

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V21/46865, Leenderweg 300, slopen bestaande horecapand met bovenwoning en realiseren van 8 nieuwbouw appartementen, 20-02-2023

De omgevingsvergunning Leenderweg 300 met ingang van 22 februari 2023 tot en met 4 april 2023 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, 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:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV2146865-0301

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

OMGEVINGSVERGUNNING

Leenderweg 300 in Eindhoven

Zaaknummer V21/46865

Besluitnummer EHV-DP2023-022030

Datum: 20 februari 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 1 november 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen bestaande horecapand met bovenwoning en realiseren van 8 nieuwbouw appartementen, aan de Leenderweg 300 in Eindhoven kadastraal bekend Stratum sectie D nummer 5656. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/46865.

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

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 (het ontwerp besluit Hogere grenswaarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) voor het slopen bestaande horecapand met bovenwoning en realiseren van 8 nieuwbouw appartementen aan de Leenderweg 300 in Eindhoven heeft van vrijdag 6 mei 2022 tot en met donderdag 16 juni 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen.
Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard.

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 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).

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.452.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/46865, besluitnummer EHV-DP2023-022030 en datum 20 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

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

Tekeningen en overige stukken

De volgende tekeningen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- 6480259_1635757562753_leenderw-300-azhx-02-27102021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635757655720_leenderw-300-azhx-03-27102021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635757907016_leenderw-300-vrooij-pp-tell-25072021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635757950913_leenderw-300-vrooij-pp-ber-25072021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635757987751_leenderw-300-vrooij-pp-adv-27072021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635758031305_leenderweg-300-tool-klim-29102021 (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1635758191284_publiceerbareaanvraag (binnen gekomen op 1 november 2021);
- 6480259_1637321889011_leenderw-300-baars-bb-02112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1637321948368_leenderw-300-baars-br-15112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1637322002992_leenderw-300-hk-acc-wegverk-19112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1637322156118_leenderw-300-baars-acc-wegverk-11112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1637322209371_leenderw-300-baars-acc-constr-02112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1637322252888_leenderw-300-baars-acc-galm-02112021 (binnen gekomen op 19 november 2021);
- 6480259_1643793317805_leenderw-300-azhx-01-01-25012022 (binnen gekomen op 2 februari 2022);
- 6480259_1643793401789_leenderw-300-azhx-02-01-25012022 (binnen gekomen op 2 februari 2022);
- 6480259_1643793440941_leenderw-300-hk-01022022 (binnen gekomen op 2 februari 2022);



- 6480259_1645045945171_leenderw-300-baars-bb-01-14022022 (binnen gekomen op 16 februari 2022);
- 6480259_1647029802285_leenderw-300-jv2-br-20220311 (binnen gekomen op 28 maart 2022);
- 6480259_1647029843694_leenderw-300-jv2-K1-20220311 (binnen gekomen op 28 maart 2022);
- 6480259_1647029880727_leenderw-300-jv2-K2-20220311 (binnen gekomen op 28 maart 2022);
- 6480259_1675941919662_leenderw-300-azhx-01-02-09022023.pdf EHV-DP2023-019946 (binnen gekomen op 14 februari 2023)
- 6480259_1668770747995_leenderweg-300-arom-aerius-20221116.pdf EHV-DP2022-073766 (binnen gekomen op 21 november 2022);
- 2023-02-09 Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300 Eindhoven (binnen gekomen op 21 november 2022);
- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing.



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.

Het sondeerrapport en funderingsadvies moeten nog worden ingeleverd.

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

Verkeer

In de tekeningen zien we in elk geval alle oplossingen voor parkeren terug komen waarop eerder akkoord is gegeven. Dus dat advies blijft geldig.

Dan blijft er alleen de breedte van de oprit over, in principe vragen we hier een minimum breedte van 3,25 meter voor.

Echter betreft dit een oprit met beperkt verkeer (4 parkeerplaatsen/1 deelauto).

De kans dat auto's elkaar hier tegen komen is minimaal.

De fietsers hebben hun eigen toegang langs de andere kant van het pand, dus mengt dit zich niet met het autoverkeer.

Op basis hiervan heeft Verkeer géén bezwaar tegen de breedte van 3 meter van de oprit.

Het is wel zeer gewenst dat de groene haag voor het pand niet te hoog wordt om ervoor te zorgen dat men zoveel mogelijk zicht op de weg behoudt.

Wat nog wel belangrijk is dat er nog een uitwegvergunning wordt aangevraagd voor het opheffen van een bestaande uitrit en het aanpassen van de uitrit die aanvrager wil benutten.

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.

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 stortbuien 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, 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.

Geluid

Met de invoergegevens en resultaten van deze berekening galm van de gemeenschappelijke verkeersruimten kan worden ingestemd.

- De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de rapportages "Rapportage Akoestisch Onderzoek Berekening Gak waarde uitwendige scheiding aan de Leenderweg 300 te Eindhoven Rapportage 11 november 2021", "Omgevingsvergunning Leenderweg300 te Eindhoven Beoordeling geluid op 2 november 2021" en "Nagalm berekening gemeenschappelijke verkeersruimte Herontwikkeling 8 appartementen Leenderweg300 te Eindhoven Rapportage 2 november 2021" van Baars Adviesbureau voor bouwfysica en bouwkunde.
- Indien andere materialen of voorzieningen worden toegepast dan in de rapportages "Rapportage Akoestisch Onderzoek Berekening Gak waarde



uitwendige scheiding aan de Leenderweg 300 te Eindhoven Rapportage 11 november 2021", "Omgevingsvergunning Leenderweg300 te Eindhoven Beoordeling geluid op 2 november 2021" en "Nagalm berekening gemeenschappelijke verkeersruimte Herontwikkeling 8 appartementen Leenderweg300 te Eindhoven Rapportage 2 november 2021" van Baars Adviesbureau voor bouwfysica en bouwkunde zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van deze rapportages 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.

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'.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 9 december 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 "Stratum buiten de Ring II2016" geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is omdat:

- Wonen op de begane grond is niet toegestaan. Dit is in strijd met artikel 14 lid 14.1 onder c.
- De hoofdmassa gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Dit is in strijd met artikel 14.2.1. onder a.
- De maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden. Dit is in strijd met artikel 14.2.1 onder b.

Op basis van artikel 4, lid 4.1, onder a van het geldende paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient eveneens voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, of aan de Nota parkeernormen 2019, indien dit leidt tot een lagere parkeernorm.



Verder geldt op basis van artikel 4, lid 4.2 van het paraplubestemmingsplan 'Waterberging' het volgende:

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid;
2. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de beleidsregel "*Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen*" behorende bij de bijlage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022, gepubliceerd op 3 december 2019 (Gemeentebblad 2019, 292183);

De waterberging dient uitgewerkt te worden conform de civieltechnische tekening dat is bijgevoegd als bijlage 6480259_1675941919662_leenderw-300-azhx-01-02-09022023.pdf EHV-DP2023-019946.

Stedenbouw

Probleem van stedenbouw was onvoldoende afstand tot de zijgevel van burens vanwege raam (bouwbesluit). Deze afstand is nu 2,00 meter geworden. Dat is akkoord.

Het oude advies stedenbouw blijft gelden m.u.v. de afstand. Dat is nu voldoende. De verschijningsvorm e.d. zijn niet veel veranderd. Deze was reeds akkoord

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. De ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage: *2023-02-09 Ruimtelijke onderbouwing Leenderweg 300 Eindhoven.*

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 reeds ondertekend.