

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V21/45497, Vitruviusweg (ongenummerd) , realiseren van een complex voor 51 appartementen "de Vlinder", 02-06-2022

De omgevingsvergunning Vitruviusweg (ongenummerd) ligt met ingang van donderdag 09-06-2022 tot en met woensdag 20-07-2022 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:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2145497-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar 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 14 juli 2022 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

VERZONDEN 02 JUN 2022

OMGEVINGSVERGUNNING

Vitruviusweg (ongenummerd)

Zaaknummer V21/45497

Bag-document 1584097

Datum: 2 juni 2022

Gegevens aanvraag

Op 30 juni 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een complex voor 51 appartementen "de Vlinder" aan de Vitruviusweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie H, nummer 467 en 1124. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/45497.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

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

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 de onderdelen 'Bouwen', 'Gebruik in strijd met bestemmingsplan' en 'Het aanleggen van een uitweg'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

Zienswijze

Het ontwerp van de beschikking ligt 6 weken ter inzage zodat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijze naar voren te brengen. Het ontwerp van de beschikking heeft van 29 maart 2022 tot en met 9 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21 en 3.7 van de Wabo;



EINDHOVEN

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Zaaknummer: V21/45497

Benodigde gegevens na vergunningverlening

De volgende gegevens moeten nog worden aangeleverd:

- constructieve berekeningen en tekeningen
- rapportage interne geluidwering
- voorwaarden waterberging op tekening verwerken
- brandveiligheid opmerkingen verwerken op tekening
- veiligheidsplan
- consensus beheertoets

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.

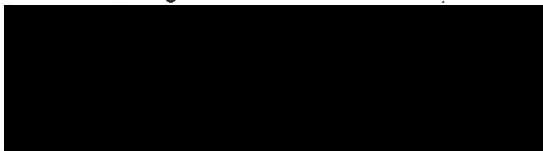
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 5.500.244,- inclusief btw.

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,



hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- **Bouwen**
- **Gebruik in strijd met het bestemmingsplan**
- **Het aanleggen van een uitweg**

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

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.

De voorzieningen/materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de rapportage "bouwbesluit gegevens" van AVFO Architects Urban design b.v. met kenmerk 2020301.1 van 30 juni 2021.

Constructieve veiligheid

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

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.

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".

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.

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.

Brandveiligheid

Op tekening T0 0101 d.d. 12-01-2022 zijn de opmerkingen hersteld uit eerder advies. Dit dient ook op andere tekening(en) te worden verwerkt.

Geluid

- De geluidabsorberende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de memo "Beperking van galm gemeenschappelijke verkeersruimte" met kenmerk m21045aa van 10 augustus 2021.
- Indien andere materialen of voorzieningen worden toegepast dan in de memo "Beperking van galm gemeenschappelijke verkeersruimte" met kenmerk m21045aa van 10 augustus 2021 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van deze rapportage dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente en te worden aangetoond dat de gewijzigde situatie een gelijke of betere geluidwering toe gevolg heeft.

Energieprestatiecoëfficiënt

- De voorzieningen/materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de rapportages "Eindhoven De Vlinder Energieprestatie" van K+ adviesgroep.
- Indien andere materialen of voorzieningen worden toegepast dan in de rapportages "Eindhoven De Vlinder Energieprestatie" van K+ adviesgroep zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van deze rapportage dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente en te worden aangetoond dat de gewijzigde situatie een gelijke of betere geluidwering toe gevolg heeft.

Riolering/Waterberging

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen: 939m² groen duurzaam dak met ≥ 45 mm waterberging per m², 311m² groen duurzaam dak met < 30 mm waterberging per m², 742m² nieuw particulier groen, 428m² ongewijzigd bestaand groen, 68m² groene gevel, 50 faunavoorzieningen, 11 nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte per boom 13,9m³ ondergrondse waterberging.

Aanleveren uitgewerkte tekening bij de parkeergarage van de pompput, leiding en lijngoot. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.

Aanleveren berekening om aan te tonen dat de leeglooptijd van het groene dak ca. 36 uur is. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.

Om optrekkend vocht te voorkomen adviseren wij om de ondergrondse waterberging op minimaal 2 meter afstand te aan te brengen van de gevel.

Om dichtslibben te voorkomen van de ondergrondse waterberging moet u zandvangputten toepassen en bladvangers.

Voor het riool moet mogelijk een aansluiting worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m. Graag aanvraag doen voor start werkzaamheden.

Daarnaast willen wij u meegeven:

Geén uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Op termijn zal deze ontwikkeling afwateren op de Dommel.



De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.

De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.

Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water het pand in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van het pand afwatert, maar ook geen problemen veroorzaakt bij omliggende panden/percelen.

Bouwafval

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

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Een tekening waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:

Naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert;

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen; (verkeersplan)
- de laad-, los- en hijszones met bouwveiligheidszone conform tabel 1 van de landelijke richtlijn, aangeven op tekening
- de plaats van bouwketen;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen
- de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

Ter informatie:

Voor een tijdelijke inrit tevens voor 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>.

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.

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.



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 stortbuilen 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 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

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er (vooralsnog) geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Echter, omdat het bodemonderzoek niet is uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, voldoet het aangeleverde bodemonderzoek niet (geheel) aan de op grond van artikel 8 Woningwet, jo artikel 2.1.5, Bouwverordening gemeente Eindhoven (2011) gestelde eisen. Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan deze vergunning gekoppeld:

- b Nadat de sloop van de bestaande bebouwing is uitgevoerd en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen is (opnieuw) bodemonderzoek op de bouwlocatie noodzakelijk. Het grondwater hoeft niet opnieuw onderzocht te worden. De



resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.

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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Prinsejagt-Driehoeksbos 2019 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'.

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 beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie kan instemmen met het plan en de technische uitwerking zoals getoond in de details. Zij geeft echter dringend in overweging de detaillering van de glazen overkapping bij de grote serre en bij de entree nader te bestuderen. Vooral bij de serre zal hier bij regenbuien een aanzienlijke hoeveelheid water vanaf stromen, hetgeen schade aan gevel en fundering kan veroorzaken, en daarnaast zou de geringe dakhelling van het glas voor hinderlijke vervuiling van het vlak kunnen zorgen. Ook de glaslatten zonder afschot roepen deze vraag op.

De commissie adviseert voorts de schoen bij de oplegging van de gelamineerde liggers "blind" uit te voeren. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 6 augustus 2021.

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 Prinsejagt-Driehoeksbos 2019 geldt. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Prinsejagt-Driehoeksbos 2019, omdat de woonfunctie niet in de bestemming 'Maatschappelijk' ex artikel 10, lid 10.1 past. Gelet hierop is er ook geen bouwtitel.

Tevens dient voldaan te worden aan de eisen m.b.t. water, op basis van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Waterberging'.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat 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.

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.

Het raadsbesluit is gepubliceerd op 2 juli 2019 en is op 3 juli 2019 in werking getreden.

Overleg

Met de gevraagde wijziging zijn geen rijks- en/of provinciale belangen betrokken, daarom is overleg vooraf niet nodig. Er is wel overleg geweest met het Waterschap. Er is op 21 december 2021 door Waterschap ingestemd met het bouwplan. 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.

Het aanleggen van een uitweg**Wij verlenen de omgevingsvergunning 'het aanleggen van een uitweg'**

Dit besluiten wij volgens artikel 2.2, lid 1, onder e en artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

- De uitweg mag alleen worden aangelegd als wij daarvoor opdracht geven.



- De uitweg moet binnen één jaar na vergunningverlening worden aangelegd. Daarmee wordt voorkomen dat deze vergunning niet meer geldig is en er een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

Beoordeling van de aanvraag

De vergunning kunnen wij volgens artikel 2.12, lid 2 van de APV weigeren in het belang van:

- 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.

Wij hebben bij de beoordeling van het project vastgesteld dat deze aspecten niet in het geding zijn. Daarom verlenen wij deze vergunning.