



KENNISGEVING

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Boschdijk 1085.

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:
bouwen van een appartementengebouw met 9 appartementen
Boschdijk 1085

Zaaknummer.V21/46595

Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht.

Van 14 april 2022 tot en met 25 mei 2022 kan iedereen de aanvraag,
ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken inkijken. Het ligt klaar op het
Inwonersplein in het Stadhuis , Stadhuisplein 1 in Eindhoven. De balie is open van
maandag tot en met vrijdag tijdens kantooruren .

Bekijk het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal

Dat doet u op u op www.ruimtelijkeplannen.nl

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2146595-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via:

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

De naam is: bouwen van een appartementengebouw met 9 appartementen

Iedereen kan binnen deze termijn zijn mening geven over de ontwerp-
omgevingsvergunning. U stuurt uw mening naar:

hoofd van de sector/afdeling Ruimtelijke Expertise

Vergunningen

Postbus 90150

5600 RB Eindhoven



VERZONDEN 12 APR 2022

**RECTIFICATIE
ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING**

Boschdijk 1085
Zaaknummer V21/46595
Bag-document 1586255
Datum: 8 april 2022

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 oktober 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van een appartementengebouw met 9 appartementen aan de Boschdijk 1085 kadastraal bekend gemeente WSL01 sectie T nummer 2503.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/46595.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

Het ontwerp van de beschikking ligt 6 weken ter inzage zodat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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);

Stuurt u ons aanvullende gegevens

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

- De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- Het veiligheidsplan;
- Het gevraagde onder riolering in de motivatie

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 € 1.155.550,- (inclusief BTW)

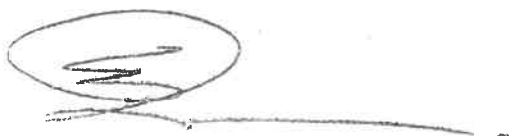
Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



ing. E.A.M. Rooijakkers
hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave**Motivering besluit**

- Bouwen
- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Overzicht documenten die bij dit besluit horen.

- 6324341_1629794960153_2101743_Eindhoven_Resultaat_Grondonderzoek (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960319_ae_rapportage_23_aug_2021 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960377_Boschdijk1085Eindhovengl2021 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960433_Boschdijk1085Eindhovennw2021 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960474_Boschdijk1085Eindhovenvo2021 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960623_Boschdijk1085Eindhovenwl2021 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794960772_ehv_Boschdijk_1085_bestaand_A2_19072021II (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794961063_Ehv_Boschdijk_1085_brand_A0 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794961183_Ehv_Boschdijk_1085_Nieuw_A0II (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794961395_ehv_Boschdijk_1085_Principedetails_A0II (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794961414_Ehv_Boschdijk_1085_riool_A0 (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1629794961507_Waterbergingsberekening (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1633612782989_Ruimtelijke_onderbouwing_Boschdijk_1085_Bijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1633612784509_Ruimtelijke_onderbouwing_Boschdijk_1085_Ruimtelijke_Onderbouwing (binnen gekomen op 7-10-2021).
- 6324341_1633613072617_publiceerbareaanvraag (binnen gekomen op 7-10-2021).



- 6324341_1644415227729_ehv_boschdijk_1085_nieuw_a0_9022022 (binnen gekomen op 9-2-2022).
- 6324341_1644415227970_ehv_Boschdijk_1085_Principedetails_14-01-2022 (binnen gekomen op 9-2-2022).
- 2022-02-10-B21.495.06-Statistische berekening (binnen gekomen op 26-2-2022).
- 2101743.002-XF Eindhoven - met bijlagen (binnen gekomen op 26-2-2022).
- 2022-01-11-B21.495.06-K3 (binnen gekomen op 26-2-2022).
- 2022-01-11-B21.495.06-K2 (binnen gekomen op 26-2-2022).
- 2022-01-11-B21.495.06-K1 (binnen gekomen op 26-2-2022).
- 6324341_1647249200028_Boschdijk1085-Eindhoven-instal-ii-geluid (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249199985_Boschdijk1085-Eindhoven-gi-2021-v2 (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249200075_Boschdijk1085-Eindhoven-iso-geluid (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249200211_ehv_Boschdijk_AE_Rapportage_14032022 (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249200086_Boschdijk1085-Eindhoven-wl-2021-v2 (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249462170_2022-02-10-B21.495.06-Statistische_berekening (binnen gekomen op 14-3-2022).
- 6324341_1647249200272_Opzet_bouwkosten_2022 (binnen gekomen op 14-3-2022).

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**

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.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering

De volgende maatregelen moeten worden genomen:

Voorwaarden:

- Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen: 177m² groen duurzaam dak met ≥ 60 mm waterberging per m², 55m² aan kleine tuin, 247m² half verharding en 3m³ waterberging op maaiveld.
- Aanleveren toe te passen product t.b.v. verhoogde afvoer groen dak. De leeglooptijd moet ca. 10 uur zijn. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.
- Aanleveren informatie dat de wadi binnen 72 uur leeg is. Indien dit niet lukt dienen er extra maatregelen te worden genomen zoals bijvoorbeeld drainzand, een grindpaal of drain. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.



- Aanleveren informatie(tekening/berekening) opbouw groen dak om aan te tonen dat de berging =>60mm per m2 is. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.
- Aanleveren leidingplan van het plangebied/perceel met de gebruikte diameters, aanlegdiepten, maaiveldhoogtes en waterbergende voorzieningen. Graag ontvangen wij de tekening uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.
- Aanleveren uitwerking/dwarsprofiel van de wadi met maatvoering en ook grondwaterstand. De kratten moeten boven GHG worden aangebracht. Graag ontvangen wij de uitwerking/tekening uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.
- Aanleveren productinformatie/type halfverharding. Graag ontvangen wij de informatie uiterlijk 4 weken vóór start van de bouw.

Nabij het perceel ligt geen hoofdriool, deze wordt aangelegd in opdracht van de gemeente.

Voor het riool moet een nieuwe 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. Aanvraag doen voor start van de bouw. (aansluiting kan pas plaatsvinden na realisatie hoofdriool)

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, 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, maar ook geen problemen veroorzaakt bij omliggende panden/percelen.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 23 november 2021.



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.

Verkeer

Akkoord, mits de oplossing voor het fietsparkeren wordt aangepast zodat deze ruimte biedt voor buitenmaatse fietsen en het fietsparkeren voor bezoekers.

Milieu

Het advies in het kader van hergebruik van puingranulaat en afvoer van grond van de locatie om deze aanvullend te onderzoeken op de hergebruiksmogelijkheden respectievelijk op PFAS.

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).

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

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat ter plaatse van de geplande bebouwing.

Echter op het noordwestelijk deel van het perceel kan de bodem mogelijk sterk verontreinigd zijn met cadmium, lood en zink. Dit blijkt uit eerdere bodemonderzoek uit 1996 en 1997. Indien op het noordwestelijke deel van het perceel werkzaamheden in de bodem gaan plaats vinden dient voorafgaande een nader onderzoek naar deze zware metalen verontreiniging plaats te vinden.

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 Kerkdorp Acht 2007 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 gelegen in het bestemmingsplan Kerkdorp Acht 2007 en heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden I en de aanduiding detailhandel. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. (artikel 8, lid 8.1) Daarom ontbreekt er ook een bouwtitel.

Het plan past ook niet binnen de bestemming Bedrijf van het ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Acht 2021 (artikel 3)

Om af te wijken van het bestemmingsplan moet een uitgebreide procedure worden gevolgd (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dit betekent dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning en moet beoordeeld worden.

Indien deze akkoord is wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. Nadat het besluit is genomen, is er nog [beroep](#) bij de rechtbank mogelijk

Ook kan het bestemmingsplan/omgevingsplan worden herzien.

Op grond van het parapluplan 'parkeren, kamerverhuur moet voldaan worden aan de Nota parkeernormen 2016, of aan de Nota parkeernormen 2019, indien dit leidt tot een lagere parkeernorm. Hiervoor is advies van Verkeer nodig

Ook geldt er het paraplubestemmingsplan Waterberging. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning vast moet staan dat er een



waterberging is of dat er andere maatregelen zijn die zorgen voor klimaatbestendigheid. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld. Om te beoordelen of het plan hieraan voldoet is advies van de specialisten Water nodig.

Tot slot is hier sprake van een bouwplan waarvoor aan kostenverhaal moet worden gedaan. (een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening : de bouw van een of meer woningen) Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Advies Stedenbouwkunde

Akkoord.

Dit woningbouwplan aan de Boschdijk is goed stedenbouwkundig goed denkbaar. Het heeft geen grote impact op de omgeving.

De Boschdijk behoort tot de historische wegenstructuur van 1900. Dit gedeelte van de Boschdijk ligt nabij Kerkdorp Acht in het noorden van Eindhoven. De wijken Kerkdorp Acht en de Achtse Barrier bestaan voornamelijk uit grondgebonden woningen. De Boschdijk heeft een grotere variëteit aan functies en bebouwing. Naast wonen komen ook kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor. De bebouwing is kleinschalig en bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Het appartementen gebouw, bestaande uit 2 lagen en kap, is daarom stedenbouwkundig goed denkbaar. Wel graag aandacht voor de rechterzijgevel. Goed dat er in dit ontwerp ramen zijn gepositioneerd ter voorkoming van een blinde gevel.

In voorgaande advisering heeft de Gemeente opmerkingen gemaakt over het achter terrein. In het voorgaande ontwerp werd het achter terrein gebruikt voor parkeren en compleet ingericht met grasbeton. In het huidige ontwerp is het aantal parkeerplaatsen verminderd en wordt deze ruimte gebruikt voor het creëren van een gemeenschappelijke tuin. Dit is een meerwaarde voor de woonkwaliteit van de appartementen. Dit is in de omgevingsvergunningsaanvraag verwerkt.

Integreren van installaties

Technische installaties worden geïntegreerd in de bouwmassa, zijn niet zichtbaar vanaf de straat en wanneer ze onderdeel zijn van het daklandschap liggen ze minimaal 3 meter terug van de voorgevel rooilijn. Installaties worden integraal mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur van het gebouw. Indien de installaties ingepast worden op een groen dak (bv sedum) tellen de voor de installaties benodigde vierkante meters als traditioneel dak in de gemeentelijke klimaatrekentool en niet als groen dak.

Energievoorziening

Initiatiefnemer neemt in een vroeg stadium contact op met energieleveranciers. Uitgangspunt is dat voorzieningen voor de energieleverantie (bijvoorbeeld trafo's) inpandig en/of op eigen terrein worden opgelost.