

Rectificatie bekendmaking omgevingsvergunning Hagenkampweg Zuid 137, Hoogstraat 154 - 160

Op 18-03-2024 is de bekendmaking van de omgevingsvergunning gepubliceerd. Deze bekendmaking is abusievelijk niet correct in Het Gemeenteblad gepubliceerd. De rectificatie van de publicatie in Het Gemeenteblad heeft plaatsgevonden op 15-05-2024. Hierdoor zijn de termijnen van ter inzagelegging en voor het indienen van beroep gewijzigd.

De termijn van de ter inzagelegging is gewijzigd.

Vanaf 15-05-2024 tot en met 26-06-2024 kan iedereen de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken inkijken. Deze zijn digitaal raadpleegbaar op het Inwonersplein (Stadhuis), Stadhuisplein 1, Eindhoven. Eveneens liggen de stukken digitaal ter inzage.

De termijn voor beroep is gewijzigd

In verband met het verstrijken van deze termijn kunt u in mogelijk een beroep doen op verschoonbare termijnoverschrijding, mits u binnen twee weken nadat u bekend bent geworden met de inhoud van het besluit of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn geworden (publicatie) met de inhoud van het besluit.

Daarnaast is de omgevingsvergunning met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV22001020-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OV22001020-0301

De naam is: bouwen van appartementen en studio's aan Hoogstraat 154-160, verbouwen bestaand pand begane grond tot woonbestemming Hagenkampweg Zuid



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Hoogstraat 154 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2022-001020

Besluitnummer EHV-DP2024-035381

Datum: 13 maart 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 7 augustus 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementen en studio's aan Hoogstraat 154-160, verbouwen bestaand pand begane grond tot woonbestemming Hagenkampweg Zuid, aan de Hoogstraat 154 in Eindhoven kadastraal bekend GTL01-D-4423 en GTL01-D-4867. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2022-001020.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (het ontwerp besluit Hogere grenswaarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) voor het bouwen van appartementen en studio's aan Hoogstraat 154-160, verbouwen bestaand pand begane grond tot woonbestemming Hagenkampweg Zuid aan de Hoogstraat 154 in Eindhoven heeft/hebben van dinsdag 16 januari 2024 tot en met zaterdag 27 januari 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

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).



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 u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- de artikelen 2.10 tot en met 2.21 en 3.10 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

- *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.
- *Archeologie*
Een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd ná de sloop van de gebouwen.
- *Veiligheidsplan*
Voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 zijn ingediend.
- *Bodemverontreiniging*
Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740. Geadviseerd wordt om dit onderzoek na de sloop uit te voeren. Indien er puin in de bodem aanwezig is dient deze tevens op asbest onderzocht te worden (conform de NEN5707).
- *Waterberging*
 - Een verder uitgewerkte riooltekening met meer maatvoering (o.a. bodem onderkant buis) en met de aansluitingen op de HWA-afvoeren zowel ter plaatse van het object aan de Hagenkampweg als het object aan de Hoogstraat;
 - De opbouw van "het groen-duurzaam dak" met maatvoering en berekening om aan te tonen dat deze voldoet aan de waterberging zoals ingevuld in de rekentool; en
 - Een K-waarde onderzoek.



- *Welstand*

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters van de gevelstenen en de voegen worden aangeleverd. 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.

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: € 2.117.500,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2022-001020, besluitnummer EHV-DP2024-035381 en datum 13 maart 2024 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,

mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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.

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

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 van de gevelstenen en de voegen worden aangeleverd. 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.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Voorafgaande aan de bouw dient er een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd te worden. Indien er puin in de bodem aanwezig is dient deze tevens conform de NEN5707 op asbest onderzocht te worden.

De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.



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.

Brandveiligheid

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij hebben geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Er is een Rapportage Brandveiligheid aangeboden met rapportnummer 22-084 d.d. 26-07-2022. Deze onderbouwing is akkoord.

Constructieve veiligheid

Van alle ingediende constructieve stukken van de is alleen de hoofdropzet beoordeeld. Deze stukken dienen echter nog nader te worden beoordeeld. In verband hiermee heeft het de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid". De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructiegedelen 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. In eerste instantie dient een Geotechnisch onderzoek, inclusief advies, te worden uitgevoerd.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie verdacht is op voorkomen van verontreinigingen. Voorafgaande aan de bouw dient een bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd te worden. Geadviseerd wordt om dit onderzoek na de sloop uit te voeren. Indien er puin in de bodem aanwezig is dient deze tevens op asbest onderzocht te worden (conform de NEN5707).

Voorafgaande aan de bouw dient er een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd te worden. Indien er puin in de bodem aanwezig is dient deze tevens conform de NEN5707 op asbest onderzocht te worden. De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.

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 is gelegen in het bestemmingsplan “Strijp-, Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020” en de paraplubestemmingsplannen “Waterberging” en “Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021”. Beide panden zijn gelegen op gronden met de bestemming “Gemengd”. Het pand aan de Hoogstraat is tevens gelegen op gronden met de dubbelbestemming “Cultuurhistorie” en “Archeologie”. Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Strijdigheden

Strijdigheid 1 woonfunctie Hagenkampweg Zuid

Het project is in strijd met artikel 10.1, onder a, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping. In de nieuwe situatie wordt wonen gerealiseerd op de begane grond.

Strijdigheid 2 overschrijden bouwhoogte Hagenkampweg Zuid

Het project is in strijd met artikel 10.2.1, onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. De maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden met 2 meter.

Strijdigheid 3 ondergronds bouwen Hoogstraat

Het project is in strijd met artikel 23.2.1 onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Bouwen is niet toegestaan dieper dan 0,5 meter.

Strijdigheid 4 overschrijden goot- en bouwhoogte Hoogstraat

Het project is in strijd met artikel 25.2, onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande goot en bouwhoogte wordt overschreden met circa 2 meter.

Strijdigheid 5 afwijken bestaande dakvorm

Het project is in strijd met artikel 25.2, onder c, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van de bestaande dakvorm.

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’.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 15 september 2022.

Het plan is getoetst aan

- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5; en



- Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart, het beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010



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.

Voorschriften

Parkeren en verkeer

Het adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). 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 het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de eindgebruiker erop te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning.

Afkoop parkeerplaatsen

Het project zorgt voor een extra parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. U heeft gekozen om 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Vanwege de schaarste van de grond moet er een storting in het mobiliteitsfonds worden gedaan om gebruik te kunnen maken van de openbare ruimte. Voor de benodigde parkeerplaatsen bij dit project bedraagt dit bedrag €1.000,00 per parkeerplaats in de openbare ruimte. In totaal ontvangt u hiervoor een nota van €4.000,00.

Waterberging

Een verder uitgewerkte riooltekening met meer maatvoering (o.a. bodem onderkant buis) en met de aansluitingen op de HWA-afvoeren zowel ter plaatse van het object aan de Hagenkampweg als het object aan de Hoogstraat.

De opbouw van “het groen-duurzaam dak” met maatvoering en berekening om aan te tonen dat deze voldoet aan de waterberging zoals ingevuld in de rekentool.

Archeologie

Het archeologisch (voor)onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Het archeologisch onderzoekstraject wordt in dit geval gestart met vooronderzoek in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek. Aangeraden wordt te bekijken of het bureauonderzoek kan worden gecombineerd met een archeologisch verkennend booronderzoek. Het onderzoek behoort plaats te vinden conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en, in het geval van een booronderzoek, op basis van een Plan van Aanpak (PvA) dat samen met het concept bureauonderzoek voorafgaand aan het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project is gelegen in het bestemmingsplan “Strijp-, Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020” en de paraplubestemmingsplannen “Waterberging” en “Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021”. Beide panden zijn gelegen op gronden met de bestemming “Gemengd”. Het pand aan de Hoogstraat is tevens gelegen op gronden met de dubbelbestemming “Cultuurhistorie” en “Archeologie”.



Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Strijdigheid 1 woonfunctie Hagenkampweg Zuid

Het project is in strijd met artikel 10.1, onder a, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping. In de nieuwe situatie wordt wonen gerealiseerd op de begane grond.

Strijdigheid 2 overschrijden bouwhoogte Hagenkampweg Zuid

Het project is in strijd met artikel 10.2.1, onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. De maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden met 2 meter.

Strijdigheid 3 ondergronds bouwen Hoogstraat

Het project is in strijd met artikel 23.2.1 onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Bouwen is niet toegestaan dieper dan 0,5 meter.

Strijdigheid 4 overschrijden goot- en bouwhoogte Hoogstraat

Het project is in strijd met artikel 25.2, onder b, van de bepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande goot en bouwhoogte wordt overschreden met circa 2 meter.

Strijdigheid 5 afwijken bestaande dakvorm

Het project is in strijd met artikel 25.2, onder c, van de bepalingen van het bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van de bestaande dakvorm.

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.

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.