

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

13/2141, Heilige Geeststraat 49, bouwen van 3 appartementen, 11-11-2014

De omgevingsvergunning Heilige Geeststraat 49 ligt met ingang van donderdag 20 november 2014 tot en met woensdag 31 december 2014 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag en vrijdag van 10.00 - 19.00 uur en op dinsdag t/m donderdag van 10.00 - 17.00 uur. Bezoek zonder voorafgaande afspraak is alleen mogelijk op maandag de gehele dag en op de overige werkdagen tot 13.00 uur. Het maken van een afspraak is mogelijk via het digitaal loket op www.eindhoven.nl of telefonisch via telefoonnummer 14040.

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.OV132141-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OV132141-/NL.IMRO.0772.OV132141-0301/

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 €160,- griffierecht. Vraagt u tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening, dan betaalt u nog eens €160,- griffierecht. Voor een rechtspersoon is het griffierecht €318,-. Wordt tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening gevraagd, dan is het griffierecht nog eens €318,-.

OMGEVINGSVERGUNNING

Heilige Geeststraat 49
Zaaknummer 13/2141
Bag-document 1230455
Datum: 11-11-2014

Gegevens aanvraag

Op 12 juli 2013 hebben wij, burgemeester en wethouders, een aanvraag voor een omgevingsvergunning in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Rmj Vastgoed B.V.

Het project omschrijven wij als volgt:

Het bouwen van 3 appartementen aan de Heilige Geeststraat 49, kadastraal bekend gemeente Eindhoven, sectie D, nummer 2813, 3508 en 3731.

Er is vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer 13/2141.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

De ontwerp beschikking met de daarop betrekking hebbende ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken hebben gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen hun zienswijzen kenbaar maken.

Besluit

1. Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wabo hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
2. Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen voor en tijdens de uitvoering van uw project. Deze staan elders in dit besluit vermeld.



Voorschriften

Als u in afwijking van deze voorschriften uw activiteiten wil uitvoeren heeft u toestemming nodig van Burgemeester en wethouders.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen vindt u per onderdeel verder op in dit besluit.

Nog in te dienen gegevens

Zorgt u ervoor dat de gegevens hieronder uiterlijk drie 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 een reactie op deze documenten hebben gegeven. De volgende gegevens hebben we nog van u nodig:

- ◆ Statische berekeningen en constructie tekeningen schaal 1 op 1:100;
- ◆ Inventariseren en indienen van de gegevens van de fundering van beide belendingen (zie rapport Mos, pagina. 3).

Samenhang

De omgevingsvergunning wordt verleend op de stukken die zijn voorzien van een stempel (gewaarmede documenten).

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

ir. H.F. Swinkels
afdelingshoofd



1. Bouwen

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Welstand
- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Algemeen

Welstand

Overleggen van monsters

U overlegt aan ons een aantal monsters voordat u begint met het verwerken van het materiaal. Wij moeten de monsters namelijk eerst goedkeuren. Denkt u daarbij aan monsters van de gevels, daken en terreinafscheiding, etc. Let erop dat u de monster voorziet van:

- naam
- kleur
- typenummer
- eventueel fabrikant
- zaaknummer

dan kunnen wij de monster op een juiste manier beoordelen. Als u hierover nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bouwbesluit

Toepassen van de bouwvoorschriften

U bouwt in overeenstemming met de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/berekeningen

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

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen uiterlijk 3 weken voor de uitvoering ingediend te worden. Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdropzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Inventariseren en indienen van de gegevens van de fundering van beide belendingen (zie rapport Mos, pagina. 3).

Vloerafscheiding

De vloerafscheidingen (inclusief het glas ter plaatse van het trappenhuis en ter plaatse van de gevels dat dienst doet als vloerafscheiding, moeten voldoen aan de NEN-EN 1991-1-1+C1:2011/NB:2011.

De balkonafscherming dient 1 meter hoog te zijn.



Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Op ten minste een route tussen de vloer ter plaatse van de toegang van een woongebouw en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan.

Bij ten minste een toegang van een woonfunctie is een hoogteverschil op de route tussen een niet-gemeenschappelijke vloer en de aangrenzende vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein groter dan 0,02 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan.

Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit

Een toegang van een te bouwen woongebouw heeft een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

Ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

Bouwverordening

Bodem

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven maakt gebruik van het overgangsrecht en heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: <http://www.eindhoven.nl/inwonersplein/leefomgeving/milieu/bodem.htm>

Scheiding bouwafval

U zorgt voor scheiding van het bouwafval. Daarbij houdt u rekening met een scheiding tussen:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst(EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
- steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwplaats bedraagt;
- glaswol, mits dit meer dan 3 m³ per bouwplaats bedraagt;
- overig afval.

Afvoer bouwafval

Als het overige afval bestaat uit meer dan één afvalstof voert u dit dan af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de andere fracties, wordt het afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Als de totale hoeveelheid bouwafval minder bedraagt dan 10 m³ mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Algemeen

Uitzetten peil en rooilijnen

Voordat u begint met de bouw moet dit gemeld worden bij de betreffende bouwinspecteur. Deze is te bereiken via het secretariaat van Toezicht en Handhaving,



telefoonnummer: (040) 2388516. De bouwinspecteur draagt er zorg voor dat de afdeling GEO-informatie over de betreffende gegevens beschikt. De landmeter van GEO-informatie zal buiten in het veld uw perceel vervolgens uitzetten en controleren. De landmeter neemt contact met u op om een afspraak te maken zodra hij de uitgezette punten gecontroleerd heeft. De gemeente geeft ook aansluithoogtes van uw perceel op de openbare ruimte. Dit zijn de hoogtes van de openbare ruimte direct grenzend aan uw perceel. Naast aansluithoogtes kan de gemeente op uw verzoek een advies geven over de vloerpeilhoogte. Een eventueel op uw bouwtekening aangegeven peilmaat is daarmee dus voorshands goedgekeurd. Achteraf kan de landmeter op verzoek komen controleren of voor het bouwwerk het juiste peil is gehanteerd. Indien u lager bouwt dan 10 centimeter boven het – toekomstig – peil van de weg neemt u daarmee zelf verantwoording voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuien in de gebruikfase. Alle bovengenoemde hoogtes worden afgegeven ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan "De Bergen" en de eisen van welstand.

bodem

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

welstand

In de vergadering van 21-08-2013 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

bestemmingsplan

Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Hierdoor is de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor het 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 2: gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening mits u de voorschriften naleeft die hierboven genoemd staan.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning 'bouwen', conform artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.



2. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Voorschriften

Voorafgaand aan de grond- en bouwwerkzaamheden dient het terrein te worden afgegraven. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door de gemeente Eindhoven, afdeling Archeologie, goedgekeurd programma van eisen. De opgraving dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf of door de gemeente zelf.

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan De Bergen geldt. Uw plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen op de verdieping tenzij in de bestaande situatie al sprake is van een woonfunctie op de begane grond, in de vorm van woongebouwen en in de vorm van onzelfstandige woonruimten, met dien verstande dat onzelfstandige woonruimten uitsluitend zijn toegelaten voor zover bestaand. Voorliggend bouwplan voorziet in het bouwen van drie appartementen, waarvan één op de begane grond. Dit is in strijd met artikel 6 lid 6.1 onder k van de planvoorschriften. Het bouwplan is tevens in strijd met artikel 6, lid 6.2.1, onder a van de bouwregels, omdat het hoofdgebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak' is geprojecteerd.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 22, lid 22.2.1, omdat er binnen de dubbelbestemming 'waarde-archeologie' een bouwverbod geldt.

Het plan is eveneens gelegen in de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie'.

Op grond van artikel 24, lid 24.2 geldt hiervoor dat er naast het bepaalde omtrent het bouwen voor de aldaar voorkomende onderliggende basisbestemming binnen de erfgoedcontour slechts mag worden gebouwd in overeenstemming met de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden zoals die zijn omschreven in het cultuurhistorisch basisonderzoek en zijn aangeduid op de daarop gebaseerde [beleidskaart](#) met in achtname van het volgende:

- a. behoud onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Gezien het bovenstaande voldoet het bouwplan niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Hierdoor is er strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kunnen wij 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.



Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel, dat dit plan hieraan voldoet.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van afdeling 3.4 Awb hebben wij het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit van 19 juni tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (BOR)).

Hiervan kan worden afgezien indien het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in lid b van haar besluit: het realiseren van één tot maximaal twintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Als gevolg hiervan is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

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. De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (= gebruik in strijd met het bestemmingsplan), conform artikel 2.1, lid 1, sub c en 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

3. Overzicht bij besluit behorende documenten

1. Aanvraagformulier, ingekomen op 12-07-2013;
2. Fotoset bestaande toestand, ingekomen op 12-07-2013;
3. Tekening B-01, situatie en plattegronden, ingekomen op 01-11-2013;
4. Tekening B-02, gevels, ingekomen op 01-11-2013;
5. Tekening B-03, doorsneden A-A, B-B, C-C en D-D, ingekomen op 01-11-2013;
6. Tekeningenset B04, details 1 t/m 11, ingekomen op 01-11-2013;
7. Tekening B-05, riolering, ingekomen op 12-07-2013;
8. Tekening B-06, Bouwbesluit, ingekomen op 12-07-2013;



9. Bouwfysisch rapport – toetsing Bouwbesluit, ingekomen op 12-07-2013;
10. Constructieberekening, ingekomen op 12-07-2013;
11. Funderingsadvies, ingekomen op 12-07-2013;
12. Sonderingen, ingekomen op 17-09-2013;
13. Toelichting EP, ingekomen op 23-10-2013;
14. Quicksan flora & fauna, 12-07-2013;
15. Historisch bodemonderzoek/ vooronderzoek bodem, ingekomen op 12-07-2013;
16. Verkennend bodemonderzoek, ingekomen op 12-07-2013;
17. Ruimtelijke onderbouwing maart 2014.

4. Vast te stellen (bouw)kosten

Een berekening van de kosten van de omgevingsvergunning vindt u in de bijlage.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- de bouwkosten zijn vastgesteld op € 217.800,00 (inclusief BTW)

Bijlage

- Kennisgeving leges