



EINDHOVEN

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V18/32502, Pastoriestraat 135 , realiseren van 7 woonstudio's , 23-11-2022

De omgevingsvergunning Pastoriestraat 135 ligt met ingang van maandag 28 november 2022 tot maandag 09 januari 2023 ter inzage bij het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend op maandag en vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

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

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV1832502-0301>

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.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u een week voor 09 januari 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Pastoriestraat 135 in Eindhoven
Zaaknummer V18/32502
Besluitnummer EHV-DP2022-067905
Datum: 22 november 2022

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 26 februari 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woonstudio's , aan de Pastoriestraat 135 in Eindhoven kadastraal bekend Woensel sectie G nummer 2143. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V18/32502.

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

- Bouwen
- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Deze activiteiten zijn genoemd in artikel 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorschriften

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. Deze vindt u verderop per onderdeel in het besluit.

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 realiseren van 7 woonstudio's aan de Pastoriestraat 135 in Eindhoven heeft van donderdag 8 september 2022 tot en met woensdag 19 oktober 2022 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 3.7 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Stuurt u ons aanvullende gegevens

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

- constructieberekening en – tekeningen;
- bouwveiligheidsplan;
- monsters ten behoeve van de welstandsbeoordeling.

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorg ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

U levert de gegevens via het Omgevingsloket Online (OLO)

Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen. Mocht u problemen hebben met de indiening via het OLO, neemt u dan contact op met de bouwinspectie via telefoonnummer 14040.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 484.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V18/32502, besluitnummer EHV-DP2022-067905 en datum 22 november 2022 en de bijlagen.

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



S. Beekman
Sectorhoofd Ruimtelijke Expertise

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

Bij het constructief verder uitwerken/berekenen van het bouwplan dient u, indien van toepassing, rekening te houden met de strekte van de naad tussen een geprefabriceerde betonplaat en het ter plaatse gestorte beton.

Van alle ingediende constructieve stukken 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 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 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.



Algemene voorschriften

Peil en rooilijnen

Daarvoor volgt u deze stappen:

1. Voordat u begint met de bouw meldt u dit bij de bouwinspecteur. Daarvoor belt u met het secretariaat van Toezicht en Handhaving via telefoonnummer: (040) 2388516.
2. De bouwinspecteur zorgt ervoor dat de afdeling GEO-informatie alle nodige informatie heeft.
3. De landmeter van GEO-informatie zet uw perceel uit en controleert alle punten. Daarna neemt hij contact met u op om een afspraak te maken.
4. Wij laten u weten wat de aansluithoogtes van uw perceel zijn op de openbare ruimte die direct aan uw perceel grenst.
5. Als u dat wilt, geven wij ook advies over de vloerpeilhoogte. Zo zorgt u ervoor dat de peilmaat op uw tekening van tevoren als is goedgekeurd.
6. Als u dat wilt, komt de landmeter langs om te controleren of u het juiste peil hanteert voor het bouwwerk. Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuien als u het pand gaat gebruiken.

Alle hoogtes die hiervoor leest, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

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.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Oud Woensel 2012 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.



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 29 augustus 2019.

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 Oud Woensel 2012 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. De reden is dat er op dit perceel geen bouwvlak is aangeduid en een hoofdgebouw mag alleen ter plaatse van de 'bouwvlak' worden gebouwd. Dit is in strijd met artikel 14 lid 14.1 sub 14.2.1 onder b van het bestemmingsplan.

Vergunningsplicht

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.

Beoordeling aanvraag

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.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd is gebleken dat er sprake is van een te hoge geluidbelasting. Hiervoor wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. Het besluit hierover maakt deel uit van deze vergunning.



Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, in strijd met het gebruik van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad “een verklaring van geen bedenkingen” afgeven. Dit is geregeld in artikel 2.27 cab 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 lid b van haar besluit: het realiseren één tot maximaal 120 woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval verklaringen van geen bedenkingen nodig.

Overleg

Met de gevraagde wijziging zijn geen rijks- en/of provinciale belangen betrokken, daarom is overleg vooraf niet nodig. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.



Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is 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. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.