

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan I Cingelshouck - Augustinianum

Inleiding

In maart 2015 is bestemmingsplan 'Cingelshouck - Augustinianum' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de sloop- en nieuwbouw van de school en het realiseren van voornamelijk woningbouw. Voor deze woningbouw zijn uitwerkingsregels opgesteld op basis van een stedenbouwkundig plan. Alle verleende vergunningen van FrieslandCampina zijn inmiddels ingetrokken.

Door de veranderende woningmarkt en gewijzigde inzichten in het stedenbouwkundig ontwerp past de beoogde woningbouwontwikkeling niet in de uitwerkingsregels. Om het woningbouwplan te realiseren, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Er worden 65 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. De koopsom van deze woningen varieert van € 375.000,- tot en met € 800.000,-.



Stedenbouwkundig ontwerp

Er hebben meerdere informatiebijeenkomsten voor omwonenden plaatsgevonden. Onder andere op 3 juli 2017 en op 11 december 2017.



Tijdens de informatiebijeenkomsten heeft initiatiefnemer de aanwezigen geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Op de informatiebijeenkomst van 11 december 2017 is een maquette tentoongesteld en zijn de stedenbouwkundige en bouwkundige aspecten van het project toegelicht. Ook is informatie over de planning gepresenteerd. De aanwezigen waren positief over het plan.

In mei 2018 heeft de ontwikkelaar een inloopmiddag gehouden waar de omwonenden voor waren uitgenodigd. Gedurende 2018 zijn de omwonenden per brief en email op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. In oktober 2018 heeft de ontwikkelaar een 'start sloop bijeenkomst' georganiseerd, waarbij ook de direct omwonenden waren uitgenodigd.

SWBE is akkoord met het plan. TGE heeft ingestemd met het bestemmingsplan, mits een aantal opmerkingen worden meegenomen. Van Abbe is niet tegen de plannen maar geeft aan dat zij van mening is dat de tweezijdig gesitueerde woningen aan de Dirk Boutslaan het karakter van een achterkant heeft. Er heeft naar aanleiding van deze reactie overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, gemeente en Van Abbe waarbij het stedenbouwkundig plan is toegelicht. Zij hebben geen zienswijze ingediend.

Voor dit bestemmingsplan, de bijbehorende omgevingsvergunning en het hogere waardenbesluit is de zogenaamde coördinatieregeling toegepast. De ontwerpbesluiten hebben van 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning en ziet vooral op het aspect verkeer (geen directe aansluiting Dirk Boutslaan) en parkeren. In de 'zienswijzennota' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze. Zowel de gemeente als de indieners van de zienswijze hebben hun standpunt toegelicht. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat het hier gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

■ **Wettelijke taak**

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

- 1 Reclamant in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'zienswijzennota' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan "I Cingelshouck - Augustinianum" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80312-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie september 2018 alsmede een papieren versie van het bestemmingsplan vast te stellen;
- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Argumenten*1.1. Reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk verklaren.*

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde hebben gecoördineerd van 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen en wordt om de redenen zoals verwoord in de 'zienswijzennota' ongegrond geacht.

3.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website

pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80312-0301>.

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

4.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Door middel van een anterieure overeenkomst met allonge worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Door middel van een anterieure overeenkomst met allonge worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van het bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoort tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Preventief toezicht/afstemming met Nuenen

Het voorstel valt niet onder het Financieel Toezicht en dient daarmee niet afgestemd en goedgekeurd te worden door de fusiegemeente en de Provincie conform het Aanwijzingsbesluit. Het voorstel heeft geen (financiële) impact op de nieuwe gemeente die na de fusie ontstaat.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan, liggen ook de samenhangende besluiten (omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarde) voor beroep ter inzage. De indiener van de zienswijze wordt per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Ook worden zij geïnformeerd over de beroepsmogelijkheden.

Planning en uitvoering

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en de samenhangende besluiten worden tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden.

Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en, zo ja, voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'I Cingelshouck – Augustinianum' bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0772.80312-0301.gml, regels en toelichting;
- Zienswijzennota
- Ingediende zienswijze

☐ De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 2 april 2019;
gelet op de nadere toelichting van 5 april 2019;

- dat het ontwerp bestemmingsplan 'I Cingelshouck – Augustinianum', het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Dirk Boutslaan (ong.) en het ontwerpbesluit hogere waarden met inachtneming van het bepaalde in en krachtens als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening ten behoeve van de voorbereiding en bekendmaking van de met elkaar samenhangende besluiten is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Dirk Boutslaan (ong.) en het ontwerpbesluit hogere waarde gedurende de periode van donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 voor iedereen ter inzage hebben gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat er één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Dirk Boutslaan (ong.) is ontvangen;
- dat de zienswijze tijdig is ontvangen en dat deze ontvankelijk is;
- dat de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'zienswijzennota' ongegrond wordt verklaard;
- dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is, wat betekent dat belanghebbenden in hun beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeentelijke coördinatieregeling, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en het Bouwbesluit;

besluit:

- 1 Reclamant in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 De zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'zienswijzennota' ongegrond te verklaren;
- 3 Het bestemmingsplan "I Cingelshouck - Augustinianum" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80312-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie september 2018 alsmede een papieren versie van het bestemmingsplan vast te stellen;



- 4 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 april 2019.

J. Verbruggen, griffier.



Nadere toelichting bij raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan I Cingelshouck - Augustinianum

Onderwerp: Ontsluiting woningbouw Augustus op Geldropseweg.

In de meningsvormende vergadering van 2 april 2019 is bovengenoemd raadsvoorstel geagendeerd als hamerstuk. De fracties SP, CDA en CU hebben hierover het woord gevoerd. Wethouder Torunoglu heeft toegezegd:

1. de raadsvoorstellen over bestemmingsplannen raads- en stadvriendelijker te maken en hierop terug te komen;
2. de vraag of de mogelijkheid voor een ontsluiting via de Geldropseweg is onderzocht, schriftelijk te beantwoorden.

Alvorens hierop in te gaan, volgt een nadere toelichting op het raadsvoorstel.

Toelichting

Het bestemmingsplan uit 2015 (Cingelshouck-Augustinianum) heeft voor de gronden een gemengde bestemming: het maakt naast woningen ook bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke doeleinden mogelijk. Bedrijfsdoeleinden was destijds bedoeld als buffer met het bedrijf FrieslandCampina. Het vast te stellen bestemmingsplan maakt uitsluitend woningen mogelijk, dit past bij de huidige vraag naar woningen en sluit aan bij de transformatie van Campina. De ontwikkelaar geeft aan dat er grote belangstelling is voor het woningbouwplan Augustus.

Deze gewijzigde inzichten hebben betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2015 (Cingelshouck – Augustinianum) waren beperkingen opgenomen in de vorm van onder andere een verplichte afschermende L-vormige (bedrijfs)bebouwing aan de noord- en oostzijde van het gebied (van circa 8 meter hoog). Hiermee werd de door de ontwikkelaar gewenste plankwaliteit niet (voldoende) behaald. Doordat de vergunning van FrieslandCampina inmiddels is ingetrokken, is een andere geluidssituatie ontstaan. De stedenbouwkundige uitwerking is hierop aangepast. Dit nieuwe stedenbouwkundige ontwerp past niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2015 (Cingelshouck-Augustinianum).

De belangrijkste verschillen met het bestemmingsplan uit 2015 en het voorliggen bestemmingsplan zijn:

Bestemmingsplan 'Cingelshouck-Augustinianum' uit 2015:

- De bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. Dit betekent dat de bestemming nog uitgewerkt moet worden in een uitwerkingsplan (geen directe bouwtitel);
- Zowel wonen, bedrijfsdoeleinden als maatschappelijke voorzieningen toegestaan;



- In de uitwerkingsregels waren onder andere regels opgenomen over geluidbeperkende voorzieningen (aan de zijde van de Dirk Boutslaan). De optredende geluidbelasting in het plangebied was voor het grootste deel toe te schrijven aan FrieslandCampina. Hierdoor werd een afschermdende L-vormige (bedrijfs)bebouwing aan de noord- en oostzijde van het gebied verplicht gesteld (van circa 8 meter hoog).

Het nog vast te stellen bestemmingsplan 'I Cingelshouck-Augustinianum':

- De bestemming 'Wonen', waarbinnen maximaal 65 woningen zijn toegestaan. Dit is een directe bestemming (en hoeft dus niet meer uitgewerkt te worden in een uitwerkingsplan).
- Bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.
- Doordat de vergunning van FrieslandCampina is ingetrokken, is er een andere geluidssituatie ontstaan, waardoor bovengenoemde afschermdende bebouwing niet meer noodzakelijk is.

Toezeggingen

Ad 1) het raads- en stadsvriendelijker maken van raadsvoorstellen voor bestemmingsplannen.

Bij de behandeling van de raadsvoorstellen voor Bunkertoren en Cingelshouck in de meningsvormende vergaderingen van februari en maart 2019 heeft de raad aangegeven dat in het raadsvoorstel specifiek moet worden opgenomen wat precies de aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen. Voortaan zal daar bij het opstellen van het dossier zorgvuldiger op worden gelet.

Ad 2) ontsluiting via de Geldropseweg.

Wij handhaven het uitgangspunt dat de huidige infrastructuur voldoende is om het verkeer vanuit het nieuwe woningbouwproject te verwerken. Dat lichten wij hieronder toe.

In het plan van de nieuwbouw van de school Augustinianum is vanwege de verkeersveiligheid een duidelijke scheiding gemaakt tussen de route voor autoverkeer (via de Dirk Boutslaan) en fietsverkeer (via de Geldropseweg). In de nabije toekomst wordt langs de Geldropseweg een tweerichtingsfietspad gerealiseerd om de schoolgaande jeugd veilig naar school te laten fietsen. Een doorkruising van deze route met een ontsluiting van het woongebied is een potentieel conflictpunt en dat is een van de redenen om geen ontsluiting te realiseren op de Geldropseweg.

Naast verkeerskundige aspecten is de waardevolle bomenhoofdstructuur langs de Geldropseweg een belemmering voor de extra ontsluiting. Zonder hier enkele bomen te kappen is de aanleg van een weg niet mogelijk. Tot slot is een belangrijk aspect de uitbreiding van het park aan de zuidoostkant van het plangebied (tussen de woningbouwontwikkeling en de Geldropseweg). De aanleg van een weg zou dit park doorkruisen.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/33905, Dirk Boutslaan (ongenummerd), bouwen van een 65-tal grondgebonden woningen, 11-04-2019

De omgevingsvergunning Dirk Boutslaan (ongenummerd), ligt met ingang van donderdag 18 april 2019 tot en met donderdag 30 mei 2019 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Vergunningen kun je inzien op het Inwonersplein (Stadskantoor). De balie is open tijdens kantooruren.

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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

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 voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag.

Als u beroep instelt, bent u griffierecht verschuldigd.



OMGEVINGSVERGUNNING

Dirk Boutslaan (ongenummerd)

Zaaknummer V18/33905

Bag-document 1415326

Datum: 10 april 2019

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 17 juli 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van Hurks Vastgoedontwikkeling Eindhoven BV.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van 65 grondgebonden woningen aan de Dirk Boutslaan (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Stratum, sectie E nummer 4821 en 7075.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/33905.

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Bouwen;
- Het aanleggen van een inrit/uitweg.

Procedure

Om het project te kunnen realiseren moeten verschillende besluiten worden genomen. Het verzoek van de aanvrager d.d. 24 augustus 2018 om een gecoördineerde behandeling hebben wij ingewilligd. Artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3 van de Coördinatieverordening ruimtelijk beleid Eindhoven 2011 maken het mogelijk om de verschillende besluiten en plannen die genomen en vastgesteld moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, tegelijk voor te bereiden en bekend te maken. De besluiten moeten tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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).



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "I Cingelshouck-Augustinianum" en de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 65 woningen aan de Dirk Boutslaan hebben ter inzage gelegen van donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop vindt u in de bijlagen.

Besluit

Wij hebben het volgende besloten:

1. Wij besluiten omgevingsvergunning te verlenen voor het onderhavige project, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
 - Bouwen.
2. Wij besluiten dat de activiteit "aanleggen inrit/uitweg" op basis van het collegebesluit d.d. 6 september 2011 omgevingsvergunningvrij is.
3. Wij besluiten aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project.
Als u in afwijking van deze omgevingsvergunning uw activiteiten wil uitvoeren heeft u toestemming nodig van burgemeester en wethouders.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen vindt u per onderdeel verderop in dit besluit.

Nog in te dienen gegevens

Zorgt u ervoor dat de gegevens die hieronder vermeld zijn uiterlijk drie respectievelijk acht weken voor het begin van de betreffende werkzaamheden bij ons binnen zijn. Daarmee voorkomt u dat de start van de werkzaamheden vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen nadat wij deze documenten hebben goedgekeurd. De volgende gegevens hebben we nog van u nodig:

- De nadere uitwerking van de voorschriften die zijn opgenomen onder "riolering" in de activiteit "Bouwen". Deze gegevens dienen 8 weken voor start uitvoering te worden aangeleverd bij de projectleider.
- Constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk (telkens minimaal 3 weken voor uitvoering van de desbetreffende handeling);



- Een actueel verkennend onderzoek conform NEN 5740 naar de gesteldheid van de bodem van het onderhavige terrein (gehele terrein, inclusief de grond onder de gesloopte opstallen), inclusief een asbestonderzoek (mocht tijdens het veldwerk puin worden aangetroffen) dient uiterlijk 3 weken voor start bouw te worden aangeleverd.
- Een (bouw)veiligheidsplan.

U levert de gegevens aan via het Omgevingsloket Online (OLO)

De hierboven genoemde gegevens levert u aan via het Omgevingsloket. Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de gegevens 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. Rooijakkers
hoofd afdeling vergunningen



Inhoudsopgave

Bouwen

Het aanleggen van een inrit/uitweg

Overzicht documenten die bij het besluit horen

Vaststellen (bouw)kosten

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

Bouwen**U krijgt een omgevingsvergunning 'bouwen'**

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Houdt u zich aan de volgende voorschriften

- Bouwbesluit;
- Bouwverordening;
- Natuurbeschermingswet.

Bouwbesluit*Riolering*

Met het indienen van het rioleringsplan op 23 januari 2019 is de hoofdopzet akkoord voor het bouwplan onder de volgende voorwaarden:

- de tekening "uitloper tekening riolering", ingediend op 18 september 2018 dient afgestemd te worden op rioleringsplan TK-O1-001-B van CTTB d.d. 21 januari 2019 waarbij deze laatste leidend is voor aansluitingen. Vuilwater in de kleur bruin en hemelwater in grijs.
- om te kunnen voldoen aan het standaarddetail "huisaansluiting RWA DWA Detail G-01", ingediend op 18 september 2018 dient het IT-riool met een minimale dekking van 1.25 m. te worden aangelegd.
- gebouw- en terreinriolering dient te voldoen aan NEN 3215.
- de riolering in de brandgangen is aangesloten op het vuilwater. Gezien hier enkel hemelwater wordt afgevoerd, dient dit aangesloten te worden op het hemelwater.
- het rioleringsplan TK-O1-001-B dient uitgewerkt te worden tot bestektekeningen (zowel brm- als wrm fase), rekening houdend met de standaard Eindhoven en de notitie waterparagraaf:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0772.80312-0201/b_NL.IMRO.0772.80312-0201_tb6.pdf

Bestektekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring te worden aangeboden worden bij de desbetreffende projectleider.

Constructie

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van de handeling mag pas worden begonnen nadat wij goedkeuring op de ingediende stukken hebben gegeven.



Brandveiligheid

De bluswatervoorziening (brandkranen) in de nieuw aan te leggen wegen moet voldoen aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio d.d. februari 2016.

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Een actueel verkennend onderzoek conform NEN 5740 naar de gesteldheid van de bodem van het onderhavige terrein (gehele terrein, inclusief de grond onder de gesloopte opstallen), inclusief een asbestonderzoek (mocht tijdens het veldwerk puin worden aangetroffen) dient uiterlijk 3 weken voor start bouw te worden aangeleverd.

Natuurbeschermingswet

Flora en Fauna

De bomen met vleermuiskastjes dienen behouden te blijven. Mocht het onverhoopt alsnog noodzakelijk zijn om kastjes te verplaatsen, dan dient dit in overleg met een vleermuisdeskundige te worden afgestemd.

Veiligheidsplan

U stuurt ons een veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit

Doet u dat uiterlijk 3 weken voordat u met het werk begint. Noem bij het plan het zaaknummer V18/33905. U stuurt het plan naar: sector Ruimtelijke Expertise, afdeling Vergunning, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

U scheidt bouwafval volgens artikel 4.11 van het Bouwbesluit

U scheidt het volgende bouwafval:

- gevaarlijke afvalstoffen, volgens hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nummer 158, bladzijde 9;
- steenwol, als dit meer dan 1 m³ per bouwplaats is;
- glaswol, als dit meer dan 3 m³ per bouwplaats is;
- overig afval.

U voert bouwafval af

Daarbij geldt:

- Bestaat het overige afval uit meer dan 1 afvalstof? Dan voert u dit af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.



- Bestaat het overige afval uit 1 afvalstof? Dan voert u dit af naar een be- of verwerkingsinrichting of een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
- Is de totale hoeveelheid bouwafval minder dan 10 m³? Dan mag de aannemer dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

U houdt zich aan de algemene voorwaarden

U zet het peil en de rooilijnen goed uit

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).

Ga na of u voldoet aan de voorwaarden voor heien

In het Bouwbesluit 2012 maken wij afspraken om geluid- en trillingsoverlast door bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen of te beperken. Voldoet u hier niet aan? Dan kunt u ontheffing vragen. In de Beleidsregels voor geluidhinder door bouw-, sloop- en onderhoudswerkzaamheden (2014) leest u wanneer u ontheffing kunt krijgen. Ik adviseer u om op tijd na te gaan of u aan deze voorwaarden voldoet.

Laat het ons weten als u niet aan de voorwaarden voldoet

Voldoet u niet aan de voorwaarden? Belt u dan met de heer J. van der Werf via telefoonnummer 040-2386562. Doet u dat zo snel mogelijk. U kunt dan andere afspraken maken. Of bespreken wat voor u mogelijk is.



Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, en het (ontwerp)bestemmingsplan "I Cingelshouck-Augustinianum".

Bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Cingelshouck-Augustinianum" met de bestemming "Gemengd-uit te werken" omdat geen directe bouwtitel gevonden kan worden. Middels de aanvraag is verzocht om toepassing van de coördinatieregeling. In dit kader is een bestemmingsplan aangeleverd voor onderhavige locatie, wat gelijktijdig ter visie is gelegd. Het bouwplan is getoetst aan dit bestemmingsplan ("I Cingelshouck-Augustinianum") met de bestemming "Wonen". Het onderhavige plan past binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Parkeren

Op basis van artikel 8 lid 1 van het (ontwerp)bestemmingsplan "I Cingelshouck-Augustinianum" dient het aantal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd zoals bepaald in de "Nota parkeernormen 2016". Er worden 65 woningen in een schilwijk gebouwd. Daarvoor zijn minimaal 91 parkeerplaatsen (65x1,4 pp per woning) benodigd, en mogen maximaal 130 parkeerplaatsen (65 x 2 pp per woning) gerealiseerd worden. Binnen het plangebied bevinden zich 54 parkeerplaatsen op eigen terrein en 46 in de openbare ruimte. Dit zijn in totaal 100 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots aan de minimale norm van 91 parkeerplaatsen voldaan. In de parkeermemo van de ontwikkelaar is opgenomen dat 10 parkeerplaatsen aan de Dirk Boutslaan zullen bijdragen aan het plan. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de aanstaande herinrichting, maar zijn niet noodzakelijk voor realisatie van onderhavig plan. Aan deze parkeerplaatsen mogen dan ook geen rechten worden ontleend, en deze kunnen dan ook in de toekomst gebruikt worden door de gemeente voor andere toepassingen.

Geluid

Het onderhavig plangebied voorziet in realisatie van een woongebied met 65 woningen. Deze zijn geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Geldropseweg, de Dirk Boutslaan, en op enige afstand, de Ring van Eindhoven (Jeroen Boschlaan, Hugo van der Goeslaan en Piuslaan) inclusief ventwegen.

Overige wegen kunnen gezien de geringe verkeersintensiteit en grote(re) afstand tot het plangebied inzake wegverkeerslawaaï als niet relevant aangemerkt worden.

Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. De geluidbelasting ten gevolge van de Dirk Boutslaan, Geldropseweg en Ring overschrijdt plaatselijk de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Ontheffing is daarom in principe mogelijk indien aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Eindhoven voldaan wordt, onder andere met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en de indeling van de woning. Gezien het type woningen en de inrichting van het plangebied zijn deze eisen haalbaar. Ter plaatse van één woning zijn maatregelen nodig in de vorm van een dove gevel en een geluidscherm om aan de kwaliteitseisen te kunnen voldoen.

Deze maatregelen in de vorm van een dove gevel en een geluidscherm zijn in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd en zijn ten uitvoer gebracht in het onderdeel "Bouwen". Voor deze ontwikkeling is een besluit hogere grenswaarden vanwege het wegverkeer verleend. Voor de betreffende woningen zijn geluidwerende maatregelen gedimensioneerd op basis van deze geluidbelastingen.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft uw plan beoordeeld op 2 augustus 2018 en akkoord bevonden. Daarnaast is een nieuw advies (akkoord) uitgebracht op 24 januari 2019 in verband met een ondergeschikte wijziging in het gevelbeeld (toepassen nestvoorzieningen).

Economische haalbaarheid

De afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn bekrachtigd in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de afspraken over het verhalen van de kosten op de ontwikkelaar vastgelegd. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.



Het aanleggen van een inrit/uitweg

U heeft de activiteit "uitrit aanleggen of veranderen" aangevraagd. In de vergadering van 6 september 2011 is door het college van B&W ingestemd met het voorstel om bij nieuwbouw geen omgevingsvergunning te eisen voor het aanleggen van een inrit/uitweg.

Overzicht van documenten die bij het besluit horen

De gewaarmerkte documenten met zaaknummer V18/33905 en Bag-document 1415326 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Naast de gewaarmerkte documenten maakt het volgende document wat niet kon worden gewaarmerkt ook onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- Berekening karakteristieke geluidwering van de gevels, rapport SK 1287-2-RA d.d. 10 augustus 2018 Peutz, datum ontvangst d.d. 18 september 2018.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 16.516.500,- (inclusief BTW).