



EINDHOVEN

Verleende vergunning

V22/48901, Halvemaanstraat 81 5651BK Eindhoven, bouwen van een portiekgebouw met 9 appartementen, 14 november 2024

De omgevingsvergunning Halvemaanstraat 81 5651BK Eindhoven ligt met ingang van 18 november 2024 tot en met 30 december 2024 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

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

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

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OV2248901-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

Heeft u direct belang bij deze beslissingen en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat de besluiten ter inzage zijn 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 de besluiten 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

Halvemaanstraat 81 in Eindhoven

Zaaknummer V22/48901

Besluitnummer EHV-DP2024-242185

Datum: 14 november 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 5 november 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een portiekgebouw met 9 appartementen aan de Halvemaanstraat 81 in Eindhoven kadastraal bekend STR03-C-494 en STR03-C-4370. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V22/48901.

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 bouwen van een portiekgebouw met 9 appartementen aan de Halvemaanstraat 81 in Eindhoven heeft/hebben van dinsdag 30 juli 2024 tot en met dinsdag 10 september 2024 ter inzage gelegen.

Zienswijze

Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijze ontvangen.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)
- 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:

Constructieve veiligheid

De definitieve constructieve berekeningen, werktekeningen en detaillering

Veiligheidsplan

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

Welstand

Voor uitvoering van de werkzaamheden moet de bemonstering van de gevelstenen (die kan middels afbeeldingen digitaal toegestuurd worden naar CRK@eindhoven.nl onder vermelding van het zaaknummer) worden aangeleverd. 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 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.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.089.000,00 inclusief BTW.



Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V22/48901, besluitnummer EHV-DP2024-242185 en datum 14 november 2024 en de bijlagen.

Heeft u vragen over deze brief? Belt u dan gerust. Uw casemanager dhr. J.J.J. Eggen is van maandag tot en met vrijdag telefonisch bereikbaar via 088-2949040. U kunt ook een e-mail sturen naar jim.eggen@eindhoven.nl.

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



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)
- 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 het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

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 het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Veiligheidsplan

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

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 stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Welstand

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moet de bemonstering van de gevelstenen (die



kan middels afbeeldingen digitaal toegestuurd worden naar CRK@eindhoven.nl onder vermelding van het zaaknummer) worden aangeleverd. 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.

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 bovengenoemde voorschriften.

Constructieve veiligheid

Van alle ingediende constructieve stukken van de is alleen de hoofdropzet 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 gegeven 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*

In bovengenoemd rapport is een locatie van circa 700 m² onderzocht. Het onderzoek is conform de NEN5740 en de NEN5707 uitgevoerd.

In de bovengrond worden zink, cadmium, lood, PAK, koper, kwik en PCB licht verhoogd aangetroffen. De ondergrond is niet onderzocht omdat er gekozen is om een intensiever onderzoek naar de bovengrond.

In het grondwater wordt barium licht verhoogd aangetroffen.

Op de locatie is tijdens de locatie inspectie en tijdens het veldwerk asbest verdacht materiaal aangetroffen. Tijdens het verkennend asbestonderzoek is er asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Echter het aangetoonde gehalte is een indicatie. Het juiste asbest gehalte dient door middel van een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Na het verkennend asbestonderzoek is direct een nader asbestonderzoek uitgevoerd. In de nader asbest onderzoek is het verhoogd gehalte aan asbest niet meer aangetoond.

Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment geen belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning.

**Bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)" geldt en heeft de bestemming: Enkelbestemming Gemengd – 2. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om deze gronden te gebruiken voor woondoeleinden, het plan wordt gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd en het gebouw voldoet niet aan de maximale toegestane bouw- en goothoogte. Dit is in strijd met de artikelen 6.1, 6.2.1, onder a en artikel 6.2.1, onder b 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 7 juli 2022.

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5, en aan de objectgerichte criteria genoemd in hoofdstuk 6 van de welstandsnota.

De commissie stemt in met het plan en is benieuwd naar het alternatief voor de materialisering van de hogere tuinmuur, waarbij de massiviteit van een gemetselde muur wordt voorkomen en de containerberging en fietsenstalling worden verhuld.

Daarnaast vraagt ze om de bemonstering van de gevelstenen (die kan middels afbeeldingen digitaal toegestuurd worden naar CRK@eindhoven.nl onder vermelding van het zaaknummer).



Het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg)

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden'
Dit besluit nemen we volgens artikel 2.1, lid 1, onder b en artikel 2.11 van de Wabo.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)" en het paraplubestemmingsplan "Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021".

Vanuit het oogpunt van verkeer is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.



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 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.

Tevens dient er ruimte gecreëerd te worden voor buitenmaatse fietsen, hier wordt nu nog géén rekening mee gehouden in het ontwerp van de stallingen. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door tegenover het fiets parkeren van de bezoekers enkele ruimere vakken met fietsnietjes te realiseren.

Afkoop parkeerplaatsen

Het project zorgt voor een extra parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. U heeft gekozen om 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Vanwege de schaarste van de grond moet er een storting in het mobiliteitsfonds worden gedaan om gebruik te kunnen maken van de openbare ruimte. Voor de benodigde parkeerplaatsen bij dit project bedraagt dit bedrag €1.000,00 per parkeerplaats in de openbare ruimte. In totaal ontvangt u hiervoor een nota van €9.000,00

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 Besluit bouwwerken leefomgeving).
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.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Halve Maan 2013 (De Lieven-Drents Dorp)" geldt en heeft de bestemming: Enkelbestemming Gemengd – 2. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om deze gronden te gebruiken voor woondoeleinden, het plan wordt gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd en het gebouw voldoet niet aan de maximale toegestane bouw- en goothoogte. Dit is in strijd met de artikelen 6.1, 6.2.1, onder a en artikel 6.2.1, onder b van het bestemmingsplan.

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.