

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/32568 Bilderdijklaan 2, nieuwbouw van een appartementencomplex incl. stallingsgarage en bergingen, 25-06-2018

De omgevingsvergunning Bilderdijklaan 2, ligt met ingang van donderdag 05 juli 2018 tot en met woensdag 15 augustus 2018 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Vergunningen kun je inzien op het Inwonersplein (Stads kantoor) 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.OVV1832568-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar via: www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1832568-/NL.IMRO.0772.OVV1832568-0301/

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

Bilderdijklaan 2
Zaaknummer V18/32568
Bag-document 1389297
Datum: 22 juni 2018

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 2 maart 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

De nieuwbouw van een appartementencomplex met stallingsgarage en bergingen aan de Bilderdijklaan 2 kadastraal bekend gemeente Stratum sectie A nummers 5787, 6053 en 6054.

U heeft de deelactiviteit "uitrit aanleggen of veranderen" aangevraagd. In geval van nieuwbouw is voor deze activiteit geen omgevingsvergunning nodig. Dit onderdeel hebben wij dan ook niet betrokken in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/32568.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Deze activiteiten zijn genoemd in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorschriften

Bij de ingediende stukken d.d. 2-3-2018 van aanvraag V18/32568 ontbreekt een rioleringstekening.

Wij verzoeken u om bij de verdere uitwerking rekening te houden met het volgende:

- U dient de leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater binnen de perceelsgrens inzichtelijk te maken, waarbij u zich niet beperkt tot het gebouw maar tot het aansluitpunt op de perceelsgrens waarop u wenst aan te sluiten. De gemeente Eindhoven hanteert voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater de kleur roodbruin en voor hemelwater grijs.

Uw ontwerp dient aan te sluiten op de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing. Er wordt gesproken over bestaande infiltratiesysteem met kratten waar het hemelwater op

afvoert en een groen dak. Graag willen wij u ter overweging meegeven om ook het hoofdgebouw in een groen dak uit te voeren.

- Op de tekening dient u diameter en diepteligging van de riolering ter plaatse van de perceelsgrens aan te geven. Dit is nodig om te kunnen beoordelen of aansluiting op de openbare riolering mogelijk is.
 - U dient bij het bouwpeil (bovenkant vloerniveau begane grond) rekening te houden met omliggende hoogtes zodat er bij extreme regenbuien geen water in het gebouw kan stromen. Bijzondere aandacht vragen ook de inritconstructies voor de stallingsgarages.
 - U dient ervoor te zorgen dat particuliere gebouw – en terreinriolering voldoet aan de voorschriften NEN3215 en NTR 3216. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.
- U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de ontbrekende gegevens bij ons in te dienen.

Motivering

De motivering vindt verderop in dit besluit.

Wij hebben uw 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);

Stuurt u ons aanvullende gegevens

De gevraagde gegevens vindt u bij het onderdeel "Voorschriften".

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

U levert de gegevens aan via het Omgevingsloket Online (OLO)

Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen.

Mocht u problemen hebben met de indiening via het OLO, neemt u dan contact op met de bouwinspectie via telefoonnummer 14040.



Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie 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	5
Gebruik in strijd met het bestemmingsplan	7
Overzicht documenten die bij dit besluit horen.	10
Bouwkosten	10
Kosten omgevingsvergunning	10

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



Motivering besluit

Bouwen

U krijgt een omgevingsvergunning 'bouwen'

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

Houdt u zich aan de volgende voorwaarden

- Welstand
- Bouwbesluit
- Bouwverordening

Wij kregen advies van de Commissie Welstand

De commissie heeft op 22 maart 2018 positief geadviseerd.

Stuurt u ons een aantal monsters

Dit doet u voordat u het materiaal verwerkt. Wij moeten de monsters namelijk eerst goedkeuren. Denkt u daarbij aan monsters van de gevels, daken en terreinafscheiding.

Noemt u bij de monsters:

- naam
- kleur
- typenummer
- eventueel fabrikant
- zaaknummer

Wij kunnen de monsters dan goed beoordelen. Heeft u hierover nog vragen? Belt u dan gerust met het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De contactadressen zijn te vinden op:

www.eindhoven.nl → Bouwen → Grond en vastgoed → Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zorg dat u bouwt volgens de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit

Ga na of u voldoet aan de voorwaarden voor heien

In het Bouwbesluit 2012 maken wij afspraken om geluid- en trillingsoverlast door bouwactiviteiten te voorkomen of te beperken. Afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is van toepassing. 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.

Laat het ons weten als u niet aan de 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.

U stuurt ons een veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit

Doet u dat uiterlijk 3 weken voordat u met het werk begint. Noem bij het plan het zaaknummer V18/32568. U stuurt het plan naar: sector Ruimtelijke Expertise, afdeling Vergunning, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

U scheidt bouwafval volgens artikel 4.11 van het Bouwbesluit

U scheidt het volgende bouwafval:

- gevaarlijke afvalstoffen, volgens hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nummer 158, bladzijde 9);
- steenwol, als dit meer dan 1 m³ per bouwplaats is;
- glaswol, als dit meer dan 3 m³ per bouwplaats is;
- overig afval.

U voert bouwafval af

Daarbij geldt:

- Bestaat het overige afval uit meer dan 1 afvalstof? Dan voert u dit af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.
- Bestaat het overige afval uit 1 afvalstof? Dan voert u dit af naar een be- of verwerkingsinrichting of een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
- Is de totale hoeveelheid bouwafval minder dan 10 m³? Dan mag de aannemer dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

U houdt zich aan de algemene voorwaarden

U zet het peil en de rooilijnen goed uit

Daarvoor volgt u deze stappen:

1. Voordat u begint met de bouw meldt u dit bij de bouwinspecteur. Dat doet u op onze website <https://www.eindhoven.nl/>. --> Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden.
2. De bouwinspecteur zorgt ervoor dat de afdeling GEO-informatie alle nodige informatie heeft.
3. De landmeter van GEO-informatie zet uw perceel uit en controleert alle punten. Daarna neemt hij contact met u op om een afspraak te maken.
4. Wij laten u weten wat de aansluithoogtes van uw perceel zijn op de openbare ruimte die direct aan uw perceel grenst.
5. 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.
6. 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 stortbuien als u het pand gaat gebruiken.

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

Houdt u zich aan de Bouwverordening

U zorgt voor een goede riolering

Bij de ingediende stukken d.d. 2-3-2018 van aanvraag V18/32568 ontbreekt een rioleringstekening.

Wij verzoeken u om bij de verdere uitwerking rekening te houden met het volgende:

- U dient de leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater binnen de perceelsgrens inzichtelijk te maken, waarbij u zich niet beperkt tot het gebouw maar tot het aansluitpunt op de perceelsgrens waarop u wenst aan te sluiten. De gemeente Eindhoven



hanteert voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater de kleur roodbruin en voor hemelwater grijs.

Uw ontwerp dient aan te sluiten op de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing. Er wordt gesproken over bestaande infiltratiesysteem met kratten waar het hemelwater op afvoert en een groen dak. Graag willen wij u ter overweging meegeven om ook het hoofdgebouw in een groen dak uit te voeren.

- Op de tekening dient u diameter en diepteligging van de riolering ter plaatse van de perceelsgrens aan te geven. Dit is nodig om te kunnen beoordelen of aansluiting op de openbare riolering mogelijk is.
- U dient bij het bouwpeil (bovenkant vloerniveau begane grond) rekening te houden met omliggende hoogtes zodat er bij extreme regenbuien geen water in het gebouw kan stromen. Bijzondere aandacht vragen ook de inritconstructies voor de stallingsgarages.
- U dient ervoor te zorgen dat particuliere gebouw – en terreinriolering voldoet aan de voorschriften NEN3215 en NTR 3216. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstopningsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de ontbrekende gegevens bij ons in te dienen.

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan de eisen

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het bestemmingsplan "Binnenstad" en de eisen van welstand.

Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand

Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 22 maart 2018.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

De reden is dat de beoogde bebouwing deels buiten het bouwvlak valt en dat de maximaal toegestane goot- en bouwhogte wordt overschreden. Dit is in strijd met artikel 8.2.1. onder a en b. van het bestemmingsplan. Dit is ook in strijd met artikel 14.2.1. onder a en 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.

Het plan voldoet voor "archeologische waarden" aan het bestemmingsplan mits voldaan wordt aan het onderstaande.

Voor de aanlegwerkzaamheden verbinden wij de volgende verplichting aan de werkzaamheden:

- het uitvoeren van een opgraving. Deze opgraving moet worden uitgevoerd voordat begonnen wordt met de aanlegwerkzaamheden. Er mag voorafgaand aan de opgraving alleen gesloopt worden tot en met de begane grondvloer. De sloop van ondergrondse gebouwdelen vindt plaats tijdens de opgraving (maakt deel uit van de opgraving). De opgraving moet worden uitgevoerd volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen Archeologie. In feite is er sprake van één Programma van Eisen en één opgraving voor de aanlegwerkzaamheden en de nieuwbouw.



Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit

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

Strijd met het bestemmingsplan

Uw aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad" geldt. Helaas voldoet uw plan niet aan de regels van dit plan. Hiervoor zijn de volgende redenen:

Een gedeelte van het plan is bestemd tot "Gemengd 6" met de functieaanduiding "detailhandel". Het plan is in strijd met artikel 14 lid 2 sub 1 onder a en b omdat de geplande bebouwing deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden.

Een gedeelte van het plan is bestemd tot "Cultuur en ontspanning" met de functieaanduiding "museum". Het plan is in strijd met artikel 8 lid 2 sub 1 onder a en b omdat de geplande bebouwing deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden.

U mag zonder omgevingsvergunning geen gronden of bouwwerken gebruiken of bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo.

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

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

Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel, dat dit plan hieraan voldoet.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (BOR)).

Hiervan kan worden afgezien indien het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen.

De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in lid b van haar besluit: Het realiseren van één tot maximaal 20 woningen met inbegrip van bijgebouwen.

Als gevolg hiervan is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Overleg

In artikel 6:18 Wabo is gesteld, dat het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is. Gelet op het feit dat met de aangevraagde wijziging noch rijks- noch provinciale belangen betrokken zijn, is voorafgaand overleg niet noodzakelijk. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap.

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 plan heeft ter inzage gelegen van 19 april 2018 tot en met 30 mei 2018.

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze vindt u in de bijlagen bij dit besluit.

Gezien de reactie op deze zienswijze hebben wij geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning “handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening ” (= gebruik in strijd met het bestemmingsplan), conform artikel 2.1, lid 1, sub c en 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Overzicht van documenten die bij het besluit**Tekeningen en overige stukken**

De gewaarmerkte documenten met zaaknummer V18/32568 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 4.840.000,00 (inclusief BTW)

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Bijlagen:

- kosten omgevingsvergunning (leges)
- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'.
- Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning van de Henri van Abbestichting d.d. 23 mei 2018,
- Reactie op de zienswijze van de Henri van Abbestichting d.d. 23 mei 2018.