

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

EHV-ZP2022-000578, Strijpsestraat 77, ontwikkeling van 2 woningen op het achterterrein van de kavel,
12-07-2023

De omgevingsvergunning Strijpsestraat 77, ligt met ingang van 14 juli 2023 tot en met 24 augustus 2023 ter inzage bij het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 8.30 en 19.00 uur en op dinsdag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.00 uur en zaterdag van 9.00 tot 12.00 uur. Iedereen kan tijdens deze periode op het plan reageren.

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.OVV22000578-0301>

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 24 augustus 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Strijpsestraat 77 in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2022-000578

Besluitnummer EHV-DP2023-082605

Datum: 11 juli 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 11 juli 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van 2 woningen op achtererf, aan de Strijpsestraat 77 in Eindhoven kadastraal bekend STR03-D-1587. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2022-000578.

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 ontwikkelen van 2 woningen op achtererf aan de Strijpsestraat 77 in Eindhoven hebben van woensdag 24 mei 2023 tot en met woensdag 5 juli 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).



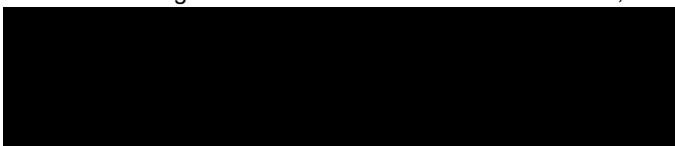
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 677.600,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2022-000578, besluitnummer EHV-DP2023-082605 en datum 11 juli 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

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.

Bouwafval

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

Constructie

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.

Er is alleen op hoofdopzet gecontroleerd. Er ontbreken nog: complete statische berekeningen van de beton, staal en houtconstructies, incl. funderingsadvies. Tevens detailberekeningen, overzicht tekeningen incl maatvoeringen en alle constructieve details.

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".

Water

De documenten zijn nader bekeken en getoetst. Door team Water is de volgende conclusie genomen. Deze voorwaarden zijn:

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen in het project: 15m² groen duurzaam dak met ≥ 60 mm aan waterberging per m², 9 nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte per boom en 5,5m³ waterberging ondergronds.

Aanleveren uitgewerkte tekening van de waterberging ondergronds met situatie en dwarsprofiel. Zorg ook voor goede maatvoering t.o.v. NAP van het maaiveld en



grondwaterstand(GHG). Graag ontvangen wij deze tekening uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw.

De infiltratievoorziening moet boven GHG worden aangebracht en tussen de 10 en 72 uur leeg zijn. Om te zorgen dat dit lukt kunt u grondverbetering toe kunnen passen zoals bijvoorbeeld drainzand(30cm) rondom of grind-of zandpalen.

Om de kans op dichtslibben te verminderen van de infiltratiekratten moet u een zandvangput voor de kratten plaatsen en bladafscheiders bij de regenpijpen.

De overloop van de kratten dient boven bovenkant kratten te worden aangebracht zodat dan de volledige buffer kan worden gebruikt. Indien dit niet mogelijk is moet er contact worden opgenomen met de gemeente om dit af te stemmen.

Aanleveren aangepaste riooltekening met aanvullende maatvoering zoals b.o.b.(bodem onderkant buis)

Aanleveren van een uitwerking/productspecificatie/berekening van het sedumdak de hoeveelheid waterberging die hier op plaatsvindt. Graag ontvangen wij deze stukken uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw.

In de HWA aansluitingen dienen terugslagkleppen te worden aangebracht op eigen terrein om te voorkomen dat vanuit het gemengd riool van de gemeente vuilwater richting de kratjes kan stromen.

Koppel het HWA en VWA nabij de erfgrens zodat per woning maar 1 aansluiting nodig is. (in de straat ligt namelijk een gemengd riool.

Voor de rioolaansluiting van het HWA en DWA moet men een aansluiting aanvragen via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m. Graag aanvraag doen voor start bouw.

Daarnaast willen wij u meegeven:

Geén uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Op termijn zal deze ontwikkeling afwateren op de Dommel.

De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.

De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.

Bibob

“Op deze omgevingsvergunning is de Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) van toepassing. In de Wet Bibob is een



aanvullend toetsingskader gegeven. In verband met dat aanvullend toetsingskader, hebben wij u verzocht het Bibob-formulieren in te vullen en samen met de gevraagde bijbehorende bescheiden bij ons in te leveren. De door u verstrekte gegevens en bescheiden zijn echter nog incompleet dan wel onvoldoende voor een zorgvuldige beoordeling in het kader van de Wet Bibob. Dit is gelegen in het feit dat een deel van de benodigde Bibob-gegevens en bescheiden nog niet door u overlegd kunnen worden (gegevens financiers).

In verband met de wettelijke termijn dient een besluit op uw aanvraag te worden genomen. De toetsing in het kader van de Wet Bibob is echter nog niet voltooid. Dientengevolge hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen onder het voorbehoud dat de nog ontbrekende gegevens over de wijze van financieren (en onderliggende bewijsstukken) uiterlijk 4 weken voor start van de bouw door ons ontvangen zijn. Het voorbehoud betreft een voorschrift.

Voor de nader aan te leveren (financiële) gegevens en bescheiden ingevolge de Wet Bibob en overige voorwaarden verzoeken wij u een nieuw Bibob-formulier in te vullen zodra de financiering van onderhavig project bekend is. U dient hier uiterlijk vier weken voor de start van de bouwactiviteiten aan te voldoen. Indien u hier niet tijdig aan voldoet, kan dit gevolgen hebben voor deze vergunning."

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 nadat deze zijn goedgekeurd.

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

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld:

1. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:
 - b 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.

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.

Nu er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging treedt de Omgevingsvergunning niet eerder in werking dan genoemd in artikel 6.2c, lid 1 en 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Samen met de paraplubestemmingsplannen 'waterberging' en 'parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021'.

De reden is Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd. Bij dit plan worden de twee woningen buiten de aanduiding bouwvlak gerealiseerd.. Dit is in strijd met artikel 21.2.1 sub a 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 11 mei 2023.

Het plan is getoetst aan:

- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5.

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 wordt opgevangen moet worden afgekocht. Hiervoor ontvangt u separaat een nota ter hoogte van €3.000,00.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd. Bij dit plan worden de twee woningen buiten de aanduiding bouwvlak gerealiseerd.. Dit is in strijd met artikel 21.2.1 sub a.



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.