

Verleende vergunning

V21/46940, Hoogstraat - Laagstraat (ongenummerd), bouwen van 16 appartementen , 18 april 2025

De omgevingsvergunning Hoogstraat - Laagstraat (ongenummerd) ligt met ingang van 23 april 2025 tot en met 4 juni 2025 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

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 via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV2146940-0301

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.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Hoogstraat - Laagstraat (ongenummerd)

Zaaknummer V21/46940

Besluitnummer EHV-DP2025-047058

Datum: 7 april 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 5 november 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen, aan de Hoogstraat - Laagstraat (ongenummerd) kadastraal bekend GTL01-D-1452 (Gestel). Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/46940.

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 voor het bouwen van 16 appartementen aan de Hoogstraat - Laagstraat (ongenummerd) heeft/hebben van vrijdag 27 december 2024 tot en met vrijdag 7 februari 2025 ter inzage gelegen.

Zienswijze

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzen zijn gegrond verklaard, maar hebben geen gevolgen voor het besluit.

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 het de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staat/staan verderop in het besluit.

**Voorschriften in het kader van leefbaarheid**

Bij gebruik van de vergunning mag er geen sprake zijn van een redelijkerwijs aan te nemen onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand, welke inbreuk toe te rekenen is aan gedragingen vanuit (of afkomstig van een of meerdere personen vanuit) het pand.

De eigenaar/verhuurder dient ter waarborging van een geordend woon- en leefmilieu, in ieder geval:

1. Het betreffende pand te laten voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid (vanuit het Bouwbesluit).
2. In het huurcontract een huishoudelijk reglement op te nemen waarin staat dat de bewoners (en hun bezoekers) zich dienen te gedragen als goede buur, rekening dienen te houden met de burens en de directe omgeving van het verhuurpand en zich dienen te onthouden van gedrag dat leidt tot inbreuk op de leefbaarheid. Tot dit gedrag wordt in ieder geval gerekend het veroorzaken van geluidsoverlast, het vervuilen van het pand, achterterrein of de directe omgeving, het gebruiken of verhandelen van drugs en het gebruiken van fysiek of verbaal geweld.

Deze voorschriften dienen gelezen te worden in samenhang met onderstaande leefregels behorend bij de vergunning:

Uitgangspunt is dat de eigenaar/verhuurder verantwoordelijkheid toont voor zijn huurders en de directe omgeving van het verhuurpand. In relatie tot die verantwoordelijkheid is het raadzaam dat de eigenaar/verhuurder:

1. zich voorstelt aan de burens van het verhuurpand en hen zijn telefoonnummer geeft waardoor zij 24 uur per dag een rechtstreekse lijn hebben met de eigenaar/verhuurder of een ander door de eigenaar aan te wijzen persoon die gerechtigd is om in te grijpen als er problemen zijn;
2. ervoor zorgt dat de bewoners zich voorstellen aan de burens waardoor het buurtgevoel wordt bevorderd en het onderling contact gemakkelijker wordt gemaakt;
3. het pand tenminste één keer per jaar inspecteert;
4. weet wie de huurders zijn en deze wijst op de verplichting zich in te schrijven op het woonadres in de gemeente Eindhoven in het geval dat de huurders daar naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zullen overnachten;
5. zowel het verhuurpand als de tuin/buitenruimte goed onderhoudt c.q. laat onderhouden.

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:

Constructieve veiligheid

De definitieve constructieve berekeningen, werktekeningen en detaillering.

Veiligheidsplan

Het veiligheidsplan volgens artikel 7.15 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)

Bodemverontreiniging

Er dient veldwerk, na sloop, uitgevoerd te worden om te onderzoeken of er inderdaad vervuilingen aanwezig zijn, zoals aangenomen in het vooronderzoek.

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: € 1.351.570,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/46940, besluitnummer EHV-DP2025-047058 en datum 7 april 2025 en de bijlagen.



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

De definitieve constructieve berekeningen, werktekeningen en detaillering dienen vier 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.

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Veiligheidsplan

Uiterlijk vier weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 7.15 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Bodemverontreiniging

Er dient veldwerk, na sloop, uitgevoerd te worden om te onderzoeken of er inderdaad vervuilingen aanwezig zijn, zoals aangenomen in het vooronderzoek.

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte

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).

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 stortbuilen als u het pand gaat gebruiken

*Ecologie*

De maatregelen bij de uitvoering in paragraaf 6.2 worden 'Huismus-, gierzwaluw- en vleermuizenonderzoek' dienen opgevolgd te worden om overtreding van de Natura 2000-activiteit of de flora- en fauna-activiteit te voorkomen.

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 als voldaan wordt aan de hieronder benoemde voorschriften.

Constructieve veiligheid

Van alle ingediende constructieve stukken van de is alleen de hoofdpziet 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 in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid". De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructiegedelen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 4 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

Bouwverordening*Bodemverontreiniging*

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek zijn concrete aanwijzingen naar voren gekomen dat de onderzoek locatie of een deel ervan is verontreinigd met één of meer stoffen (met name zware metalen). Op de onderzoek locatie is namelijk in het verleden een smederij aanwezig geweest. De locatie dient derhalve als 'verdacht' voor bodemverontreiniging te worden beschouwd. Uit het vooronderzoek zijn concrete aanwijzingen naar voren gekomen dat de locatie of een deel ervan is verontreinigd met één of meer stoffen (met name zware metalen). Om die reden zal er veldwerk uitgevoerd moeten worden, om te onderzoeken of er inderdaad vervuilingen aanwezig zijn, zoals nu wordt aangenomen in het vooronderzoek. Dit is noodzakelijk om er uiteindelijk een ontheffing voor het gebruik als Wonen vergund te krijgen. Als blijkt dat er vervuilingen zijn, kan dit mogelijk leiden tot een saneringsplicht.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Gestel binnen de Ring 2020" geldt en heeft de bestemmingen "Horeca", artikel 9, "Waarde – Archeologie 1", artikel 20, "Waarde – cultuurhistorie 1", artikel 21 en "Waarde – cultuurhistorie 2", artikel 22. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Op het bouwplan zijn de voorschriften van artikel 9.1, betreffende de bestemmingsplanomschrijving, van toepassing. Onder sub c staat opgenomen dat wonen alleen is toegestaan op de verdieping en mits dit in de bestaande situatie al zo is.



Aangezien er in het plan op de begane grond wordt gewoond en dit niet zo is in de bestaande situatie, wordt er niet voldaan aan deze regel.

Verder zijn de bouwregels van artikel 9.2.1, betreffende gebouwen, van toepassing. Onder sub a staat opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Aangezien een deel van de nieuwbouw buiten het bouwvlak valt, voldoet het plan niet aan deze regel. Verder staat onder sub b opgenomen dat de maximale bouw- en goothoogte niet mogen worden overschreden. Onder sub e staat dat, indien de bestaande situatie afwijkt van deze maatvoering, deze maten als maximum gelden. Aangezien het gebouw aan de Laagstraat echter nieuw wordt gebouwd en dit gebouw de maximum bouwhoogte overschrijdt voldoet het plan niet aan deze regels.

Daarnaast zijn de regels van artikel 9.2.3, betreffende bijgebouwen, van toepassing. Onder sub b staat opgenomen dat het gezamenlijke oppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen niet meer dan 65% van het bouwperceel mag bedragen. Het bouwperceel heeft een oppervlak van 860 m² en het gezamenlijke oppervlak van de hoofdgebouwen en bijgebouwen bedraagt 563 m². Daarmee is het plan strijdig met deze regel. Echter staat onder sub c dat, indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 750 m² bedraagt, het oppervlak aan bijgebouwen maximaal 10% van dit oppervlak mag zijn. Aangezien het oppervlak van de bijgebouwen samen ongeveer 54 m² bedraagt wordt hieraan voldaan.

Tot slot zijn de bouwregels van artikel 9.2.5, betreffende bouwwerken geen gebouw zijnde, van toepassing. Onder sub c staat opgenomen dat overige bouwwerken niet hoger dan 3 meter mogen zijn. Aangezien het hekwerk van de balkons hoger dan 3 meter wordt, voldoet het plan niet aan deze regel.

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 3 maart 2022.



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 o van de Wabo.

Voorschriften

Parkeren en verkeer

Het 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 het gebouw. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de eindgebruiker erop te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een gemeentelijke parkeervergunning

Afkoop parkeerplaatsen

De nieuwe parkeerberekening van 14 oktober 2024 is beoordeeld. Op basis van eerder verrichte parkeeronderzoek kan de ontwikkelaar 2 plekken oplossen in de openbare ruimte en de andere 8 zullen moeten worden afgekocht middels een storting in het mobiliteitsfonds. Dit is omdat de parkeerdruk op de zondagmiddag nog maar 2 plekken toestaat voordat de 90% overschreden wordt. Voor de benodigde parkeerplaatsen bij dit project bedraagt dit bedrag €1000,00 voor 2 parkeerplaatsen en €1.500,00 voor 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal ontvangt u hiervoor een nota van €14.000,00.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Gestel binnen de Ring 2020" geldt en heeft de bestemmingen "Horeca", artikel 9, "Waarde – Archeologie 1", artikel 20, "Waarde – cultuurhistorie 1", artikel 21 en "Waarde – cultuurhistorie 2", artikel 22. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Op het bouwplan zijn de voorschriften van artikel 9.1, betreffende de bestemmingsplanomschrijving, van toepassing. Onder sub c staat opgenomen dat wonen alleen is toegestaan op de verdieping en mits dit in de bestaande situatie al zo is.

Aangezien er in het plan op de begane grond wordt gewoond en dit niet zo is in de bestaande situatie, wordt er niet voldaan aan deze regel.

Verder zijn de bouwregels van artikel 9.2.1, betreffende gebouwen, van toepassing. Onder sub a staat opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Aangezien een deel van de nieuwbouw buiten het bouwvlak valt, voldoet het plan niet aan deze regel. Verder staat onder sub b opgenomen dat de maximale bouw- en goothoogte niet mogen worden overschreden. Onder sub e staat dat, indien de bestaande situatie afwijkt van deze maatvoering, deze maten als maximum gelden. Aangezien het gebouw aan de Laagstraat echter nieuw wordt gebouwd en dit gebouw de maximum bouwhoogte overschrijdt voldoet het plan niet aan deze regels.



Daarnaast zijn de regels van artikel 9.2.3, betreffende bijgebouwen, van toepassing. Onder sub b staat opgenomen dat het gezamenlijke oppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen niet meer dan 65% van het bouwperceel mag bedragen. Het bouwperceel heeft een oppervlak van 860 m² en het gezamenlijke oppervlak van de hoofdgebouwen en bijgebouwen bedraagt 563 m². Daarmee is het plan strijdig met deze regel. Echter staat onder sub c dat, indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 750 m² bedraagt, het oppervlak aan bijgebouwen maximaal 10% van dit oppervlak mag zijn. Aangezien het oppervlak van de bijgebouwen samen ongeveer 54 m² bedraagt wordt hieraan voldaan.

Tot slot zijn de bouwregels van artikel 9.2.5, betreffende bouwwerken geen gebouw zijnde, van toepassing. Onder sub c staat opgenomen dat overige bouwwerken niet hoger dan 3 meter mogen zijn. Aangezien het hekwerk van de balkons hoger dan 3 meter wordt, voldoet het plan niet aan deze regel.

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

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.