



EINDHOVEN

KENNISGEVING

Verleende vergunning

EHV-ZP2023-000707 Don Boscostraat 13, 15 en 17 5611KV Eindhoven, transformeren van het pand, 13 november 2024

De omgevingsvergunning Don Boscostraat 13 5611KV Eindhoven ligt met ingang van 15 november tot en met 27 december 2024 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 12.00 uur

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV23000707-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

Heeft u direct belang bij deze beslissingen en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat de besluiten ter inzage zijn 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 de besluiten 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.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Don Boscostraat 13, 15 en 17 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-000707

Besluitnummer EHV-DP2024-241426

Datum: 29 oktober 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 21 februari 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het transformeren van het pand, aan de Don Boscostraat 13, 15 en 17 in Eindhoven kadastraal bekend EHV00-D-3051. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-000707.

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 voor het transformeren van het pand aan de Don Boscostraat 13, 15 en 17 in Eindhoven heeft van dinsdag 20 augustus 2024 tot en met dinsdag 1 oktober 2024 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn gegrond verklaard, maar hebben geen gevolgen voor het besluit.

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:

- 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.
- 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'.
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.
- Gegevens met betrekking tot de waterberging. Hiervoor verwijzen wij naar de voorschriften van dit besluit.

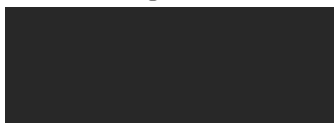
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 649.999,90 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-000707, besluitnummer EHV-DP2024-241426 en datum 29 oktober 2024 en de bijlagen.

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



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
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

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

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'.

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.

Flora en Fauna

De in de Ecologische quickscan (Eceau, 13 december 2022) genoemde adviezen in paragraaf "6.2 Maatregelen bij de uitvoering" moeten worden opgevolgd om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Bodemkwaliteit

Indien in de toekomst op de locatie (graaf)werkzaamheden plaatsvinden (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) dient, voorafgaand aan deze werkzaamheden, een plan van aanpak te worden opgesteld om de sterke grondverontreiniging met PAK te saneren. Dit plan dient te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag.



Meldingsplicht archeologie

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureau- en booronderzoek kan het plangebied vrijgegeven worden voor de geplande werkzaamheden t.a.v. archeologie. Op basis van de huidige plannen is dus geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Ten aanzien van archeologie geldt een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Mochten tijdens eventuele grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht ingevolge art. 5.10 Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

Water

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen:

- 195m² groen duurzaam dak op met =>30mm aan waterberging per m²,
- 2,5m³ waterberging onder maaiveld door middel van bijvoorbeeld kratten,
- 92m² nieuw particulier groen,
- 4 nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte.
- Wanneer men voor een ander groendak gaat moet men een nieuwe berekening aanleveren van het groendak door leverancier met de definitieve productspecificaties om aan te tonen dat het voldoet aan de benodigde waterberging volgens de rekentool. (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)
- Zoals in het paraplubestemmingsplan staat geldt voor groene duurzame daken >150m² een vertraagde afvoer. Graag ontvangen wij een duidelijk detail/berekening(uitwerking) van die statische afvoerregeling, liefst met de productinfo van de leverancier, hoe ze dat hier willen inzetten (en beheren). (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)
- Aanleveren aangepast dwarsprofiel van de kratten met maatvoering t.o.v. NAP.
- Om te voorkomen dat infiltratievoorzieningen dichtslibben moet u bladvangers en een zandvang toepassen.
- Om te zorgen dat regenwater bij de kratten kan infiltreren dient er ca. 300mm drainzand rondom te worden aangebracht.
- De bodem van de infiltratievoorzieningen dienen boven GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) te zijn aangebracht.
- Wanneer de infiltratievoorziening niet binnen 72 uur leeg is na neerslag dient u aanvullende maatregelen te nemen.
- Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.
- Hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd.
- Bij het HWA moet op de erfgrans/voor de gevel een terugslagklep geplaatst worden vanwege het gemengde stelsel in de straat waarop het HWA gaat aansluiten.
- Aansluitingen op het gemeenteriool moeten worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering->



aansluiting. Wij adviseren u om dit ruim te doen vóór de start van de bouw vanwege de grotere ontwikkeling. (Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.)

Daarnaast willen wij u meegeven:

- Gemeente Eindhoven adviseert om regenwater op te vangen en te gebruiken en een grijs water systeem toe te passen vanwege de volgende voordelen: regenwater voor toiletspoeling i.p.v. drinkwater, regenwater om groen water te geven en wordt positief beoordeeld bij de rekentool.
- Géén uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Vanwege de verbinding van dit plan met oppervlaktewater.
- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstopningsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.
- De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.
- Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water de panden in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van de panden afwatert richting groen.

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 van het besluit.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

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

Indien in de toekomst op de locatie (graaf)werkzaamheden plaatsvinden (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) dient, voorafgaand aan deze werkzaamheden, een plan van aanpak te worden opgesteld om de sterke grondverontreiniging met PAK te saneren. Dit plan dient te worden voorgelegd bij het bevoegd gezag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'De Bergen' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. De reden is dat het realiseren van nieuwe woningen op de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' niet is toegestaan. Wonen is op grond van het artikel 3 lid 3.1 onder d van het bestemmingsplan 'De Bergen' enkel toegestaan voor zover bestaand. Tevens is het huidige bouwvlak niet toereikend om het bouwplan te bouwen.



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'.

Paraplubestemmingsplannen 'parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021' en 'waterberging'

Het project is getoetst aan en voorziet in de voorschriften uit de paraplubestemmingsplannen. De beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020 zijn niet van toepassing, omdat er sprake is van een complex.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 26 mei 2023.

Het plan is getoetst aan:

- de gebiedsgerichte criteria, genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 7,
- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5,



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 'De Bergen' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. De reden is dat het realiseren van nieuwe woningen op de gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf' niet is toegestaan. Wonen is op grond van het artikel 3 lid 3.1 onder d van het bestemmingsplan 'De Bergen' enkel toegestaan voor zover bestaand. Tevens is het huidige bouwvlak niet toereikend om het bouwplan te bouwen.

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.