

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/32804, Zeelsterstraat (perceel Strijp D 2807), realiseren van een woning tbv 3 zelfstandige appartementen en realiseren van 3 bergingen, 25-09-2019

De omgevingsvergunning Zeelsterstraat (perceel Strijp D 2807), ligt met ingang van donderdag 03 oktober 2019 tot en met woensdag 13 november 2019 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads Kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag en vrijdag tijdens kantooruren. Het maken van een afspraak is mogelijk via het digitaal loket op www.eindhoven.nl of telefonisch via telefoonnummer 14040.

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

www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.OVV1832804-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1832804-/NL.IMRO.0772.OVV1832804-0301/

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, bent u griffierecht verschuldigd.

OMGEVINGSVERGUNNING

Zeelsterstraat (perceel Strijp D 2807)

Zaaknummer V18/32804

Bag-document 1431384

Datum: 24 september 2019

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 24 maart 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning tbv 3 zelfstandige appartementen en realiseren van 3 bergingen aan de Zeelsterstraat (perceel Strijp D 2807), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie D, nummer 2807. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/32804.

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

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wabo.

Het ontwerp van de beschikking ligt 6 weken ter inzage zodat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijze naar voren te brengen. Het plan heeft van 21 maart 2019 tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen. Er is op 26 april 2019 een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft er niet toe geleid om anders te beslissen op de aanvraag.

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 artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Deze activiteiten zijn genoemd in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 vergunningen uw activiteiten wil uitvoeren heeft u toestemming nodig van Burgemeester en wethouder.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen vindt u per onderdeel verder op in dit besluit.

Samenhang

De omgevingsvergunning wordt verleend op de stukken die zijn voorzien van een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Nog in te dienen gegevens

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 een goedkeuring op deze documenten hebben gegeven. De volgende gegevens hebben we nog van u nodig:

- statische berekeningen en tekeningen
- veiligheidsplan

De gegevens kunt u aanleveren via het Omgevingsloket Online (OLO). Slechts in uitzonderlijke gevallen via e-mail (omgevingsloket@eindhoven.nl). Vermeld altijd het onderwerp en het zaaknummer.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



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

Inhoudsopgave**Bouwen****Gebruik in strijd met het bestemmingsplan****Documenten die bij dit besluit horen****Bouwkosten**

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.

Constructieve veiligheid

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdropzet van de constructie.

De constructieve (werk)tekeningen 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.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdropzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Bij randen van vloeren, trappen en hellingbanen dienen vloerafscheidingen te worden aangebracht. Ze dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- de hoogte is minimaal 1m, vanaf de vloer gemeten. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam volstaat een afscheiding met een minimum hoogte van 0,85m;
- de afstand tussen vloer en afscheiding mag (horizontaal gemeten) niet groter zijn dan 0,05m;
- tot een hoogte van 0,7m boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1m;
- geen bredere openingen dan 0,5m;
- geen opstapmogelijkheden tussen 0,2m en 0,7 m boven de vloer;
- voor wat betreft de constructieve veiligheid van de vloerafscheiding moet deze voldoen aan de NEN 6702;

Alleen van toepassing bij een rand die meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Trap

Een nieuw te bouwen trap moet veilig gebruikt kunnen worden en dient te voldoen aan tabel 2.33 uit het Bouwbesluit.

Geluid (buiten)

Het plan is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein De Hurk. De geluidbelasting bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde, een hogere waarde voor industrielawaai is niet nodig.

Het plan is gelegen langs de Zeelsterstraat, een 30 km-weg. Formeel kent het plan geen geluidbelasting door wegverkeerslawai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desondanks toch de geluidbelasting bepaald en worden extra geluidreducerende maatregelen aangebracht.

Geluid

De maatregelen en voorzieningen die in de aangeleverde akoestische rapportage nummer M17 668.402 zijn genoemd dienen te worden aangehouden.

*Energieprestatie**Thermische isolatie*

Er ontbreekt een onderbouwing van de toegepaste Rc-waarden voor de uitwendige scheidingsconstructies. Aanleveren van Rc-waarde-berekeningen conform NEN 1068.

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

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 van het bouwbesluit 2012 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:

- 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- 4° de aan- en afvoerwegen;
- 5° de laad-, los- en hijszones;
- 6° de plaats van bouwketen;
- 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;

- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethode en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
- 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingsonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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

Bouwverordening

Riolering

U biedt zowel de aansluiting voor regenwater als vuilwater ter plaatse van de perceelsgrens aan met een dekking van 50cm en een diameter 125mm.

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>.

Daarnaast hanteert de gemeente de kleur roodbruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.

Graag willen wij opmerken dat onlangs de "beleidsregel Klimaatrobust ontwikkelen" is vastgesteld welke gefaseerd wordt ingevoerd. Hierbij geldt in 2019 een norm van 30 mm waterberging per m² verharding (50%) en in 2020 is dit 60 mm (100%). Ondanks u op dit moment geen verplichting t.a.v. waterberging wordt opgelegd, willen wij u verzoeken om zoveel als mogelijk in te spelen op de klimaatverandering.

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 stortbuizen in de gebruikfase.

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 “Strijp buiten de ring 2004” en de eisen van welstand.

bodem

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Tevens blijkt dat het bevoegd gezag Wet bodembescherming op grond van artikel 39b, derde lid Wet bodembescherming op 16 april 2018 een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen voor onderhavige locatie is ontvangen. De termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb is inmiddels verstreken.

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

In de vergadering van 31 mei 2018 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld dat het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Strijp buiten de ring 2004" geldt. Uw project is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de omdat er geen bouwvlak aanwezig is op grond waarvan een hoofdgebouw kan worden gebouwd dat past in de bestemming 'woondoeleinden'. 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.

verkeer

Voor de nieuwbouw van 3 niet-grond gebonden woningen geldt een parkeereis van 3 extra parkeerplaatsen. Het bijgevoegd parkeeronderzoek heeft een maximale parkeerbezetting van 82% (186/227) op zat 9 dec 2017 om 24:00u. Toevoeging van 3 parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de toegestane parkeerbezetting van 90%. De nieuwe parkeerbehoefte kan in de openbare ruimte worden opgevangen.

De fietsenstallingen worden in de bergingen opgevangen.

Voor uw ontwikkeling wordt de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein of op een andere wijze afgehandeld. Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

bouwbesluit

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.

Strijd met het bestemmingsplan

Uw aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp buiten de ring 2004 geldt. Helaas voldoet uw plan niet aan de regels van dit plan. De reden is dat er geen bouwvlak aanwezig is op grond waarvan een hoofdgebouw kan worden gebouwd dat past in de bestemming 'woondoeleinden'. Dit voldoet niet aan artikel 3, lid 3.3.1 van de planvoorschriften.

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 twintig 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. Dit geldt ook voor 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.

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.

Documenten die bij dit besluit horen

De gewaarmerkte documenten met zaaknummer v18/32804, besluitnummer 1457118 en datum 24 september 2019 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 411.400,- (inclusief BTW)

Bijlagen:

- Kosten omgevingsvergunning (leges)
- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'.