

V19/37873, Geldropseweg 49, realiseren van 3-laagse nieuwbouw met 3 appartementen en parkeren op eigen achter terrein, 19-08-2020

De omgevingsvergunning Geldropseweg 49 ligt met ingang van donderdag 27 augustus 2020 tot en met woensdag 07 oktober 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.OVV1937873-0301>

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 1 oktober 2020 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Geldropseweg 49, 49a en 49b
Zaaknummer V19/37873
Besluitnummer/ Bag-document 1489801
Datum: 19 augustus 2020

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 30 augustus 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een 3-laags appartementen gebouw ten behoeve van drie appartementen met parkeren op eigen achter terrein aan Geldropseweg 49, 49a en 49b. Kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie E, nummers 253, 2801, 4634, 61456, 6255, 6256, 7105 . Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V19/37873.

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:

- monsters;
- de constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- wanneer er niet is gekozen voor een blowerdoortest: een rapportage luchtdicht bouwen;
- veiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit;
- bodemonderzoek (NEN 5740) naar de gesteldheid van de bodem.

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 hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 363.000,00

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de 16 met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V19/37873, besluitnummer 1489801 en datum 19 augustus 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 m 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 m.

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

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



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.

Luchtdoorlatendheid

In verband met de opgenomen qv-tien waarde van 0,40 dm³/s ontvangen wij voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring een rapportage luchtdicht bouwen. Daarbij rekening houdend met onderstaande aansluitingen:

- Aansluiting tussen kozijnen en gevels.
- Aansluitingen van daken op gevels en bouwmuren.
- Aansluitingen met de begane grondvloer.
- Dakdoorvoeren.
- Hoek- en onderlinge aansluitingen.

U kunt er ook voor kiezen om een blowerdoortest uit te laten voeren waaruit moet blijken dat de aangenomen waarde juist is aangenomen.

Geluid

Met de gekozen uitgangspunten en aannames kan worden voldaan aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit 2012.

Waterberging en riolering

Zowel het regenwater van het dak als van de parkeervoorziening dient afgevoerd te worden naar de kratten. Deze dienen volledig gevuld te zijn voordat de overloop naar het riool in werking treedt.

Er wordt slechts een aansluiting voor vuil – en een voor hemelwater (langselkaar) gemaakt. Deze laatste is de overloop van de kratten. Standaard hanteert de gemeente op de perceelsgrens een dekking van 0,50m en diameter 125mm., kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater. 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-aansluitingproducten/Riolering-aansluiting.htm>

Ondanks de lage k-waarde geeft u aan dat de kratten zich ruim binnen gestelde ledigingstijd door infiltratie ledigen. Mocht in de praktijk blijken dat de ledigingsduur niet gehaald wordt, dient u maatregelen te treffen bijv. in de vorm van een leegloopvoorziening.

Zorg voor voldoende ontluchting en ontlastvoorzieningen zonder dat deze tot overlast kunnen zorgen.



Om het functioneren van de voorziening te bevorderen moet het ontwerpadvies en de uitvoeringsaspecten zoals opgenomen in het infiltratieadvies " Rapportage bouwbesluit water waterberging GB180261 R01 v1" opgevolgd worden..

Voor de afwatering van het dak maakt u gebruik van een pluviasysteem. Deze dienen eerst uit te monden in een ontlastput voordat deze aansluit op de kratten.

Bouwafval

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

Veiligheidsplan

Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen, op grond van de art 8.7 van het bouwbesluit de te treffen maatregelen te worden vastgelegd en overlegd aan bouwtoezicht d.m.v. een tekening waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats (inrit) inclusief begrenzing van de bouwveiligheidszone aan de voorzijde van het pand direct aan openbaar gebied en de hijszone van de bouwkraan.

De fundering wordt waarschijnlijk uitgevoerd met trillingsvrije boorpalen volgens advies. Als er toch heipalen worden toegepast dan moet aan extra voorwaarden voldaan worden, zoals opgenomen in artikel 8.7 van het Bouwbesluit.

Tijdelijke inrit/ gebruik openbare ruimte

Voor een tijdelijke inrit en/ of het eventueel gebruik van gemeente grond dient u een APV vergunning aan te vragen via: <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Na de sloop (waarvoor u een sloopmelding moet indienen), uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden, verstrekt u een onderzoeksrapport (NEN 5740) naar de gesteldheid van de bodem, waaruit de mate van (eventuele) verontreiniging blijkt.

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

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Dit zijn monsters van onder meer gevels, daken en terreinafscheidingen. Bij de monsters moeten naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer worden vermeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet de monsters goedkeuren voor de start van de werkzaamheden.

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 stortbuien 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 Stratum binnen de Ring II, 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 Stratum binnen de Ring II 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 voldoet aan de Nota en daarmee 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.

Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 3 oktober 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 Stratum binnen de Ring II. geldt.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Stratum binnen de Ring II. Binnen de bestemming Gemengd-1 mag weliswaar een woongebouw worden gebouwd, maar omdat het grootste gedeelte van het woongebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd is dit in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de goothoogte en bouwhoogte 'als bestaand' fors overschreden: 9,15 meter in plaats van 3,50 respectievelijk 6,80 meter.

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 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.

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. 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.