



KENNISGEVING

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Kloosterdreef 46, Fluwijnstraat 1a

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:
herontwikkelen van het pand met de bestaande huisnummers Kloosterdreef-46 en
Fluwijnstraat-1A
Kloosterdreef
Zaaknummer. V21/43276
Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht (Wabo).

Van 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 kan iedereen de aanvraag, ontwerpbeschikking
en de bijbehorende stukken inzien. Deze liggen ter inzage op het Inwonersplein in het
Stadhuis, Stadhuisplein 1 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

Dat doet u op u op www.ruimtelijkeplannen.nl

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2143276-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via:

<https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

De naam is: herontwikkelen van het pand met de bestaande huisnummers
Kloosterdreef-46 en Fluwijnstraat-1A

Iedereen kan binnen deze termijn zijn mening geven over de ontwerp-
omgevingsvergunning. U stuurt uw mening naar:
hoofd van de sector Ruimtelijke Expertise
afdeling Vergunningen
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Kloosterdreef 46 in Eindhoven

Zaaknummer V21/43276

Besluitnummer EHV-DP2023-052751

Datum: 5 mei 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 13 januari 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het pand met de bestaande huisnummers Kloosterdreef-46 en Fluwijnstraat-1A, aan de Kloosterdreef 46 in Eindhoven kadastraal bekend Woensel sectie G nummer 5533. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/43276.

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 herontwikkelen van het pand met de bestaande huisnummers Kloosterdreef-46 en Fluwijnstraat-1A aan de Kloosterdreef 46 in Eindhoven ligt met ingang van donderdag 11 mei 2023 tot en met woensdag 21 juni 2023 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:

- 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 3.10 van de Wabo;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Benodigde gegevens na vergunningverlening

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

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".

Afgezien van de uitwerking op detail- berekeningen en tekeningen dienen ook de oorspronkelijk ingediende stukken te worden aangepast, conform E-mail berichten van 10-4, 28-5-2021 en conform telefonisch overleg d.d. 31-5-2021.

Bodem

Omdat er geen verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Dient de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld te worden:

Nadat de sloop van de bestaande bebouwing is uitgevoerd en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen is bodemonderzoek (conform de NEN 5740) op de bouwlocatie noodzakelijk. De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.

Welstand**Aanleveren monsters**

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Dit zijn monsters van onder meer gevels, daken en terreinafscheidingen. 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.

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

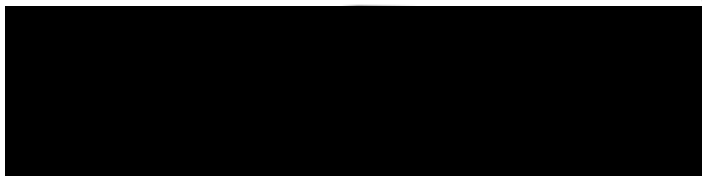
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 471.900,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/43276, besluitnummer EHV-DP2023-052751 en datum 5 mei 2023 en de bijlagen.

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



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

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".

Afgezien van de uitwerking op detail- berekeningen en tekeningen dienen ook de oorspronkelijk ingediende stukken te worden aangepast, conform E-mail berichten van 10-4, 28-5-2021 en conform telefonisch overleg d.d. 31-5-2021.

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.

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

Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment **EEN belemmering** vormt voor verlening van de omgevingsvergunning. De belemmering kan als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning.

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

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) 238 85 16.
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 al 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 stortbuilen als u het pand gaat gebruiken.

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Woensel buiten de Ring II 2006" geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De reden is omdat het perceel niet bestemd is voor het realiseren van woningen op de bestaande grond, waar met dit plan ook op de begane grond woningen worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 7.1 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'.

Archeologie

De geplande ontwikkeling in plangebied Fluwijnstraat / Kloosterdreef mag pas uitgevoerd worden, zodra het plangebied archeologisch in voldoende mate is onderzocht en uit dit onderzoek naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders blijkt dat er geen beletsel ten aanzien van archeologie is.

Groen

Positief onder voorwaarden: initiatiefnemer dient €6000 in groencompensatiefonds storten en daarmee zijn de groenopgave vervuld.

Water

Positief onder voorwaarden: Het pand wat niet gesloopt zal worden moet opnieuw ingericht worden intern ontmazen. Oftewel regen- en vuilwater van elkaar scheiden en gescheiden aanleveren tot op de erfgrans. De in het plan opgenomen wadi/krattenvoorziening is het eindverzamelpunt van de afvoer vanuit het plangebied. Alle nieuwe maaiveld en dakverhardingen moeten hierop worden aangesloten. Enkel vanuit deze voorziening kan de aansluiting op het gemeenteriool worden gerealiseerd.

Verkeer

Positief onder voorwaarden: In bijgevoegd parkeeronderzoek is de maximale parkeerbezetting 75% (60/80) op donderdag 21-11-2019 om 22 uur binnen de maximale loopafstand. Toevoeging van benodigde parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 7 parkeerplaatsen kunnen daardoor wel in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. het bedrag voor deze ontwikkeling bedraagt 7.000 euro.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 24 juni 2021.

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 "Woensel buiten de Ring II 2006"** geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat de voor 'Horecadoeleinden' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor het realiseren van woningen op de bestaande grond, waar met dit plan ook op de begane grond woningen worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 7.1.

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.

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.