

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/33130, Iepenlaan 47, bouwen van 18 appartementen, 17-05-2019

De omgevingsvergunning Iepenlaan 47 met ingang van donderdag 30 mei 2019 tot en met woensdag 10 juli 2019 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag en vrijdag van 10.00 – 19.00 uur en op dinsdag t/m donderdag van 10.00 – 17.00 uur. Bezoek zonder voorafgaande afspraak is alleen mogelijk op maandag de gehele dag en op de overige werkdagen tot 13.00 uur. 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.OVV1833130-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1833130-/NL.IMRO.0772.OVV1833130-0301/

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

Iepenlaan 47
Zaaknummer V18/33130
Bag-document 1430595
Datum: 16 mei 2019

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 26 april 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van 18 appartementen aan de Iepenlaan 47 kadastraal bekend gemeente Stratum sectie C nummers 746 en 4490. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/33130.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan
- Het kappen van bomen
- Het aanleggen van een uitweg

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

Voorschriften

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

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

- Statische berekeningen en tekeningen.

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)

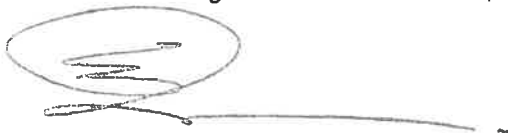
Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen.

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	4
Gebruik in strijd met het bestemmingsplan	6
Het kappen van bomen	8
Het aanleggen van een uitweg	9
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 20 juni 2018 een positief advies uitgebracht.

Zorg dat u bouwt volgens 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.

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

Opgegeven door de brandweer.

*Bouwbesluit overig***Riolering**

U geeft aan op twee locaties gescheiden aan te sluiten op het gescheiden stelsel in de lepenlaan met een mini. dekking van 1,3 meter.

Gezien u een "verdiepte" aansluiting wenst verzoeken wij u tijdig uw aanvraag te doen via <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>.

Door de ligging van het hoofdriool is aansluiting dieper dan 1.3 niet mogelijk. Wij adviseren u voor aanvang van de rioolwerkzaamheden dit af te stemmen met dhr. Meulendijk, te bereiken onder 040-2386385.

Daarnaast adviseren wij u het bouwpeil voldoende hoog te kiezen gerelateerd aan de omgeving zodat er geen water het gebouw kan instromen.

Ook zien wij graag klimaatrobuuste maatregelen in het ontwerp terug. M.a.w. zorg voor een zoveel mogelijk groene inrichting. Zo kunt u de parkeerplaats prima inrichten met grasbetontegels.

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 V18/33130. 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. Daarvoor belt u met het secretariaat van Toezicht en Handhaving via telefoonnummer: (040) 238 85 16.
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 stortbuizen 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**Wij keken of uw aanvraag voldoet aan de eisen**

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het bestemmingsplan "Philipsdorp 2013" 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 20 juni 2018.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- De woningen voor een groot deel gebouwd worden buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1, onder b;
- Gebouwd wordt met overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1, onder c.
- Gebouwd wordt met overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijnen. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder a;
- Gebouwd wordt met overschrijding van de bestaande goot- en bouwhoogte. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder b;
- Van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting wordt afgeweken. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder c.

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 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 'Philipsdorp 2013' geldt. Helaas voldoet uw plan niet aan de regels van dit plan.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Philipsdorp 2013, omdat:

- De woningen voor een groot deel gebouwd worden buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1, onder b;
- Gebouwd wordt met overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1, onder c.
- Gebouwd wordt met overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijnen. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder a;
- Gebouwd wordt met overschrijding van de bestaande goot- en bouwhoogte. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder b;
- Van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting wordt afgeweken. Dit is in strijd met artikel 14, lid 14.2, onder c.

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 stedelijk gebied lid b van haar besluit het volgende opgenomen:

- Het realiseren van een 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. 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.

De ontwerpbeschikking heeft vanaf 14 maart 2019 tot en met 25 april 2019 ter visie gelegen. Wij hebben geen bezwaren ontvangen.

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.

Het kappen van bomen

U krijgt een 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 voorwaarden

1. Deze vergunning is twee jaar geldig. Zorgt u er dus voor dat u binnen twee jaar de bomen kapt (volgens artikel 2.23 Wabo).
2. U plant minimaal 2 bomen terug (volgens artikel 4.3.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Eindhoven (APV)). Daarbij geldt:
 - U plant op dezelfde locatie of in de directe omgeving van de locatie waar u de bomen kapt.
 - U plant volgens uw compensatieplan.
 - U plant voor het einde van het eerstvolgende plantseizoen nadat uw project klaar is.
 - Kapt u omdat u gaat bouwen? Dan mag u pas kappen als u alle vergunningen heeft voor uw bouwplan.
3. U kapt zoveel mogelijk 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. Zorgt u er daarom voor dat u dit goed plant. Dat voorkomt extra overleg en problemen.
4. Kunt u echt alleen in het broedseizoen kappen? Volg dan de tips op www.vogelbescherming.nl van vogelbescherming Nederland. Of bel met de AID groendesk via (030) 669 26 40.
5. Houdt u er rekening mee dat de Flora- en faunawet geldt? Deze wet beschermt planten en dieren.

Uw plan voldoet aan de voorwaarden

- 1 We keken of uw aanvraag 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.

Afweging gebiedsbeheerder

Er is relatief weinig groen aanwezig en daarom zijn er ook geen bijzonderheden die een positief besluit in de weg staan.

Afweging afdeling vergunningen

De kap van vier bomen ten behoeve van het nieuw te bouwen appartementengebouw op het perceel van Iepenlaan 47 schaadt de belangen van treffpunt groen niet

Buiten het kader van deze kapaanvraag adviseert Trefpunt Groen Eindhoven om faunavoorzieningen te integreren in het appartementengebouw zoals gierzwaluwen of

vleermuiskasten waarmee de ontwikkeling voorziet in uitbreiding van het aantal verblijfsplaatsen. Voor advies en financiële steun adviseert TGE contact op te nemen met het B5 project stadsvogels en vleermuizen van de Provincie Noord-Brabant, Vogelbescherming Nederland en de Zoogdiervereniging: www.vogelbescherming.nl/b5.

Het aanleggen van een uitweg

U krijgt een omgevingsvergunning 'het aanleggen van een uitweg'

Dit besluiten wij volgens artikel 2.2, lid 1, sub e en artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 lid a en d van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Houdt u zich aan de volgende voorwaarden

- U mag de uitwegen alleen aanleggen als wij daarvoor opdracht geven.
- U legt de uitwegen binnen twee jaar aan. Daarmee voorkomt u dat deze vergunning niet meer geldig is. U moet dan een nieuwe vergunning aanvragen.

Uw aanvraag voldoet aan de APV

Wij mogen uw aanvraag weigeren als u niet voldoet aan de volgende eisen in de APV (artikel 2.1.5.3) met het oog op:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente.

U betaalt kosten voor deze aanvraag

Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag betaalt u leges. U krijgt samen met deze brief een nota.

U betaalt kosten om de uitweg te laten aanleggen en de bijkomende kosten

U krijgt hiervoor een aparte nota van ons. Heeft u deze nota betaald? Dan geven wij onze aannemer opdracht om de uitweg aan te leggen. De lichtmast in de Henriëttestraat moet 4 meter verplaatst worden richting de lepenlaan. Kosten zijn voor aanvrager.

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

De gewaarmerkte documenten met zaaknummer V18/33130 en besluitnummer 1430595 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op (inclusief BTW) : € 1.237.830,00

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Hebben wij uw betalingen ontvangen? Na ontvangst van uw betalingen zullen wij onze aannemer opdracht geven om de aanleg van de uitwegen uit te voeren.

Bijlagen:

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