

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/32179, Oude Torenstraat / Nansenstraat (ongenummerd), bouwen van 34 zorgappartementen, 02-11-2018

De omgevingsvergunning Oude Torenstraat / Nansenstraat (ongenummerd), ligt met ingang van donderdag 15 november 2018 tot en met woensdag 26 december 2018 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stadskantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Vergunningen kun je inzien op het Inwonersplein (Stadskantoor) op maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 13.00 uur. Je kunt hiervoor zo binnen lopen.

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

<http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV1832179-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1832179-/NL.IMRO.0772.OVV1832179-0301/

Heeft u direct belang bij deze beslissing en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Richt uw verzoek aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Als u beroep instelt, betaalt u €168,- griffierecht. Vraagt u tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening, dan betaalt u nog eens €168,- griffierecht. Voor een rechtspersoon is het griffierecht €334,-. Wordt tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening gevraagd, dan is het griffierecht nog eens €334,-.

OMGEVINGSVERGUNNING

Oude Torenstraat / Nansenstraat (ongenummerd)

Zaaknummer V18/32179

Bag-document 1404477

Datum: 02-11-2018

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 januari 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 zorgappartementen aan de Oude Torenstraat / Nansenstraat (ongenummerd) kadastraal bekend Woensel K 1680 en 1678.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/32179.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft van 23 augustus 2018 tot en met 3 oktober 2018 ter inzage gelegen. Hierop hebben wij een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft niet tot gevolg gehad dat het besluit is gewijzigd.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Het kappen van bomen

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

Voor de volgende activiteiten heeft u geen vergunning nodig:

- Het aanleggen van een uitweg

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit.
- Er wordt een veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit ingediend.
- Het bouwafval wordt gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.
- Er wordt gebouwd volgens de voorwaarden die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen', 'Strijd met het bestemmingsplan' en 'Het kappen van bomen'.

Motivering

De motivering vindt verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

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

Aanvullende gegevens

We hebben nog een aantal gegevens nodig. Namelijk:

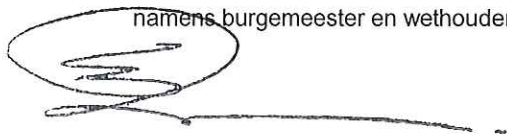
- Constructieve tekeningen en berekeningen
- Veiligheidsplan
- Monsters voor welstand

Uiterlijk drie weken voor start bouw moeten deze stukken binnen zijn. Daarmee wordt voorkomen dat het werk vertraging oploopt. Er kan pas worden begonnen met de uitvoering van het project nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan
- Het kappen van bomen

Documenten die bij dit besluit horen.

Bouwkosten

Kosten omgevingsvergunning

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, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Welstand

Bouwbesluit

Er wordt gebouwd volgens de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit

Overleggen van constructieve tekeningen/ berekeningen

Van alle ingediende constructieve stukken is alleen de hoofdopzet beoordeeld. Deze stukken dienen echter nog nader te worden beoordeeld. In verband hiermee heeft het de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid". 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.

Brandveiligheid

Artikel 2.84. Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

Voldoet onder voorwaarden

Doorvoeringen van leidingen, kanalen, kabels e.d. door de verdiepingsvloeren dienen aan beide zijden brandwerend afgewerkt te worden, of de schachten waardoor deze leidingen e.d. lopen dienen brandwerend afgescheiden te worden.

Ramen in de brandscheidingen tussen de woningen en de gang dienen over een brandwerendheid van tenminste 30 minuten te beschikken.



Artikel 6.36. Brandweeringang

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen in dit artikel (deze artikelen) indien aantoonbaar wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Een bouwwerk voor het verblijven van personen heeft een brandweeringang. Indien een bouwwerk meerdere toegangen heeft, worden in overleg met de brandweer een of meer van die toegangen als brandweeringang aangewezen.

In een bouwwerk met een brandmeldinstallatie met doormelding wordt een brandweeringang bij een brandmelding automatisch ontsloten of ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

Artikel 7.12. Deuren in vluchtroutes

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen in dit artikel (deze artikelen) indien aantoonbaar wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: Een deur op een gemeenschappelijke vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Een automatisch werkende deur en een voorziening voor toegangs- of uitgangsccontrole in een vluchtroute mogen het vluchten niet belemmeren.

Riolering

- U biedt de vuilwaterafvoer per woning aan op de perceelsgrens aan de Oude Torenstraat en Nansenstraat met diameter 125mm en dekking 0.5m in de kleur roodbruin. Wooneenheden boven elkaar mogen via dezelfde grondleiding worden afgevoerd. Om het aansluitingsproces te bevorderen verzoeken wij u om de spelregels rioolaansluiting in acht te nemen. Deze kunt u vinden bij benodigdheden via <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>
- De overloopvoorziening mag pas in werking treden wanneer de infiltratievoorziening geheel gevuld is. Hierdoor dient de overloopleiding naar put CP01 hoger aanbracht te worden.
- Conform de watertoets dienen leemlagen doorboord te worden om infiltratie te bevorderen. Indien blijkt dat leegloop onvoldoende snel geschiedt zal een leegloopconstructie aangebracht worden. Hierdoor kunt u bijv. onder de kratten zand(grind)palen aanbrengen.
- In afwijking van profiel P02 van tekening B-03 wordt geen overloop naar het riool gecreëerd.
- Alle gebouw en terreinriolering voldoet aan NEN 33215



Heien

In het Bouwbesluit 2012 maken wij afspraken om geluid- en trillingsoverlast door bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen of te beperken. Voldoet u hier niet aan? Dan kunt u ontheffing vragen. In de Beleidsregels voor geluidhinder door bouw-, sloop- en onderhoudswerkzaamheden (2014) leest u wanneer u ontheffing kunt krijgen. Ik adviseer u om op tijd na te gaan of u aan deze voorwaarden voldoet.

Voldoet u niet aan de voorwaarden? Belt u dan met de heer J. van der Werf via 040 238 6562. Doet u dat zo snel mogelijk. U kunt dan andere afspraken maken. Of bespreken wat voor u mogelijk is.

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend, onder vermelding van het zaaknummer, bij sector RBT, afdeling MBWT, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Bouwafval

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

Bouwverordening

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

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd van onder meer gevels daken en terreinafscheidingen (naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer).

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De contactadressen zijn te vinden op: www.eindhoven.nl → Bouwen → Grond en vastgoed → Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Algemene voorschriften

Peil en de rooilijnen

Daarvoor worden deze stappen gevolgd:

- Start bouw moet worden gemeld bij de bouwinspecteur via het secretariaat van Toezicht en Handhaving via telefoonnummer: (040) 238 85 16.
- De bouwinspecteur zorgt ervoor dat de afdeling GEO-informatie alle nodige informatie heeft.
- De landmeter van GEO-informatie zet het perceel uit en controleert alle punten. Daarna neemt hij contact met u op om een afspraak te maken.
- Wij laten u weten wat de aansluithoogtes van uw perceel zijn op de openbare ruimte die direct aan het perceel grenst.
- Als u dat wilt, geven wij ook advies over de vloerpeilhoogte. Zo zorgt u ervoor dat de peilmaat op uw tekening van tevoren al is goedgekeurd.
- Als u dat wilt, komt de landmeter langs om te controleren of u het juiste peil hanteert voor het bouwwerk. Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Alle hoogtes die u hiervoor leest, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Beoordeling van de aanvraag

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

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als u de voorwaarden die u hiervoor leest goed opvolgt.

Bouwverordening

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Welstand

Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 22 februari 2018.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring | 2001' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er wordt



gebouwd buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte niet is 'als bestaand'. Dit is in strijd met artikel 10, lid 10.2.1 onder a en artikel 10, lid 10.2.1 onder b van het bestemmingsplan. Wij zien de aanvraag daarom als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Hiervoor verwijzen wij naar het onderdeel Strijd met het bestemmingsplan.

Strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Het project mag worden uitgevoerd in afwijking van het bestemmingsplan. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2001' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er wordt gebouwd buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte niet is 'als bestaand'. Dit is in strijd met artikel 10, lid 10.2.1 onder a en artikel 10, lid 10.2.1 onder b van het bestemmingsplan.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project. Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel, dat dit plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend aan de ruimtelijke onderbouwing hebben we het volgende nog overwogen:

Anterieure overeenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Zodoende is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Het kappen van bomen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'het kappen van bomen'

Dit besluiten we volgens artikel 2.2, lid 1, sub g en 2.18 van de Wabo.

Voor uw aanvraag gelden de volgende voorschriften

- Deze vergunning is één jaar geldig. Binnen één jaar moeten de bomen zijn gekapt (volgens artikel 2.23 Wabo).
- Als compensatie moet een bedrag ter hoogte van € 35.700,-- worden gestort ten gunste van het compensatiefonds Bomen. Een factuur wordt separaat toegezonden. Indien nog dit jaar een compensatieplan wordt ingediend waaruit duidelijk blijkt dat er bomen op hetzelfde perceel worden herplant met een waarde ter hoogte van bovenstaand bedrag, dan zullen wij dit bedrag crediteren (artikel 4.3.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Eindhoven (APV). De herplant vindt plaats volgens het door u ingediende compensatieplan. Deze herplant moet uiterlijk voor het einde van het eerstvolgende plantseizoen, na gereedkomen van de werkzaamheden, worden uitgevoerd.
- Er wordt zoveel mogelijk gekapt tussen half augustus en half februari. Broedvogels hebben dan het minste last van het kappen. Kap liever niet tussen maart en juli. Dan broeden er meer vogels. Zorg er daarom voor dat dit goed wordt geplant. Dat voorkomt extra overleg en problemen.
- Kan er echt alleen in het broedseizoen worden gekapt? Volg dan de tips op www.vogelbescherming.nl van vogelbescherming Nederland. Of bel met de AID groendesck via (030) 669 26 40.
- Houd er rekening mee dat de Flora- en faunawet geldt? Deze wet beschermt planten en dieren.

Het project voldoet aan de voorschriften

- We hebben beoordeeld of het project voldoet aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Eindhoven (artikel 1:8). Wij kunnen de vergunning weigeren als door het kappen van de boom:
 - a. de openbare orde in gevaar komt;
 - b. de openbare veiligheid in gevaar kan komen;
 - c. de volksgezondheid nadelige gevolgen ondervindt;
 - d. de bescherming van het milieu in gevaar is.
- We hebben beoordeeld of het project voldoet aan de nota 'Niet kappen, tenzij ...' Eventuele situaties die overlast kunnen veroorzaken, zetten we daarbij af tegen de waarde van de boom.

Het project voldoet aan alle voorschriften en hierdoor zijn wij bereid medewerking te verlenen.



Documenten die bij het besluit

De gewaarmerkte documenten met Zaaknummer V18/32179 en Besluitnummer 1404477 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 3.509.000,00 (inclusief BTW)

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Bijlagen:

- kosten omgevingsvergunning (leges)
- Ruimtelijke onderbouwing