

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V21/145866, Swalmstraat (achter Amstelstraat 10), bouwen van een nieuwbouw woning, 20-07-2022

De omgevingsvergunning Swalmstraat (achter Amstelstraat 10) is met ingang van 22 juli 2022 tot en met 1 september 2022 digitaal in te zien bij het Inwonersplein in het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, op dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 12.00 uur.

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.OVV2145866-0301>

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 of een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd.



VERZONDEN 20 JUL 2022

OMGEVINGSVERGUNNING

Swalmstraat (achter Amstelstraat 10)

Zaaknummer V21/45866

Bag-document 1591246

Datum: 19 juli 2022

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 29 juli 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van een nieuwbouwwoning aan de Swalmstraat (achter Amstelstraat 10), kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie T, nummer 2782.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/45866.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

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

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

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);



EINDHOVEN

Zaaknummer: V21/45866

Stuurt u ons aanvullende gegevens

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

- De berekeningen en wapeningstekeningen van de breedplaatvloeren;
- Een veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit;
- De b.o.b., diameter en materiaal van de aan te leggen riolering;
- Een infiltratieonderzoek (k-waarde);
- Op tekening 'TO-02%20Constructie.pdf' staat er geen ontlastvoorziening bij de oprit getekend of deze is niet gekoppeld aan de ontlastvoorziening. Daarnaast loopt het vuilwater door de infiltratievoorziening. U dient ervoor te zorgen dat beide voorzieningen een ontlastvoorziening hebben.

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie dan wel vier weken voordat u start met het werk (wat van toepassing is, zie vervolg). 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

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.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 350.053,- (incl. BTW).

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 vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

De berekeningen en wapeningstekeningen van de breedplaatvloeren moeten tijdig, vóór het storten, ter controle worden aangeleverd.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering

De volgende maatregelen moeten worden genomen:

- Voor de rioolaansluiting op het gemeentelijk riool moet onder andere de b.o.b., diameter en materiaal worden aangegeven om te kunnen toetsen of aansluiting mogelijk is. Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw aanleveren;
- Voor het realiseren van de kelder moet u mogelijk tijdelijk grondwater onttrekken en lozen. Wij adviseren u hiervoor tijdig contact op te nemen met het waterschap. Indien u wil lozen op de riolering dient u minimaal 4 weken voor aanvang toestemming te vragen aan de gemeente. Daarnaast dient u er voor te zorgen dat uw kelder waterdicht uitgevoerd wordt, om wateroverlast van grondwater te voorkomen;
- 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. Wij adviseren u om dit te doen bij de start van de bouw.

Daarnaast willen wij u het volgende meegeven:

- Géén uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Het oppervlaktewater is gekoppeld met de Dommel;
- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstoppingsstukken, 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 richting groen.

Veiligheidsplan

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



Geluid

- X.1 De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de rapportage "Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Swalmstraat ong. te Woensel" van Aelmans met kenmerk M204717.002.001/GGO van 24 november 2021.
- X.2. Indien andere materialen of voorzieningen worden toegepast dan in de rapportage "Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Swalmstraat ong. te Woensel" van Aelmans met kenmerk M204717.002.001/GGO van 24 november 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.

Bouwverordening

Bodemonderzoek

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

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](#).

Waterberging

- Als wijziging op de ontwerpbeschikking zal de wadi worden vervangen door een ondergrondse waterberging van steenwol. Alle verharde oppervlakten binnen het plangebied zullen op de infiltratievoorziening moeten worden aangesloten en zal vanaf daar via een ontlastput verbinden met het gemeentelijke rioolstelsel. Op de bouwtekeningen is dat al zichtbaar. Eventueel mag er nog een noodoverloopleiding naar het gemeentelijke riool gelegd worden. Die is nu niet aanwezig. Als de infiltratie onvoldoende snel is (en de bui groot genoeg), kan het water niet de infiltratievoorziening in. Daarbij mag er *nóóit* afgewenteld worden naar de burens;
- Indien er nog wordt gekozen voor een noodoverlaat: Stem *wáár* aangesloten moet worden qua hemelwater tijdig af met de gemeente. Rondom uw ontwikkeling zijn plannen voor een HWA-riool, maar dat is niet altijd aan de voorzijde van een ontwikkeling;
- De infiltratievoorziening aan de voorzijde staat op tekening redelijk dicht op de gevel. Bij afstanden kleiner dan 2 meter van de gevel kunt u onder andere last krijgen van optrekkend vocht. Mogelijk moeten er maatregelen worden genomen om dit te voorkomen;
- Ook mist in de ingediende stukken nog een infiltratieonderzoek (k-waarde). Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw aanleveren;
- De infiltratievoorziening moet boven GHG worden aangebracht en tussen de 10 en 72 uur leeg zijn. Indien dit niet lukt, zou u grondverbetering toe kunnen passen, zoals bijvoorbeeld drainzand rondom of grind- of zandpalen;
- Om de kans op dichtslibben te verminderen van de infiltratiekratten moet u een zandvangput voor de kratten plaatsen en bladafscheiders bij de regenpijpen;
- Op tekening 'TO-02%20Constructie.pdf' staat er geen ontlastvoorziening bij de oprit getekend of deze is niet gekoppeld aan de ontlastvoorziening. Daarnaast loopt het vuilwater door de infiltratievoorziening. U dient ervoor te zorgen dat beide voorzieningen een ontlastvoorziening hebben. Uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw aanleveren.

Verkeer

Uw adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven. Houd u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Wij hebben vanuit verkeersoogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, mits:

- De uitritten goedgekeurd worden vanuit groen in verband met de direct aangelegen bomen. Indien noodzakelijk zal er gekeken moeten worden of deze aangepast kunnen worden.

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 de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat hier niet op mag worden gebouwd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Kerkdorp Acht 2007" geldt

De geldende bestemming is "Woondoeleinden". 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 in het gebied waar het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan waterberging" geldt. Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" geldt. Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 28 oktober 2021.

Als suggestie geeft de commissie mee de zonnepanelen qua hoogte wat lager op het dakvlak te positioneren, zodat ze ook verticaal midden op het dakvlak liggen.



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 "Kerkdorp Acht 2007" geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat er een woning wordt gebouwd op een plek waar geen bouwvlak aanwezig is. Dit is in strijd met artikel 3.3.1 lid b van de bestemmingsplanregels.

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.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project.

Uit oogpunt van stedenbouw hebben wij het volgende geoordeeld:

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het splitsen van de kavel om een extra woning te realiseren. De stedenbouwkundige situatie is hier zodanig dat deze woning direct ontsloten en georiënteerd kan worden op de openbare ruimte.

Stedenbouw heeft in een eerder stadium de voorwaarde meegegeven dat deze ontwikkeling een grondgebonden in 1 laag met kap moet zijn, georiënteerd en ontsloten via de Swalmstraat.

Daar voldoet het plan aan.

Vanuit het oogpunt van groen overwegen wij als volgt:

Akkoord. Wel zijn er nog aandachtspunten:

- Zowel aan de voor- als achterzijde van het perceel staan gemeentelijke (monumentale) bomen. Deze bomen mogen geen negatieve invloed van de ontwikkeling ondervinden. Denk bijvoorbeeld aan zaken als het onttrekken van grondwater (bemaling) of bij graafwerkzaamheden.
Aan de zijde van de Swalmstraat is inmiddels al een doorsteek gemaakt in de haag tussen twee gemeentelijke bomen in. Het lijkt erop dat tussen deze twee bomen in een toegangsweg tot het perceel zal worden gerealiseerd. Zie eventueel de bomenposter werken nabij bomen; bomenposter-pdf.pdf ([treevision.nl](https://www.treevision.nl/));
- Een Bomen Effect Analyse (BEA) is noodzakelijk;
- Indien er op particulier terrein bomen staan die vanwege de werkzaamheden gerooid moeten worden kan het nodig zijn om een vergunning aan te vragen voor het onderdeel "Kappen". Zie voor meer info. Omgevingsvergunning kappen | Gemeente Eindhoven;
- In ieder geval is de verordening bomen 2021 van toepassing. Gemeenteblad 2021, 135850 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen ([officiëlebekendmakingen.nl](https://overheid.nl/));
- Daarnaast graag aandacht voor Natuur Inclusief bouwen. Het verzoek is om daar waar mogelijk rekening te houden met Natuur Inclusief bouwen. Denk bijvoorbeeld aan inbouwvoorzieningen voor bijvoorbeeld vleermuizen maar ook aan nestkasten voor vogels en insecten enzovoort. Denk bij de inrichting van het groen aan



biodiversiteit, zoals combinaties tussen groen en water bijv. in de vorm van een wadi of een groene daktuin evt. in combinatie met pv-panelen.

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 lid b van haar besluit "Verruiming aanwijzingsbesluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning zonder verklaring van geen bedenkingen": het realiseren van maximaal hondertwintig 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.

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).

Voor deze vergunning gelden geen aparte voorschriften.

Wel willen wij u het volgende meegeven:

De situering van de nieuwe inritten t.o.v. de bestaande bomen zorgt mogelijk voor problemen. Op de tekeningen is niet aangegeven waar de nieuwe inritten komen t.o.v. de bomen. Dit zal bekeken moeten worden. De ontwikkelingen mogen in ieder geval geen impact hebben op de gemeentelijke bomen. Voor de bomen op eigen terrein is mogelijk een kapvergunning vereist. Als er een kapvergunning verleend kan worden is het akkoord.

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.

**Tekeningen en overige stukken**

De volgende tekeningen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning::

- Constructietekeningen, ingekomen op 29 juli 2021;
- Detailtekeningen en doorsneden, ingekomen op 29 juli 2021;
- Constructieschema's, ingekomen op 29 juli 2021;
- Sfeerimpressie woning, ingekomen op 29 juli 2021;
- Bestektekening, ingekomen op 1 oktober 2021;
- Ondertekende planschadebrief, ingekomen op 4 januari 2022
- Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen op 20 april 2022;
- Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing, ingekomen op 20 april 2022;
- Concept-besluit hogere grenswaarde geluid.

Berekeningen en rapporten

De volgende berekeningen en/of rapporten maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- Funderingsadvies, ingekomen op 29 juli 2021;
- Constructieberekening, ingekomen op 29 juli 2021;
- Spuiventilatieberekening, ingekomen op 29 juli 2021;
- Berekening daglichttoetreding, ingekomen op 29 juli 2021;
- Energieprestatie berekening, ingekomen op 29 juli 2021;
- Parkeerberekening, ingekomen op 29 juli 2021;
- Verkennend bodemonderzoek, ingekomen op 29 juli 2021;
- Grondonderzoek, ingekomen op 29 juli 2021;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ingekomen op 29 juli 2021;
- Aeries-berekening gebruiksfase, ingekomen op 29 juli 2021;
- Resultaat rekentool waterberging, ingekomen op 29 juli 2021;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, ingekomen op 25 november 2021;

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 350.053,- (inclusief BTW).

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'.