

K E N N I S G E V I N G

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Lombokpad.

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:
realiseren tijdelijke huisvesting studenten

Zaaknummer. EHV-ZP2023-006051

Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Van 1 augustus 2024 tot en met 12 september 2024 kan iedereen de aanvraag, ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken inzien. Deze liggen ter inzage op het Inwonersplein in het Stadskantoor, Stadhuisplein 10 in Eindhoven. U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 9.00 en 19.00 uur en op dinsdag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 16.30 uur. Iedereen kan tijdens deze periode op het plan reageren. Pas daarna nemen wij een definitief besluit.

Bekijk het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal op de landelijke website via de directe link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OV23006051-0201>.

De naam is: realiseren tijdelijke huisvesting studenten

Iedereen kan binnen deze termijn zijn zienswijze geven over de ontwerp-omgevingsvergunning. U stuurt uw zienswijze naar:

hoofd van de sector Intake, Vergunningen, Toezicht en Handhaving
afdeling Vergunningen
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u voor 5 september 2024 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Lombokpad ongenummerd

Zaaknummer EHV-ZP2023-006051

Besluitnummer EHV-DP2024-194377

Datum: 30 juli 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 28 december 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren tijdelijke huisvesting studenten, aan de Lombokpad ongenummerd kadastraal bekend Tongelre, sectie D, nummer 1302. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006051.

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 realiseren tijdelijke huisvesting studenten aan de Lombokpad ongenummerd ligt met ingang van woensdag 01 augustus 2024 tot en met woensdag 12 september 2024 ter inzage. U kunt de stukken inzien bij het Inwonersplein (Stadskantoor). Voor adres en openingstijden zie colofon.

Zienswijze

Gedurende de genoemde ter inzage termijn van de stukken is het voor iedereen mogelijk om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. De schriftelijke zienswijzen moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd Ruimtelijke Ordening, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- 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:

Brandweer

De deuren van de opslagruimten voor de beheerder dienen zelfsluitend te zijn uitgevoerd.

Gebruik in Strijd met bestemmingsplan

De vergunning wordt verleend voor 5 jaar. Na deze termijn moet het bouwwerk direct worden gesloopt. Of wij moeten op basis van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning opnieuw een besluit nemen.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

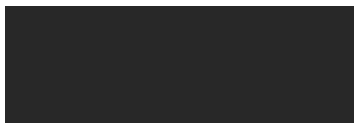
Dat deden we volgens:

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

Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-006051, besluitnummer EHV-DP2024-194377 en datum 30 juli 2024 en de bijlagen.

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



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

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 'Tongelre buiten de Ring 2019' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat de studentenhuisvesting niet in de geldende bestemming 'Groen' ex artikel 12, lid 12.1 past. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Vergunningplicht

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.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen voor het verlengen van de tijdelijke studentenwoningen voor een periode van 5 jaar.

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een buisleidingen. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van het spoor (traject Eindhoven – Weert) en een gemeentelijke weg waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden.

Volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes en de daarbij behorende regeling Basisnet is er een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van toepassing op dit traject en geldt er een PR10-6 contour van 5 meter vanaf het spoor. Tevens geldt een invloedsgebied van 200 meter, deze afstand volgt uit de 'Visie externe veiligheid Eindhoven – Risico's de maat genomen' opgesteld in 2009. Bij plannen binnen de 200 meter van het spoor dient het groepsrisico te worden verantwoord. Afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico en de wijziging van het groepsrisico moet een volledige of een beperkte verantwoording worden doorlopen.



Tevens dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Dit advies dient te worden meegenomen in de verantwoording.

De Veiligheidsregio heeft in de eerdere tijdelijke omgevingsvergunning (voor 10 jaar) met zaaknummer V22/39431 en besluitnummer 1596450 geoordeeld dat het gebruik akkoord is, mits de deuren van de opslagruimten voor de beheerder zelfsluitend zijn uitgevoerd.

Het plaatsgebonden risico staat het plan niet in de weg. Ook is het plangebied niet in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelegen. De populatie in het invloedsgebied zal niet verder toenemen met onderhavig plan. De aanvraag betreft geen afwijking op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt aangesloten bij de eerdere verantwoording van het groepsrisico inclusief advies van de Veiligheidsregio uit 2019.

Visie

In de Visie Externe Veiligheid Eindhoven worden ook een aantal voorwaarden gesteld voor bestemmingen en inrichtingen binnen 200 meter van het spoor. Hierin is o.a. vastgelegd dat het basisoniveau voor beheersbaarheid wordt gerealiseerd en dat de zelfredzaamheid intrinsiek gewaarborgd moet worden. Dit betekent in de praktijk dat bestemmingen waarin verminderd zelfredzame personen verblijven niet zijn toegestaan. Ook is hierin vastgelegd dat er binnen 30 meter vanaf het spoor geen kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. De ontwikkeling is niet bedoeld voor verminderd zelfredzame personen. Ook ligt de ontwikkeling niet binnen 30 meter.

In de Visie worden ook enkele voorwaarden gesteld voor ontwikkelingen in de omgeving van gemeentelijke transportroutes waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Zo ligt de onderhavige ontwikkeling aan de Jeroen Boschlaan. Deze transportroute is niet vermeld in de Regeling Basisnet, maar is door de gemeente Eindhoven wel opgenomen in de rapportage "Transport gevaarlijke stoffen door de gemeente Eindhoven – actualisatie van het onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's van bulktransport over gemeentelijke wegen binnen Eindhoven" vastgesteld in 2010. Hierin wordt aangegeven dat de Jeroen Boschlaan geen plaatsgebonden risico heeft, maar wel een invloedsgebied. Het plan ligt binnen dit invloedsgebied.

Verkeer

"De studentenwoningen zijn al geruime tijd aanwezig, er verandert met het toestaan van verlenging van het gebruik niets aan de verkeerssituatie. Het betreft slecht een voortzetting van de huidige situatie. In de huidige situatie is er geen sprake van verkeersknelpunten. Aangenomen mag worden dat de verlenging ook niet leidt tot het ontstaan van verkeersknelpunten."

"De situatie blijft ongewijzigd waardoor er geen onderzoek nodig is. De parkeergelegenheden in het gebied zijn volledig gerealiseerd en de behoefte is voorheen getoetst. Deze volstaan voor deze vergunning."