

Verleende vergunning

EHV-ZP2023-003563, Hoogstraat Eindhoven, Bouwen van een woning,
25-10-2024.

De omgevingsvergunning Hoogstraat Eindhoven ligt met ingang van 28-10-2024 tot en met 09-12-2024 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

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

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

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

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV23003563-0301

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.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Hoogstraat ongenummerd

Zaaknummer EHV-ZP2023-003563

Besluitnummer EHV-DP2024-237990

Datum: 25 oktober 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 31 juli 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, aan de Hoogstraat ongenummerd kadastraal bekend GTL01-C-5496. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-003563.

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 bouwen van een woning aan de Hoogstraat ongenummerd heeft van maandag 2 september 2024 tot en met maandag 14 oktober 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 het onderdeel 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Dit onderdeel staat 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).

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 235.950,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-003563, besluitnummer EHV-DP2024-237990 en datum 2522 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

Grondverbetering in lagen van maximaal 300mm toepassen, waarbij elke laag wordt getrild.

Bouwafval

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

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.

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. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt in de aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp-, Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het plan betreft de realisatie van een woning door een garagebox om te bouwen en te vergroten. Op het bouwplan zijn de bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen uit artikel 21.2.1 van toepassing. Op grond van sub a dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Dit perceel heeft geen bouwvlak, dus het voldoet hier niet aan. Verder mogen de bouw- en goothoogte op grond van sub f niet meer bedragen dan als bestaand. Aangezien er in de bestaande situatie nog geen woning staat voldoet dit niet. Daarnaast is het gebruik van garageboxen voor zelfstandige woonruimte expliciet als strijdig gebruik genoemd in artikel 21.4.2. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 Op grond van artikel 23.2.1 sub a is het niet toegestaan om te bouwen waarbij er meer dan 100 m² grond wordt geroerd. Aangezien dit het geval is, zal er op grond van artikel 23.3 afgeweken moet worden. In dat geval zal de aanvrager een archeologisch onderzoek aan moeten leveren waarmee wordt aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Welstand

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

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit:

Akkoord, mits er qua metselwerk (combinatie steen en voeg) voor een warmer en genuanceerder kleurenpalet gekozen wordt (de zwarte steen past daar volgens de commissie niet bij). Van het metselwerk (steen en voeg) ziet de commissie graag de bemonstering ter beoordeling tegemoet (CRK@eindhoven.nl).

Toetsing:

Het plan is getoetst aan:

- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5,
- 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.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp-, Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is Het plan betreft de realisatie van een woning door een garagebox om te bouwen en te vergroten. Op het bouwplan zijn de bouwregels ten aanzien van hoofdgebouwen uit artikel 21.2.1 van toepassing. Op grond van sub a dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Dit perceel heeft geen bouwvlak, dus het voldoet hier niet aan. Verder mogen de bouw- en goothoogte op grond van sub f niet meer bedragen dan als bestaand. Aangezien er in de bestaande situatie nog geen woning staat voldoet dit niet. Daarnaast is het gebruik van garageboxen voor zelfstandige woonruimte expliciet als strijdig gebruik genoemd in artikel 21.4.2. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 Op grond van artikel 23.2.1 sub a is het niet toegestaan om te bouwen waarbij er meer dan 100 m2 grond wordt geroerd. Aangezien dit het geval is, zal er op grond van artikel 23.3 afgeweken moet worden. In dat geval zal de aanvrager een archeologisch onderzoek aan moeten leveren waarmee wordt aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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 gemeente raad “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 haar besluit: het realiseren van maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Planschadeovereenkomst

Om de economische uitvoerbaarheid van de vergunning te waarborgen, hebben wij op 28 maart 2024 met heer D. Schreuders een planschadeovereenkomst gesloten.