

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V17/31299, Kleine Berg (ong), slopen van bestaande loods en bouwen van 5 eenheden op Treffina-terrein, 12-12-2018

De omgevingsvergunning Kleine Berg (ong) ligt met ingang van donderdag 20 december 2018 tot en met woensdag 30 januari 2019 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Vergunningen kun je inzien op het Inwonersplein (Stads kantoor) op maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 13.00 uur. Je kunt hiervoor zo binnen lopen.

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

<http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV1731299-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1731299-/NL.IMRO.0772.OVV1731299-0301/

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, betaalt u €168,- griffierecht. Vraagt u tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening, dan betaalt u nog eens €168,- griffierecht. Voor een rechtspersoon is het griffierecht €334,-. Wordt tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening gevraagd, dan is het griffierecht nog eens €334,-.

OMGEVINGSVERGUNNING

Kleine Berg (ongenummerd)

Zaaknummer V17/31299

Bag-document 1409579

Datum: 18-09-2018

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 20 oktober 2017 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande loods en bouwen van 5 eenheden op Treffina-terrein aan de Kleine Berg (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie D, nummer 3366.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V17/31299.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft van 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 ter inzage gelegen. Hierop hebben wij zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben niet tot gevolg gehad dat het besluit is gewijzigd.

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).

Voorschriften

- Er wordt 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 verderop in dit besluit.

Wij hebben de 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);



Gegevens na vergunningverlening

We hebben de volgende gegevens van u nodig:

- Constructieve gegevens
- Veiligheidsplan
- Monsters voor welstand

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start zijn ingediend. Met de uitvoering van het plan mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd

Aanleveren gegevens 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 met een stempel gewaarmerkte documenten en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

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



Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Documenten die bij dit besluit horen.

Bouwkosten

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, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Welstand

Bouwbesluit

Zorg dat u bouwt volgens de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/ berekeningen

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 deze handeling mag pas worden begonnen nadat wij een reactie op de ingediende stukken hebben gegeven

Brandveiligheid

WBDBO 60

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschaft van een brandweerlift is ten minste 60 minuten. (Bouwbesluit art. 2.84.1) De vloeren moeten een wbdbo van 60 minuten bezitten.

Ter hoogte van de voor- en achtergevel is mogelijk brandoverslag mogelijk via de gevelopeningen van begane grond naar 1ste verdieping en van 1ste verdieping naar 2de verdieping. Ook is branddoorslag mogelijk tussen de verdiepingen ter plaatse van vloeraansluiting aan de kozijnaansluiting zie detail vA 1.1 en vA 2.1. In de aanvraag ontbreekt een brandoverslag berekening, conform de NEN 6068.

Rookmelders in woonfunctie

In de woonfunctie zijn vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot de uitgang van de woonfunctie alle besloten ruimten die gepasseerd worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. (Bouwbesluit art. 6.21.1)

De beide rookmelders in de woning (unit en hal) moeten zijn gekoppeld om de woningtoegangsdeur aan te sturen bij brand. Er mag geen koppeling plaats vinden tussen berging en woning(en).

De koppeling tussen berging en tussendeur naar trappenhuis is wel noodzakelijk om te voorkomen dat deze deur bij brand open blijft staan en daardoor het trappenhuis verrookt.



Blustoestellen

Ik adviseer u om een handbrandblusapparaat aan te brengen in de berging met een inhoud van 6 liter (sproeischuimblusser) om een beginnende brand te kunnen blussen. (Bouwbesluit art. 6.31.1)

Vastzetten zelfsluitende deur

Indien de zelfsluitende deur tussen entree en trappenhuis in geopende stand vastgezet wordt kan dit enkel door toepassing van een zgn. kleefmagneet die bij brand en rook wordt aangestuurd door een rookmelder. (Bouwbesluit art. 7.3)

Ik adviseer u om de deur tussen entree en trappenhuis te voorzien van een kleefmagneet aangesloten op een stand-alone rookmelder.

Deuren in vluchtroutes

Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend. (Bouwbesluit art. 7.12.1)

De tussendeur tussen trappenhuis en entree is niet afsluitbaar uitgevoerd of is in de vluchtrichting voorzien van een knopcilinder of origineel paniekslot. Ditzelfde geldt voor de nooduitgangsdeur vanuit het trappenhuis rechtstreeks naar buiten.

Riolering

De gemeente gaat er van uit dat de bestaande rioolaansluiting van het te slopen pand gebruikt wordt voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Wel willen wij u er op attenderen dat alle gebouwriolering dient te voldoen aan de NEN3215 en NTR3216. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.

Volgens de bijhorende ruimtelijke onderbouwing speelt duurzaamheid een prominente rol. De dakconstructie wordt voorzien van een sedumdak in combinatie van zonnepanelen. Daarnaast zal opgevangen regenwater gebruikt worden voor huishoudelijk gebruik. Wij willen u adviseren om met uw installateur de benodigde hoeveelheid water af te stemmen met de opbouw van het sedumdak. Daarnaast zijn zuiverende voorzieningen, zoals koolstoffilters nodig opdat opgevangen regenwater geschikt gemaakt kan worden voor her te gebruiken huishoudelijk water.

Verder verzoeken wij u kritisch te kijken of maatregelen getroffen dienen te worden opdat geen water het gebouw in kan dringen.

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 040 238 6562. Doet u dat zo snel mogelijk. U kunt dan andere afspraken maken. Of bespreken wat voor u mogelijk is.



Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor start werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend, onder vermelding van het zaaknummer, bij sector RBT, afdeling MBWT, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Bouwafval

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

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert de aluminium zijgevel op kwetsbare plekken te beschermen (of te voorzien van een andere gevelbekleding) ter voorkoming van beschadigingen door fietsen en dergelijke.

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd van onder meer gevels daken en terreinafscheidingen (naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer).

Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De contactadressen zijn te vinden op:

www.eindhoven.nl → Bouwen → Grond en vastgoed → Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Algemene voorschriften

Peil en de 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, 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.



Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'De Bergen' geldt. Het project voldoet niet aan het bestemmingsplan. De reden is dat het realiseren van woningen op de begane grond niet past in de bestemming 'Gemengd-1'. Dit is in strijd met artikel 6, lid 6.1, onder k van het bestemmingsplan.

Wij zien de aanvraag daarom als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Hiervoor verwijzen wij naar het onderdeel Strijd met het bestemmingsplan.

Welstand

Het plan is getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria "De Bergen", genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 7, en aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5. Bij de toetsing is rekening gehouden met de cultuurhistorische waardenkaart. Het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand
Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 23 november 2017.

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, sub c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Aan de vergunning verbinden wij de volgende voorschriften

Voorafgaand aan de nieuwbouw moet een opgraving worden uitgevoerd volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen archeologie. Bovengronds mag gesloopt worden tot en met de begane grondvloer. De sloop van de ondergrondse gebouwdelen vindt plaats tijdens de opgraving. Mochten er archeologische resten gevonden worden dan moet het perceel geheel opgegraven worden, voordat men aan de werkzaamheden voor de nieuwbouw begint.

Bij de opgraving wordt de sloop van de funderingen geïntegreerd uitgevoerd. Vanaf de sloop van de fundering wordt het onderzoek tegelijkertijd met het verwijderen van de fundering van het oude pand uitgevoerd. Na het verwijderen wordt het onderzoek als opgraving verder uitgevoerd.

De opgraving moet worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe gecertificeerd is en op basis van het volgende Programma van Eisen: J.P. Flamman, E. van der Klooster, 7 december 2017: *Archeologisch onderzoek Smitsstraat 25 te Eindhoven (Treffinaterrein)*. Rapportnummer V1556, Projectnummer V17-3631, status en versie definitief, 2.1. Amersfoort.

Uw aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'De Bergen' geldt. Het project voldoet niet aan het bestemmingsplan. De reden is dat het realiseren van op de begane grond niet past in de bestemming 'Gemengd-1'. Dit is in strijd met artikel 6, lid 6.1, onder k van het bestemmingsplan.



Het project ligt tevens in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Gelet op het advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit en de paragraaf 'Archeologische en cultuurhistorische waarden' zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing wordt het project in overeenstemming geacht met deze dubbelbestemmingen.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling van de aanvraag

Op grond van artikel 2.12 lid 1 Wabo kunnen wij in bepaalde gevallen vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit bouwplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° kunnen wij voor dit project omgevingsvergunning verlenen, indien de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel, dat dit project aan deze voorwaarde voldoet.

Anterieure overeenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan te worden vastgesteld, tenzij de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Zodoende is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Documenten die bij het besluit

De gewaarmerkte documenten met Zaaknummer V17/31299 en Besluitnummer 1409579 maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 387.200,00 (inclusief BTW)