

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V19/36138, Lassusstraat 16-18, bouwen van 2 grondgebonden woningen, 15-09-2020

De omgevingsvergunning Lassusstraat 16-18 ligt met ingang van donderdag 24 september 2020 tot en met woensdag 04 november 2020 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend op maandag en vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV1936138-0301>

De bronbestanden kunt u vinden via:

<https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

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.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u voor 28 oktober 2020 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Lassusstraat 16 en 18
Zaaknummer V19/36138
Besluitnummer/ Bag-document 1489789
Datum: 15 september 2020

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 maart 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee grondgebonden woningen aan Lassusstraat 16 en 18. Kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie C, nummer 4257 en 4258. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V19/36138.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in het onderdeel 'Bouwen'. Dit onderdeel staat verderop in het besluit.

Motivering

De motivering staat 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);

Ter inzage

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van afdeling 3.4 Awb heeft het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.



Stikstof

Gezien de aard, omvang en de afstand van de activiteit tot een Natura 2000 gebied, onderbouwd met de beleidsregel effectenstand stikstof woningbouw, is het aannemelijk dat er geen effect op een Natura 2000 gebied is. Voor deze activiteit hoeft op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) geen melding worden gedaan en geen vergunning worden aangevraagd. De Wnb haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Benodigde gegevens na vergunningverlening

De volgende gegevens moeten nog worden aangeleverd:

- de constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- aanvullend asbestonderzoek.

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

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

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 869.400,00

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de 27 met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V19/36138, besluitnummer 1489789 en datum 15 september 2020.

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**

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



Motivering besluit

1. Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'

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

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

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.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Vloerafscheiding

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding bij een trap heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter.

In afwijking hiervan heeft een afscheiding tot een hoogte van 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 meter.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter dan 0,05 meter.

De bovenregel van een afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 0,1 meter.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van

het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Afscheiding vloer, sterkte

De vloerafscheidingen dienen te voldoen aan NEN-EN1991-1-1 en de daarmee samenhangende zandzakslingerproef.

Brandveiligheid

De WBDBO tussen twee brandcompartimenten moet 60 minuten zijn.

Toilet

De vrije hoogte van het toilet op de begane grond is boven het toilet ongeveer 1812 mm. Op basis van het Bouwbesluit is er één toilet nodig. Het toilet op de verdieping voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Hierdoor voldoet het plan op dit onderdeel wel aan het Bouwbesluit. Uit praktisch oogpunt is het te overwegen om het toilet op de begane grond wel aan te passen.

Energie

Locatie zonnepanelen aangeven op tekening, conform EP-berekening.

Riolering

Door de bouwaanvraag van 2 woningen, 2 bergingen en 3 parkeerplaatsen vindt een toename aan verharding plaats. Vanuit Klimaatverandering en de grootte aan verharding dient dit te worden gecompenseerd met waterberging. Dit wordt voldaan met de aanleg van een infiltratievoorziening ter grootte van 16 m²; door de aanleg van infiltratiekratten wordt netto 14 m³ waterberging bereikt. De kratten worden aangelegd boven de GHG; de leegloop vindt plaats door infiltratie naar de ondergrond. Hiervoor wordt de infiltratie (vanwege aanwezigheid van klei / leem) verbeterd door het maken van boorgaten, afgevuld met zand/grindkiezels. Niet op de tekening is vermeld, waarmee rekening dient te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- een goede be- en ontluchting van de infiltratievoorziening;
- een zandvang vóór de infiltratievoorziening (voor de zandafvang van het afstromend hemelwater afkomstig van de p-plaatsen);
- bladvangsers bovenop de hwa-standpijpen (afkomstig van de woningen en de bergingen).

De infiltratievoorziening wordt verder voorzien van een noodoverloop naar het bestaande gemengde riool aan de Lassusstraat. De noodafvoer dient zo hoog mogelijk te worden geprojecteerd om de kratten maximaal te vullen. De voorziening met leidingen zijn en blijven in eigendom en beheer van de percee-eigenaren; zij zijn verantwoordelijk voor een goede werking van de infiltratievoorziening.

Voor het hwa (1x) en vwa (2x) dient een huisaansluiting te worden gerealiseerd op het bestaande gemengde riool. Deze huisaansluitingen kunnen online worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. De rioleringswerkzaamheden aan de woonhuizen /bergingen dient te geschieden conform de norm NEN3215, zoals op tekening is aangegeven.

Bouwafval

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

APV

Voor een tijdelijke inrit tevens voor het eventueel gebruik van gemeente grond als de dienst u een APV vergunning aan te vragen via

<https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Indien er een wegafzetting nodig is voor bijvoorbeeld een bouwkraan dient u dit een week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl met bijvoeging van een situatietekening en wanneer nodig een verkeersplan.

Bouwverordening**Bodemonderzoek**

Er is aanvullend nog een asbestonderzoek benodigd op de ontwikkellocatie. Uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden, verstrekt u het aanvullende bodemonderzoek naar asbest aan de gemeente ter controle en goedkeuring.

Indien uit het onderzoek blijkt dat er een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is dan dient:

- op grond van artikel 39, tweede lid Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag te zijn ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of;
- op grond van artikel 39b, derde lid Wbb een melding bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

Pas nadat aan bovenstaande is voldaan kunt u verder met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven maakt gebruik van het overgangsrecht en heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: Eindhoven - Bodem

Welstand

De commissie stemt in met de bemonsterde Wienerberger Nuance Alverna HV WF steen mits de oranje gekleurde steen uit de sortering wordt gelaten. De commissie is van mening dat die in combinatie met de overige kleuren het gevelbeeld te druk maakt.

Bestemmingsplan

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.

Algemene voorschriften*Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)*

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Er is een verschil in procedure tussen nieuwe en bestaande percelen

- Nieuw perceel (verkocht door de gemeente)
Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.
- Particulier bestaand perceel (bij herbouw/verbouw)
De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.
- Nieuw perceel via ontwikkelaar
Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden. Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). 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.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005, het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening*Bodemverontreiniging*

Het project voldoet aan de Bouwverordening als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

**Bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit is geregeld in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Het project ligt ook in het gebied waar het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing geldt. Volgens artikel 4, lid 1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing moet een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de Nota parkeernormen 2019. Het project voorziet in de benodigde 3 parkeerplaatsen. Het fietsparkeren wordt in de bergingen afgehandeld. Daarmee voldoet het bouwplan aan het paraplubestemmingsplan.

Welstand

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5, en aan de objectgerichte criteria genoemd in hoofdstuk 6 van de welstandsnota.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 21 maart 2019.

2. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

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

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005' geldt.

De functie is qua gebruik in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving van de bestemming woondoeleinden (artikel 3.1) van het geldende bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2005'.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat:

1. Hoofdgebouwen uitsluiten gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Op de bestemmingsplankaart is op de positie van het te bebouwen perceel geen bouwvlak aanwezig. (artikel 3.2.1 b van het bestemmingsplan)
2. De goot- en bouwhoogte maximaal 'als bestaand' mogen zijn. Er is geen bestaande bebouwing aanwezig. (artikel 3.2.1 onder c van het bestemmingsplan)

In afwijking van het bestemmingsplan is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

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

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

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van afdeling 3.4 Awb leggen wij het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen hun zienswijzen kenbaar maken.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, in strijd met het gebruik van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad "een verklaring van geen bedenkingen" afgeven. Dit is geregeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor.



Dit hoeft niet als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in 'Categorie stedelijk gebied' lid b van haar besluit: het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Overleg

Met de gevraagde wijziging zijn geen rijks- en/of provinciale belangen betrokken, daarom is overleg vooraf niet nodig. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.