

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V19/38797, Knotwilghof/Draaiboomstraat (ongenummerd), realiseren van 4 woningen, 02-06-2020

De omgevingsvergunning Knotwilghof/Draaiboomstraat (ongenummerd) met ingang van donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend op maandag en vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

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.OVV1938797-0301>

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 15 juli 2020 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Knotwilghof/Draaiboomstraat (ongenummerd)

Zaaknummer V19/38797

Bag-document 1482658

Datum: 2 juni 2020

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 29 november 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 nieuwbouw woningen aan de Knotwilghof/Draaiboomstraat (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie C, nummer 4388 en 6380. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V19/38797.

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 zienswijze naar voren te brengen. Het plan heeft van 15 april 2020 tot en met 27 mei 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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 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:

- constructieve berekeningen en tekeningen
- veiligheidsplan
- luchtdoorlatendheidsmeting

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

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.193.060,- (inclusief BTW).

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmede 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**

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

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.

De voorzieningen en materialen zoals omschreven rapport 'Bouwbesluitberekening' d.d. 29 november 2019 dienen te worden aangehouden en toegepast.

Constructieve veiligheid

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie.

De constructieve (werk)tekeningen 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.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Brandveiligheid

Aangezien de op tekening aangegeven buitenwand minder 2,5 meter van de perceelsgrens is gelegen, dient deze wand een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten, van ten minste 30 minuten, van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.

Geluid - interne geluidwering

- De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoek "Woningen Knotwilghof te Eindhoven – bouwbesluittoets installatiegeluid" Mobius consult met kenmerk6490.04 van 21 januari 2020.
- Indien andere materialen worden toegepast dan in het geluidonderzoek "Woningen Knotwilghof te Eindhoven – bouwbesluittoets installatiegeluid" Mobius consult met kenmerk6490.04 van 21 januari 2020, zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoeken dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Energieprestatie

De voorzieningen en materialen zoals omschreven rapport 'Energieprestatie' (kenmerk 2019211.epc.drvd.a1) d.d. 9 december 2019 dienen te worden aangehouden en toegepast.

Luchtdichtheid

Voor de luchtdichtheid is de qv_{10} waarde van 0,4 dm³/s.m² aangenomen. Deze waarde valt onder de luchtdichtheidsklasse 3. Voor klasse 3 is veel aandacht voor luchtdichtheid een vereiste. Naast aandacht voor de details en de materiaalkeuze is controle door een specialist tijdens de gevel- en daksluiting een 'must'. Een luchtdoorlatendheidsmeting tijdens de bouw (vóór de afbouw) wordt sterk aanbevolen en een meting achteraf is noodzakelijk, zo mogelijk gecombineerd met thermografisch/infrarood onderzoek met een warmtebeeldcamera.

Riolering

- Alle verharding dient af te wateren naar de voorziening vooraleer het riool aangesproken mag worden.
- de aansluiting op gemeente riool wordt door de gemeente uitgevoerd.
- u dient op de perceelsgrens de leegloop/overloop voorziening van de bergingssconstructie te voorzien van een terugslagklep.

Om het aansluitingsproces te bevorderen verzoeken wij u om aansluitregels en procesgang in acht te nemen. Het verdient aanbeveling om voor start de diepteligging af te stemmen met de afd. Huisaansluitingen.

De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater en standaard diam 125mm en dekking 0.5m of 1.30m mits mogelijk. Deze kunt u vinden via

<https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>

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.

Welstand***Aanleveren monsters***

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Dit zijn monsters van onder meer gevels, daken en terreinafscheidingen. Bij de monsters moeten naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer worden vermeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet de monsters goedkeuren voor de start van de werkzaamheden.

Algemene voorschriften***Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)***

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Er is een verschil in procedure tussen nieuwe en bestaande percelen

- Nieuw perceel (verkocht door de gemeente)
Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan

van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.

- **Particulier bestaand perceel (bij herbouw/verbouw)**

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.

- **Nieuw perceel via ontwikkelaar**

Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden. Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). 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.

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 als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging maar dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld:

1. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:
 - b Een Plan van Aanpak te worden opgesteld waarin staat hoe de sterke verontreiniging gesaneerd zal worden.

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 Philipsdorp en Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing gelden. Het project voldoet niet aan de regels van deze bestemmingsplannen. 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'.

Verkeer

De parkeerbehoefte is 5 (auto)parkeerplaatsen en 17 fietsstallingen. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein afgehandeld.

Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). 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.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 6 februari 2020.

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 Philipsdorp 2013 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Philipsdorp 2013, omdat:

- De hoofdgebouwen gebouwd worden buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.1, onder b;
- De bijgebouwen gebouwd worden buiten de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'bouwvlak'. Dit is in strijd met artikel 12, lid 12.2.2, onder a.

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.



Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, in strijd met het gebruik van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad "een verklaring van geen bedenkingen" afgeven. Dit is geregeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor.

Dit hoeft niet als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in 'Categorie stedelijk gebied' lid b van haar besluit: het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Het raadsbesluit is gepubliceerd op 2 juli 2019 en is op 3 juli 2019 in werking getreden.

Overleg

Met de gevraagde wijziging zijn geen rijks- en/of provinciale belangen betrokken, daarom is overleg vooraf niet nodig. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Depositie stikstof

Voor de activiteit is geen vergunning op basis van de Wet natuurbeheer (Wnb) nodig. Gezien de aard, omvang en de afstand van de activiteit tot een Natura 2000 gebied is het aannemelijk dat er geen effect op een Natura 2000 gebied is. Voor deze activiteit hoeft op grond van de Wnb geen melding worden gedaan en geen vergunning worden aangevraagd. De Wnb haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'.