

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/41396, Willem Barentzstraat (ongenummerd), verbouwen van winkelpand tot winkelpand en bergingen op de begane grond en bouwen van 8 zelfstandige appartementen op de verdiepingen, 04-09-2023

De omgevingsvergunning Willem Barentzstraat (ongenummerd) ligt met ingang van 06-09-2023 tot en met 17-10-2023 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

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.OVV2041396-0301

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 voor 10 oktober 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Willem Barentzstraat (ongenummerd)

Zaaknummer V20/41396

Besluitnummer EHV-DP2023-102069

Datum: 4 september 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 23 juli 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van winkelpand tot winkelpand en bergingen op de begane grond en bouwen van 8 zelfstandige appartementen op de verdiepingen, aan de Willem Barentzstraat (ongenummerd) kadastraal bekend Woensel sectie G nummer 5231. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/41396.

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

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 verbouwen van winkelpand tot winkelpand en bergingen op de begane grond en bouwen van 8 zelfstandige appartementen op de verdiepingen aan de Willem Barentzstraat (ongenummerd) heeft van donderdag 20 april 2023 tot en met woensdag 31 mei 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

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).

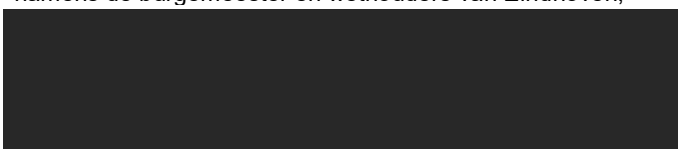
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 994.378,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V20/41396, besluitnummer EHV-DP2023-102069 en datum 4 september 2023 en de bijlagen.

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



mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
Afdelingshoofd Vergunningen



Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan



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.

Geluid

Het geluidonderzoek wegverkeerslawaaï is beoordeeld. Ingestemd kan worden met de berekeningswijze en de resultaten van het onderzoek. Het onderdeel wegverkeerslawaaï staat instemming met dit initiatief niet in de weg.

Stikstof

Met behulp van de vigerende Aeries Calculator, is de stikstofdepositie bepaald op de nabijgelegen natuurgebieden, door de realisatie van de winkel en appartementen op het perceel aan de Willem Barentzstraat (ongenummerd) in Eindhoven.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2020. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van het gebouw.

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.

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. Ten minste een tekening waaruit de bouwplaats inrichting blijkt met:
 1. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 2. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;



3. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 4. de aan- en afvoerwegen;
 5. de laad-, los- en hijszones (bouwveiligheidszone en hijsgebied;
 6. de plaats van bouwketen;
 7. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 8. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 9. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.
- b. Gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw of sloopwerkzaamheden.
- c. Indien een bouwput wordt gemaakt:
- 1° de hoofdpzets van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodems;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
- d. Een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootsteldingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid.
- e. Een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Voor het gebruik van gemeente grond dient er een APV vergunning aangevraagd te worden via: <https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbareruimte?search=bouwplaats>

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Op de locatie heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Na de sloop van de huidige bebouwing dient er een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden.

De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.

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.

Natuurwet

Conclusie Bijlage 3 Quickscan flora en fauna van de Ruimtelijke ontwikkeling

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.
- De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.
- Al het groen moet minimaal 10 jaar in stand gehouden worden.



- Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Algemene voorschriften

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Er is een verschil in procedure tussen nieuwe en bestaande percelen

- Nieuw perceel (verkocht door de gemeente)
Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.
- Particulier bestaand perceel (bij herbouw/verbouw)
De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.
- Nieuw perceel via ontwikkelaar
Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden. Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). 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.

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

Het project voldoet aan de eisen van de Bouwverordening als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012' met bestemming: Artikel 5 Gemengd -1, het aanvullend Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing en het aanvullend Paraplubestemmingsplan waterberging 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'.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 6 april 2023.

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.

Voorschriften

Parkeren afkoop

De autoparkeer behoefte die in de openbare ruimte moet worden opgevangen moet worden afgekocht. Hiervoor ontvangt u separaat een nota ter hoogte van 2.000 euro.

Uitsluiting parkeervergunningen

Uw adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven.

Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Oud Woensel 2012' met de bestemmingsomschrijving Gemengd – 1 en het aanvullend 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Het project is in strijd met artikel 5, lid 5.2, sub 5.2.1 onder a van het geldende bestemmingsplan Oud Woensel 2012, omdat er een hoofdgebouw wordt gerealiseerd buiten de aanduiding 'bouwvlak'. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd – 1. Omdat het project het realiseren van een nieuw hoofdgebouw betreft met daarin woningen is enkel medewerking mogelijk volgens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3e van de Wabo.

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, ofwel aan de Nota parkeernormen 2019 indien deze leidt tot een lagere parkeernorm.

Tevens dient voldaan te worden aan de eisen m.b.t. water op basis van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Waterberging'.

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 van de aanvraag

Water



Het plan past binnen het Paraplubestemmingsplan waterberging mits:

Er een groendak wordt gerealiseerd 244m² =>30mm/m². De totale wateropgave is daarmee dan tot (minder dan) 0 m³ teruggebracht.

Aandachtspunten voor het vervolgtraject m.b.t. water:

- géén uitlopende bouwmaterialen toepassen zoals zink en lood e.d. (aan de buitenzijde/de delen die in aanraking komen met hemelwater) ter voorkoming vervuiling (oppervlakte)water met zware metalen.
- De rioolaansluiting vanaf het pand gescheiden aanleveren op de erfrens (afkoppelen)
- Het groen dak moet worden voorzien van een vertragende voorziening.
- Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning moeten alle gekozen oplossingen gedetailleerd zijn uitgewerkt zoals benoemd in de door hen aangeleverde bijlage (Bijlage 5 WATER - Onderbouwing wateraspect.pdf).

Verkeer

Uit de door ons opgestelde en door aanvrager akkoord bevonden rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 3 autoparkeerplaatsen en 30 fietsparkeerplaatsen bedraagt (op basis van een verplichte HOV-reductie van 50%).

Er wordt 1 deelauto voor 2 bewoners ingezet. Dat betekent dat er nog maar 2 autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte hoeven te worden afgewikkeld.

Aandachtspunten voor de deelauto die in de openbare ruimte moet worden gestald:

- De parkeerplaats voor de deelauto kan in de openbare ruimte ingesteld worden;
- De locatie wordt in samenspraak met de gemeente bepaald;
- De kosten voor de benodigde inrichtingsmaatregelen van de deelauto parkeerplaats worden door Stadsbeheer in beeld gebracht en zijn voor rekening van de aanvrager;
- Afkoop mobiliteitsfonds is van toepassing;
- De deelauto moet door eenieder (met een deelautoabonnement) gebruikt kunnen worden;
- Het aanvragen van een eventuele elektrische laadpaal voor de deelauto loopt via een van onze laadpaalaanbieders;
- De deelauto moet een parkeervergunning hebben indien deze op een betaald parkeerplaats komt te staan;
De parkeerplaats voor de deelauto wordt formeel geregeld via het Aanwijsbesluit Parkeren.
- Voor het gebruik van de openbare parkeerplaats voor de deelauto is er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat op het piekmoment de parkeerdruk binnen loopafstand lager is dan 90%. In dat geval is de afkoopsom euro per parkeerplaats.

Mobiliteitsfonds

Vanwege de schaarste van de grond dient een storting in het mobiliteitsfonds overgemaakt te worden voor gebruik van de openbare ruimte.

Het plan voldoet aan het paraplu- bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' onder voorwaarde dat de autoparkeer behoefte wordt afgekocht.

Hiervoor ontvangt u separaat een nota ter hoogte van € 2000,- op basis van de Parkeernota. Hierdoor is er uit oogpunt van verkeer geen bezwaar tegen het project.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de 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 van haar besluit: het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. 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.

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 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.