

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V21/46378, Kortonjolaan 1-3 , bouwen van een woonhuis, 01-02-2023

De omgevingsvergunning Kortonjolaan 1-3 met ingang van 03 februari 2023 tot en met 16 maart 2023 ter inzage bij het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 9.00 en 19.00 uur en op dinsdag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 16.30 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.OVV2146378-0301>

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 een week voor 16 maart 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Kortonjolaan 1 en 3 in Eindhoven

Zaaknummer V21/46378

Besluitnummer EHV-DP2023-011028

Datum: 1 februari 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 september 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis op perceel tussen Kortonjolaan 1 en 3, aan de Kortonjolaan 1 in Eindhoven kadastraal bekend Stratum sectie D nummer 8733. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/46378.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een woonhuis op perceel tussen Kortonjolaan 1 en 3 aan de Kortonjolaan 1 en 3 in Eindhoven hebben van dinsdag 29 maart 2022 tot en met maandag 9 mei 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

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 de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

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 3.10 van de 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:

- De sonderingen, het funderingsadvies en de constructieve werktekeningen met bijhorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- Ten aanzien van het groene dak moet aangegeven worden welk fabrikant en welk type sedum wordt gelegd op het dak, inclusief een detail doorsnede;
- Ten aanzien van de wadi moet er wel een dwarsdoorsnede worden gemaakt en aangeleverd voor de start van de bouw;
- Voor de nieuwe uitrit moet nog wel een aparte uitwegvergunning voor worden aangevraagd;
- U dient een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren;
- Akoestisch onderzoek zal alsnog moeten worden uitgevoerd.

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.

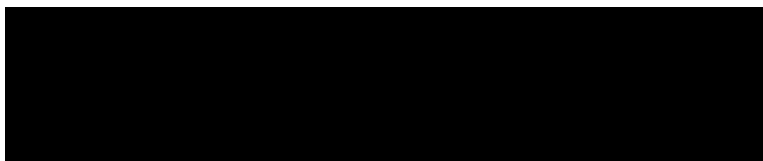
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 605.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/46378, besluitnummer EHV-DP2023-011028 en datum 1 februari 2023 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,



mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Overzicht documenten die bij dit besluit horen:

- 6328143_1629882185849_20210722B2147406K1 (binnen gekomen op 17-11-2021);
- 6328143_1629882185859_20210722B2147406K2 (binnen gekomen op 17-11-2021);
- 6328143_1629882185868_20210722B2147406Statische_berekening (binnen gekomen op 17-11-2021);
- 6328143_1629882358321_Ae_23_aug_2021_Kortonjolaan_1a (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358476_Ehv_Kortonjolaan_1a_bestaand_A3 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358483_Ehv_Kortonjolaan_1a_Brandveiligheidsplan_A1(binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358503_Ehv_Kortonjolaan_1a_nieuw_A0_II (binnen gekomen op 15-11-2021);
- 6328143_1629882358555_Ehv_Kortonjolaan_1a_Principedetails_A0 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358578_Ehv_Kortonjolaan_1a_Rioleringsplan_A1 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358598_ehv_Kortonjolaan_verduidelijking_parkeren_a3_02062021II (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358656_kortonjolaan_1a_parkeerberekening (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358662_kortonjolaan_parkeerberekening_voor_enkel_1a (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358667_parkeeroplossing (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358671_RAAPpva_EIKOR_20201021 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358676_RAAPrap_4787_EIKOR_20201028 (binnen gekomen op 22-09-2021);

- 6328143_1629882358749_RAAPrap_4787_EIKOR_20201130_inclusief-bijlagen (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1629882358831_Waterbergingsberekening (binnen gekomen op 22-09-2021) (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1632294677105_GRO_Kortonjolaan_1_-3_Eindhoven (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1632294677176_Kortonjolaan1-Eindhoven-lk-2021 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1632294677259_Kortonjolaan1-Eindhoven-nw-2021 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1632294677337_Kortonjolaan1-Eindhoven-vo-2021 (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1632294864779_publiceerbareaanvraag (binnen gekomen op 22-09-2021);
- 6328143_1633698505838_Ehv_Kortonjolaan_1a_Groenplan_08102021III (binnen gekomen op 8-10-2021);
- 6328143_1633698505794_20212858_Bomen_Effect_Analyse_Kortonjolaan_1_Eindhoven (binnen gekomen op 8-10-2021).

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

Motivering besluit

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 sonderingen, het funderingsadvies en 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 het 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.

Water

- Ten aanzien van het groene dak moet aangegeven worden welke fabrikant en welk type sedum wordt gelegd op het dak, inclusief een detail doorsnede.

- Ten aanzien van de wadi moet er wel een dwarsdoorsnede worden gemaakt en aangeleverd voor de start van de bouw. Hieruit moet blijken dat er ook circa 15 m³ water tijdelijk geborgd kan worden (als een soort waterschijf). Tevens moet de hoogte van de slokop worden bepaald en aangegeven. En de wadi dient tussen 10 en 72 uur weer leeg te zijn voor de volgende bui. Hiervoor dient het functioneren (met leegloop) te worden getoetst door de k-waarde van de bodem te bepalen en, indien nodig, extra drainzand aan te brengen.

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.

Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

- Let op! Voor de nieuwe inrit moet nog wel een aparte uitwegvergunning worden aangevraagd, dit is géén probleem.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering.

Archeologie

Het uitgevoerde vooronderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor uw plangebied bevestigd. In het plangebied kunnen archeologische resten uit de periode Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd aanwezig zijn.

U dient daarom archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Dit vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een gravend onderzoek. Het onderzoek behoort plaats te vinden conform de meest recente versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en op basis van een archeologisch Programma van Eisen (PvE), dat voorafgaand aan het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd.

De rapportage van het onderzoek moet bij de gemeente worden ingediend. Op basis van de resultaten van het onderzoek neemt de gemeente een besluit over de vervolgstappen. Deze vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave, vervolgonderzoek, behoud van archeologische resten in de bodem, of een combinatie hiervan.

Het archeologisch onderzoek is pas afgerond als alle archeologische rapportages door de gemeente zijn ontvangen en goedgekeurd. Wij wijzen er voor de volledigheid op dat de kosten voor het veldonderzoek, de evaluatie, uitwerking, rapportage en deponering van dit onderzoek voor de rekening zijn van de initiatiefnemer.

Bouwafval

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

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. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt in de aanvraag.

Bouwverordening**Bodemverontreiniging**

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.

Welstand

Het plan voldoet aan redelijke eisen van Welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 11 november 2021.

Geluid

In april 2021 is aangegeven dat:

“op basis van het regionale provinciale verkeersmodel (BBMA versie 3) is af te leiden dat de voorkeursgrenswaarde voor het geluid van het wegverkeer op de Aalsterweg zal worden overschreden.

Akoestisch onderzoek is nodig om de exacte geluidbelasting op het nieuwe plan te bepalen. Op basis van de resultaten zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld en zijn geluidwerende maatregelen en voorzieningen nodig.

Mogelijk is ook sprake van een eis van een geluidluwe zijde. Volgens het lokale geluidbeleid geldt deze eis bij een geluidbelasting hoger dan L_{den} 53 dB.”

In de ruimtelijke onderbouwing op pagina 9 wordt gesteld:

“5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï.

Er is geen verwachting dat op de gevels van de nieuwe woning de voorkeurswaarde wordt overschreden. De afstand tot wegen is groot genoeg, en er is afschermdende bebouwing aanwezig tussen de Ringweg en de nieuwe woning. Geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.”

De tekst in de Ruimtelijke onderbouwing is onjuist, zowel indicatieve eigen berekeningen als het BBMA-model laten zien dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden. Het advies uit april 2021 blijft ongewijzigd. Akoestisch onderzoek zal alsnog moeten worden uitgevoerd

Algemene voorschriften*Peil en rooilijnen*

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).

Groen / Ecologie

groen

Er is sprake van een groen dak en in de oprit wordt half verharding (grasbeton?) toegepast. Verder komt er een haag en gazon.

bomen

Er moeten 3 bomen worden gerooid om de woning te kunnen realiseren.

Het betreft 1 Eik, 1 Kastanje en 1 Japanse Esdoorn. Er blijft 1 boom (Kastanje) behouden. Op basis van de BEA moeten hier beschermende maatregelen bij worden toegepast.

Er komen diverse nieuwe bomen terug waaronder een aantal Platanen (6) en een aantal Berken en Eiken. Het advies is om nog eens kritisch te kijken naar de Berken en Eiken. De bomen zijn idd inheems en goed voor de biodiversiteit maar staan ook bekend als overlast gevend. De Berken geven veel natuurlijk afval in de vorm van zaadjes, stuifmeel (hooikoorts), blaadjes enz. Bij de inlandse Eik is kans op aantasting door Eikenprocessierups. Vanwege deze redenen zijn dit soort bomen misschien minder geschikt voor in de particuliere tuin. Zoals aangegeven leveren ze wel een grote bijdrage aan de biodiversiteit.

De compensatie dient nog wel inzichtelijk gemaakt te worden. De te verwijderen bomen vertegenwoordigen een bepaalde financiële waarde. Deze waarde dient gecompenseerd te worden. De boomwaarde dient vastgesteld te worden op basis van de NVTB (vereniging taxateurs bomen). Aangezien er meer bomen terug komen dan er weggehaald worden is de verwachting dat de compensatie volledig op eigen terrein kan worden opgelost.

Indien de te verwijderen bomen toch een hogere waarde vertegenwoordigen dan de nieuwe bomen dient er een storting van het restant plaats te vinden in het bomen compensatiefonds (BCF). Zie voor aanvullende info de gemeentelijke website, verordening bomen 2021 en de bijbehorende info voor omgevingsvergunning/ kappen.

Het toepassen van verschillende typen (inheemse) beplanting heeft de voorkeur. Denk daarbij o.a. aan heesters en vaste planten. Naast een esthetische bijdrage zijn verschillende typen beplanting en verschillende bloeitijden gunstig voor de biodiversiteit.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Stratum buiten de ring II 2016 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'.

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Stratum buiten de ring II 2016, omdat:

- de woning geheel gebouwd wordt buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 22, lid 22.2.1, onder a;
- er op grond van artikel 24, lid 24.2.1 binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' een bouwverbod geldt.

Plan betreft:

Splitsen van het perceel en bouwen van een (tussen-)villa

Waarde van het perceel:

- archeologische waardevol/ verwachtingswaarde
- Het perceel is gelegen binnen een 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en een 'milieuzone-boringsvrije zone'.

Plan:

Het perceel is gelegen op de hoek van de Kortonjolaan en de Aalsterweg en heeft een oppervlakte van 2.325m².

Het pand heeft een representatieve kopgevel georiënteerd op de Aalsterweg. De hoofdentree is gesitueerd aan de Kortonjolaan. Een dubbele garage in een apart volume, een bouwlaag met kap, staat diagonaal op het perceel en bakent de hoek af als voorerf. Het plan voorziet in de sloop van het garagevolume. Het hoofdgebouw blijft behouden. Op het zij/achtererf wordt een nieuwe woning voorgesteld op een perceel met een oppervlakte van 1.128m².

Conclusie:

Het perceel is ruim genoeg om te splitsen en er een woning toe te voegen. Het nieuwe perceel is voldoende groot om een auto te stallen en een ruime achtertuin te bezitten. Ook is er voldoende ruimte om aansluitend op de typologie aan bebouwing die er reeds staat aansluiting te zoeken.

De nieuwe woning sluit aan op een rij bestaande woningen. De hoofdmassa heeft een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10m. dit sluit aan bij de eisen die gelden voor de belendende woonpercelen.

De frontbreedte varieert van circa 15,5 tot 16,3m. De nieuwe hoofdmassa sluit aan op de bestaande rooilijnen. Het hoofdvolume heeft een frontbreedte van 15,052 m. Het nieuwe herenhuis bestaat uit een tweelaags volume met een schilddak. Symmetrisch in het midden is de entreepartij voorzien die in hoogte niet meer boven de kap uitstrekt. Dit

element is aangepast en nu een ondergeschikt element ten aanzien van de kapconstructie. Stedenbouwkundig akkoord.