

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V19/36056, Oranjestraat 1, herontwikkelen van school tot een familiehuis met 3 appartementen, 31-03-2020

De omgevingsvergunning Oranjestraat 1 met ingang van donderdag 2 april 2020 tot en met woensdag 13 mei 2020 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:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV1936056-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1936056-/NL.IMRO.0772.OVV1936056-0301/

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 voor 6 mei 2020 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Oranjestraat 1
Zaaknummer V19/36056
Bag-document 1463423
Datum: 30 maart 2020

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 27 februari 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het herontwikkeling van school tot een familiehuis met 3 appartementen aan de Oranjestraat 1 kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 5319.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer V19/36056.

Procedure

Het bouwplan, een ontwerp van de beschikking met de daarbij aangeleverde ruimtelijke onderbouwing heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 202 ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld zienswijze naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Deze zienswijzen hebben niet tot gevolg gehad dat het besluit is gewijzigd.

De zienswijzen en reactie hierop vindt u in de bijlage(n).

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

Voorschriften

Er wordt 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 verderop in dit besluit.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

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

Gegevens na vergunningverlening

We hebben de volgende gegevens van u nodig:

- Constructieve gegevens
- Veiligheidsplan

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start zijn ingediend. Met de uitvoering van het plan mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd

Aanleveren gegevens via het Omgevingsloket Online (OLO)

Neemt 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.

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave**Motivering besluit**

- **Bouwen**
- **Gebruik in strijd met het bestemmingsplan**

Overzicht documenten die bij dit besluit horen.

Bouwkosten**Kosten omgevingsvergunning**

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:

- 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.
- De huidige constructie met o.a. de bestaande fundatie dient in de vervolgfase onderzocht te worden. Dit blijkt uit de tekst in het constructieve uitgangspuntenrapport
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.
- Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:
 - a. op grond van artikel 39, tweede lid Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag te zijn ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of;
 - b. op grond van artikel 39b, derde lid Wbb een melding bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

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".

Het betreft de renovatie van een bestaand pand. De huidige constructie met o.a. de bestaande fundatie dient in de vervolgfase onderzocht te worden. De volgende tekst is in het constructieve uitgangspuntenrapport d.d. 18-7-2019 met werknummer B17.599.10 "Herbestemming oud schoolgebouw" opgenomen hiervoor.

Proces

De hierbij aan te treffen berekening betreft een globale constructie opzet met een verwoording van de uitgangspunten zoals nu bij ons nu bekend. Na het verkrijgen van de vergunning zal er een traject gestart worden waarin uit onderzoek op locatie zal moeten blijken hoe de huidige constructie exact is opgebouwd. Oa de aanlegdiepte van de huidige fundering is nu onduidelijk. De definitieve constructie opbouw van de nieuwe fundering in relatie tot de bestaande zal dan specifiek worden onderzocht / berekend. Alsook de rest van de constructieve onderdelen.

Brandveiligheid

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Er bestaat geen bezwaar.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering

De werkzaamheden bestaan uit een interne verbouwing waarbij de gemeente ervan uitgaat dat u aansluit op de bestaande particuliere riolering. Wij willen er op attenderen dat u zelf verantwoordelijk bent voor het goed functioneren van gebouw- en terreinriolering die is aangesloten op de openbare riolering. Hiervoor dient u ervoor te zorgen dat particuliere riolering voldoet aan de voorschriften NEN3215 en NTR 3216. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.

Gezien het een grootschalige verbouwing betreft verzoeken wij u hemel- en vuilwater separaat in te zamelen.

De gemeente hanteert bruin voor vuilwater en grijs voor regenwater.

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.

Hierbij dient ten minste een tekening te worden aangeleverd waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing,
- afscheiding met bouwveiligheidszone.
- de plaats van machines met hijszone, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;



Bouwverordening

Bodemonderzoek

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is op de locatie.

Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld:

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:

- op grond van artikel 39, tweede lid Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag te zijn ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of;
- op grond van artikel 39b, derde lid Wbb een melding bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

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](#)

Algemene voorschriften

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) 238 85 16.

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 het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is op de locatie.

Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld:

Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:

- op grond van artikel 39, tweede lid Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag te

zijn ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of;

- op grond van artikel 39b, derde lid Wbb een melding bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

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 ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'De Bergen' 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'. 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'.

Tevens geldt het paraplu-bestemmingsplan bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'. Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 4 april 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 3o 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 dit bestemmingsplan. De reden is dat de woonfunctie niet in de bestemming 'Maatschappelijk' past. Het plan is derhalve in strijd met artikel 11, lid 11.1. Gelet hierop bevat het bestemmingsplan eveneens geen bouwtitel voor de uitbreidingen. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo, omdat er op de 2e verdieping in de uitbreiding een extra woning wordt gerealiseerd die planologisch niet is toegestaan.

Op grond van artikel 24, lid 24.2 (dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie') geldt dat er naast het bepaalde voor bouwen binnen de basisbestemming slechts mag worden gebouwd in overeenstemming met de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het cultuurhistorisch basisonderzoek en zijn aangeduid op de daarop gebaseerde Beleidskaart, met inachtneming van het volgende:
behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Beoordeling op grond van de parkeernota 2016

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project.

Uit oogpunt van parkeren hebben wij het volgende geoordeeld:

Er wordt 1 deelauto ingezet voor de bewoners. Tevens is er een bezoekersparkeerplaats.

Hierdoor kan volledig op eigen terrein voldaan worden aan de benodigde parkeerbehoefte.

Fietsparkeren wordt ook op eigen terrein geregeld.



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 gemeenteraad "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 'Categorie stedelijk gebied' lid b en h van haar besluit:

- het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen;
- het wijzigen van het gebruik van de bestaande opstallen, tot een maximum van 1500 m2.

Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig. Het raadsbesluit is gepubliceerd op 2 juli 2019 en is op 3 juli 2019 in werking getreden.

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. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Overzicht van documenten die bij het besluit

Tekeningen en overige stukken

De gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning::

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 633.000,00 (inclusief BTW)

Kosten omgevingsvergunning

In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Bijlagen:

- kosten omgevingsvergunning (leges)