

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/40380, Eckartseweg Zuid 354, bouwen van 2 grondgebonden woningen en 3 appartementen, 25-02-2021

De omgevingsvergunning Eckartseweg 354 ligt met ingang van donderdag 11 maart 2021 tot en met woensdag 21 april 2021 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:

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.OVV2040380-0301>

De bronbestanden kunt u vinden 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 14 april 2021 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Eckartseweg Zuid 354
Zaaknummer V20/40380
Bag-document 1509692
Datum: 24 februari 2021

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 28 april 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van 2 grondgebonden woningen en 3 appartementen aan de Eckartseweg Zuid 354 Eindhoven.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/40380.

Er is bezwaar gemaakt

Tussen 11 november 2020 en 30 december 2020 lag het ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen kon hierop reageren. Wij hebben één reactie gekregen.

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).

Voorschriften

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de volgende voorwaarde:

- "Het gebruiken en (doen) laten gebruiken (van dit bouwplan) is alleen toegestaan wanneer uitvoering is gegeven aan het Groenplan, zoals opgenomen als bijlage bij deze omgevingsvergunning behorende document 'Groene invulling | buitenruimte Eckardseweg Zuid 354 | Eindhoven', opgesteld door 'Studio Schep' in augustus 2020. En deze ook in stand wordt gehouden, met uitzondering van de voortuinen van de grondgebonden woningen."

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 gegevens zoals opgenomen in het onderdeel Bouwen;
- Veiligheidsplan;

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.

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. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen



Inhoudsopgave

Motivering besluit

- **Bouwen**
- **Gebruik in strijd met het bestemmingsplan**

Bouwkosten

Kosten omgevingsvergunning

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***Algemeen*

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Brandveiligheid

Brandveilig advies toegangsdeur:

Voor de toegangsdeuren van de zelfstandige appartementen wordt geadviseerd om vrijloopdrangers toe te passen die aangestuurd worden door de gekoppelde rookmelders in de appartement.

Dit om zo veel mogelijk te voorkomen dat de deurdranger van wege het onpraktisch gebruik onklaar wordt gemaakt en hierdoor bij brand een gevaarlijke situatie zal ontstaan.

Constructieve veiligheid

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.

Bouwafval

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

Veiligheidsplan

Ten minste een tekening waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing,
- de aan- en afvoerwegen;

- Is de te verwachte bouwtijd van het project langer dan 4 maanden ?
- de laad-, los- en hijszones (de bouwveiligheidszone)

Tevens:

Voor een tijdelijke inrit tevens voor het eventueel gebruik van gemeente grond als de dient u een APV vergunning aan te vragen via <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Indien er een wegafzetting nodig is voor bijvoorbeeld een bouwkraan dient u dit een week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl met bijvoeging van een situatietekening en wanneer nodig een verkeersplan.

Water

Akkoord onder de volgende voorwaarden:

De volgende info en tekeningen "5124161_1590665878537_413_klimaattool_22-5-2020" en "5124161_1590665878621_413_TO_04_22-5-2020_Riolering" zijn nader bestudeerd en getoetst. Door team Water zijn de volgende conclusies getrokken.

Op het plan rust een verplichte wateropgave. Deze wordt voldaan door de aanleg van groene daken (sedum dak) op de bergingen en het aanleggen van infiltratiekratten (2 gekoppelde velden). Alle voorzieningen zijn en blijven in eigendom & beheer van de bouwer; in gebruiksfase bij de VvE. Vanuit 1 infiltratieveld wordt een noodoverloop gemaakt naar gemeente riool. De noodoverloop ligt zo hoog mogelijk voor een maximale benutting van de berging in de kratten. Wel dient de noodoverloop te worden voorzien van een terugslagklep, zodat afvalwater uit het gemeente riool niet de kratten in kan stromen. De kratten worden boven de GHG aangelegd conform de aangeleverde informatie. De infiltratiekratten lopen vertraagd leeg naar de ondergrond. Mocht in de gebruiksfase blijken dat de beoogde leeglooptijd niet gehaald wordt, zullen aanvullende maatregelen nodig zijn. Die kunnen variëren van grondverbetering tot het creëren van vertraagde afvoervoorzieningen. Het initiatief daarvoor ligt bij de bouwer / VvE en gebeurt in afstemming met de gemeente.

De woningen worden voorzien van een huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater (1x vwa op Eckartseweg Zuid, 2x vwa op Vroenhof, 1x hwa-noodoverloop op Vroenhof) op het gemeentelijke gemengde riool. Wel dient u de rioolaansluitingen aan te vragen via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Wij gaan bij een aansluiting standaard uit van een rond 125 mm en een gronddekking van 50 cm; bij afwijkingen dient u dit expliciet te vermelden.



Verkeer/Parkeren

Parkeerbehoefte

Correcte rekentool ingevuld => 4 autoparkeerplaatsen en 17 fietsstallingen o.b.v. 25% reductie.

Parkeeroplossing

Voorgesteld is om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen in de openbare ruimte.

In bijgevoegd parkeeronderzoek is geconcludeerd, dat de maximale parkeerbezetting 49% is ((98/199) op donderdag 28 juni 2018 (!) om 22:00u binnen de maximale loopafstand (100 m)). Toevoeging van benodigde parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 4 pp kunnen daardoor wel in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat.

Parkeeronderzoeken mogen maximaal 2 jaar oud zijn i.v.m. rechtsgeldigheid en actualisatie van de gegevens. Momenteel is sprake van corona, waardoor geen representatieve parkeeronderzoeken uitgevoerd kunnen worden vanwege effecten coronavirus.

Voor afkoop mobiliteitsfonds is dit nodig, om te bepalen welke hoogte het afkoopbedrag moet worden:

Bij een parkeerbezetting < 90% is het afkoopbedrag namelijk lager dan bij een parkeerbezetting > 90%.

Vanwege bovenstaande en vanwege voorkomen vertraging van het proces van goedkeuring van de omgevingsvergunning zijn de afkoopbedragen tijdelijk allemaal €1000,- per parkeerplaats (ongeacht het gebied).

Fietsen is op eigen terrein afgewikkeld in prive-bergingen. Uitgangspunt is dat ook het bezoekersfietsparkeren op eigen terrein afgewikkeld wordt.

Geen bezwaar mits de benodigde 4 pp afgekocht worden voor € 4000,- euro (4 x € 1000,-) en ook de benodigde bezoekersfietsparkeren op eigen terrein worden afgewikkeld.

Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Bouwverordening*Bodemonderzoek*

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

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.

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 als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017' geldt.

Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Daarom moeten wij de aanvraag ook 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 20 mei 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, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017' geldt met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'.

Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan, omdat:

- gelet op de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' geen woningen zijn toegestaan en hierdoor ook geen bouwtitel geldt en
- op basis van artikel 21, lid 21.2 van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' een bouwverbod geldt.

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, ofwel aan de Nota parkeernormen 2019 indien deze leidt tot een lagere parkeernorm.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de 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 van 8 september 2020 blijkt dat 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 op 11 juni 2019 het besluit "Verruiming aanwijzingsbesluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning zonder verklaring van geen bedenkingen" vastgesteld. In de categorie 'stedelijk gebied' staat onder b vermeld dat geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, wanneer niet meer dan honderdtwintig woningen worden gebouwd. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Bestuurlijk vooroverleg

Met de gevraagde wijzigingen zijn geen rijksbelangen betrokken. Daarom is overleg vooraf niet nodig. Met de provincie en het Waterschap heeft wel overleg plaatsgevonden. Dit is geregeld in artikel 6.18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Dit zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

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 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Planschade

Het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan leiden tot schade bij een derde of derden (planschade). In de planschade overeenkomst d.d. 15 januari 2020 is bepaald dat deze schade voor rekening komt van de aanvrager.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 726.000,- (inclusief BTW)

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Hebben wij uw betalingen ontvangen? Na ontvangst van uw betalingen zullen wij onze aannemer opdracht geven om de aanleg van de uitwegen uit te voeren.

Bijlagen:

- kosten omgevingsvergunning (leges)
- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'.