

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)'

Inleiding

Initiatiefnemer B&N 04 BV. is voornemens om 16 appartementen met 16 werkruimten te realiseren op de gronden ter plaatse van de Hessen Kasselstraat 6-8. De bebouwing ter plaatse wordt gesloopt en vervolgens wordt het terrein getransformeerd naar een woonlocatie bestaande uit 16 appartementen op de verdiepingen en 16 werkruimten op de begane grond. Het geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte om het plan van de beoogde bouwontwikkeling mogelijk te maken. Om het plan te realiseren is voor deze locatie het nieuwe bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' opgesteld. In het kader van de samenspraak heeft met de buurt afstemming over de beoogde ontwikkeling plaatsgevonden en is de buurt geïnformeerd over het bestemmingsplan en daarbij te doorlopen procedure. Ook met Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbestichting (HvA) heeft hierover afstemming plaatsgevonden en hebben deze instanties ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook voorgelegd aan het waterschap en de provincie en akkoord bevonden.

Initiatiefnemer heeft het concept ontwerpbestemmingsplan overgelegd en een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend en tevens verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor de te doorlopen procedures ten behoeve van de bij dit ontwikkelingsproject samenhangende besluiten (vaststellen bestemmingsplan en verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen).

De coördinatieregeling is op dit project van toepassing verklaard, waardoor het ruimtelijk besluit i.c. onderhavig ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangend besluit, i.c. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd.

Gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 is een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van de Stichting beheer Wederopbouwgoed Eindhoven (SBWE). De zienswijze is gericht tegen de sloop van de bestaande bebouwing. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' is de zienswijze samengevat weergegeven en tevens voorzien van een gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijze. De conclusie van het standpunt is dat de zienswijze ongegrond wordt geacht. Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zijn ook zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingediend door de SBWE en inhoudelijk gelijklopend is aan de zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan. De beoordeling van de zienswijzen ten



aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning.

Pas nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal besluitvorming over de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen namens ons college plaatsvinden. Wij zijn voornemens de zienswijzen af te wijzen en de omgevingsvergunning te verlenen.

■ Wettelijke taak

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ongegrond te verklaren;
3. de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels aan te brengen zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
4. het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80377-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.14-05-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De indiener van de zienswijze kan in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de coördinatieregeling van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is door reclamant SBWE een zienswijze ingediend die zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is gericht. Voordat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze kan worden overgegaan moet eerst worden vastgesteld of reclamant in zijn zienswijze ontvankelijk kan worden verklaard. Zoals in de 'Nota van zienswijze en



wijzigingen' is aangegeven is dit laatste het geval omdat de zienswijze tijdig en op de voorgeschreven wijze is ontvangen.

2.1 De zienswijze wordt om inhoudelijke redenen ongegrond geacht.

De zienswijze is gericht tegen de sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de locatie voor het beoogde ontwikkelingsproject realisatie van 16 appartementen met 16 bijbehorende werkruimten. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld.

3.1 De raad moet een aantal wijzigingen vaststellen.

Er zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ambtshalve wijzigingen aan de planregels uitgevoerd die door de raad moeten worden vastgesteld. Voor een opgave van deze wijzigingen en een onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van zienswijze en wijzigingen'.

4.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl en via de directe link:

<http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.0377-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een papieren versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten, dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald op de initiatiefnemer.

6.1 De raad moet bij Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS) een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van GS, moet zes weken worden gewacht met publiceren. De aan de planregels aangebrachte wijzigingen raken niet de belangen van de provincie. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.



Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten

Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten die deze ontwikkeling met zich meebrengen verhaald op initiatiefnemer. Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de sector RE.

Communicatie

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat vermeld dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan, ligt ook het gecoördineerde besluit van de omgevingsvergunning voor beroep ter inzage. Daarbij wordt men in kennis gesteld van de inzagetermijn alsmede van de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Om ruimtelijke processen te versnellen is door uw raad de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van een ruimtelijk besluit (o.a. een bestemmingsplan) met het besluit over een of meer daarmee samenhangende omgevingsvergunningen ter verwezenlijking van een ruimtelijke ontwikkeling. Het belangrijkste voordeel bij de toepassing van deze coördinatieregeling is tijdswinst omdat de gecoördineerde besluiten zijn onderworpen aan één voorbereidingsprocedure (bekendmaking en ter inzage legging met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen) en vervolgens één beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De coördinatieregeling biedt de burger transparantie en duidelijkheid in het proces en de daarbij te nemen besluiten om tot uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te komen.

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college een besluit nemen over de zienswijzen en de omgevingsvergunning verlenen. Het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden conform de coördinatieregeling tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Alle besluiten worden als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en, zo ja, voor welke plandelen de schorsing geldt.



Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)';
- Ingekomen zienswijze;
- 'Nota van zienswijze en wijzigingen'

■ De bijlagen worden meegestuurd

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 2 maart 2021;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 9 maart 2021;
gelet op de Tijdelijke wet digitale beraadslaging en besluitvorming provincies, gemeenten, waterschappen en openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba;

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (coördinatieregeling) en de gemeentelijke coördinatieverordening als met elkaar samenhangende besluiten bij dit project, zijn voorbereid en bekendgemaakt;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken voor iedereen ter inzage hebben gelegen vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 waarbij voor iedereen de gelegenheid open stond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, mondeling of digitaal zienswijzen in te dienen;
- dat 3 zienswijzen zijn ontvangen, waarvan 1 gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de overige zienswijzen gericht zijn tegen de ontwerp-omgevingsvergunning;
- dat de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning wordt meegenomen;
- dat de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk kan worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' deze zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt waarbij de zienswijze als ongegrond is beoordeeld;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten overneemt en tevens als het raadsstandpunt bevestigt;
- dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen ambtshalve wijzigingen aan de planregels zijn uitgevoerd zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
- dat de raad instemt met de ambtshalve wijzigingen;
- dat de vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven nu bij dit plan het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- dat teneinde de doorlooptijd van deze procedure te versnellen, nu de aan de planregels aangebrachte wijzigingen niet de belangen van de provincie raken, Gedeputeerde Staten van Noord Brabant kan worden verzocht om af te wijken van de



in acht te nemen termijn van 6 weken om tot publicatie van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan;

- dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is wat betekent dat belanghebbenden in hun beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit, dat na afloop van de termijn de beroepsgronden niet meer aangevuld kunnen worden en dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Coördinatieverordening Eindhoven 2019 en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. reclamant in zijn zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen' ongegrond te verklaren;
3. de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels aan te brengen zoals aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen';
4. het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772-80377-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT versie d.d.14-05-2020, de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 maart 2021.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijze en wijzigingen

**behorende bij het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring
2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)'**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening
december 2020

5620960

december 2020 Nota van zienswijze en wijzigingen - behorende bij het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007
(Hessen Kasselstraat 6-8)'
Ruimtelijke Expertise - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijke Expertise, Ruimtelijke Ordening

Datum

December 2020

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt	5
2.1 Zienswijze en ontvankelijkheid	
2.2. Samenvatting en standpunt zienswijze	
Hoofdstuk 3 Wijzigingen	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om na sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de percelen plaatselijk bekend Hessen Kasselstraat 6-8 16 appartementen met op de begane grond 16 bijbehorende werkruimten te realiseren. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Gestel binnen de Ring 2007' biedt geen ruimte voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling omdat het daarmee niet in overeenstemming is. Om het plan mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Met het nieuwe bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' wordt daar in voorzien.

Initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor de te doorlopen procedures ten behoeve van bij dit ontwikkelingsproject vereiste ruimtelijke besluiten. Op het plan is de coördinatieregeling op grond van de 'Coördinatieverordening Eindhoven 2019' van toepassing verklaard, waardoor het ontwerpbestemmingsplan en het daarmee samenhangende besluit, i.c. de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, tegelijkertijd op de voorgeschreven wijze ter inzage kunnen worden gelegd.

Kennisgeving van de ter inzagelegging van de voorgenomen besluiten en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het weekblad Groot Eindhoven van 4 november 2020 gepubliceerd, alsmede op de gemeentelijke website en Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze schriftelijk of mondeling of digitaal op de voorgeschreven wijze in te dienen. Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De zienswijze is zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning gericht.

Deze 'Nota van zienswijze en wijzigingen' (Nota) behoort bij het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)' en maakt deel uit van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. In deze Nota is de zienswijze samengevat opgenomen. De samenvatting heeft alleen tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ontvangen, betrokken.

In hoofdstuk 2 van deze Nota is de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een gemeentelijk standpunt over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de zienswijze voorzien. Het oordeel over de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming daarover nadat vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 Zienswijze en gemeentelijk standpunt

2.1 Ontvankelijkheid zienswijze

Vóórdat een zienswijze inhoudelijk wordt beoordeeld dient eerst te worden vastgesteld dat de zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de coördinatieregeling ter inzage gelegen vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze schriftelijk of mondeling of digitaal op de voorgeschreven wijze in te dienen. Bekendmaking daarvan heeft op woensdag 4 november op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is op 16 december 2020 een zienswijze ontvangen van De Stichting beheer Wederopbouwerfgoed Eindhoven (SBWE). SBWE, reclamant, heeft op 16 december 2020 de zienswijze digitaal via de link van de gemeentelijke website ingediend. Reclamant heeft daarbij gewezen op de als bijlage gevoegde zienswijze d.d. 27 november 2020 die reclamant heeft ingediend ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210. Reclamant heeft aangegeven dat de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning tevens is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8). De zienswijze is ontvangen op 16 december 2020 binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen vanaf 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 en bovendien digitaal op de voorgeschreven wijze ingediend. Gelet hierop is de zienswijze juist en tijdig ingediend en dient het daarom ontvankelijk te worden verklaard.

De beoordeling van de ontvankelijkheid van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning namens ons college.

2.2. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

Samenvatting zienswijze

Reclamant SBWE geeft in de digitale zienswijze, aan dat de schriftelijke zienswijze van 27 november 2020 ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210, tevens is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8). In de zienswijze geeft reclamant aan dat de bedrijfshallen aan de Hessen Kasselstraat (uit de wederopbouwtijd) zijn gebouwd in 1955. Deze hallen zijn het voorbeeld van de wederopbouwfilosofie: wonen, werken en recreëren moesten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. Naar de mening van reclamant horen dergelijke bedrijfsterreintjes in buurtjes uit de wederopbouwtijd en floreren ze in de huidige situatie goed. Reclamant zou graag een inventarisatie willen over de gehele stad van deze gebiedjes. De hallen aan de Hessen Kasselstraat 2 en 3 zijn al gesloopt. Reclamant heeft destijds tevergeefs geprobeerd sloop ten behoeve van nieuwbouw te voorkomen. De hallen aan de Hessen Kasselstraat 4 en 6-8 worden in verband met de beoogde nieuwbouw ter plaatse ook met sloop bedreigd. Reclamant is van mening dat deze bedrijfshallen aan de Hessen Kasselstraat vooralsnog niet mogen worden gesloopt. Omdat een cultuurhistorisch rapportage ontbreekt dient naar de mening van reclamant eerst een cultuurhistorisch onderzoek van deze hallen te worden uitgevoerd. Reclamant wijst er op dat de gemeente over de bestaande bedrijfshallen aan de Hessen Kasselstraat bij de behandeling van het plan voor de beoogde ontwikkeling in de intake desgevraagd het volgende heeft

medegedeeld: *“De bestaande bebouwing heeft een traditioneel industrieel karakter, wat in dit deel van Gestel op enkele plaatsen nog meer voorkomt (o.a. Hallenweg). Hoewel de architectuur bescheiden is zegt de verschijningsvorm iets over de vroeg-naoorlogse ontwikkeling van Eindhoven waar voor de kleinschalige bedrijvigheid en industrie op (vaak nog) open achterterreinen tussen de historische radialen werd gezocht naar inpassing van werkfuncties. Hoewel geen formele status, hebben wij bij Intake (jaren geleden) tóch vanuit erfgoed/cultuurhistorie aangegeven dat het van waarde zou zijn als deze verschijningsvorm/kwaliteiten zichtbaar terugkeren in het plan. Het geeft identiteit en kwaliteit aan de nieuwbouw.”*

Gelet op het bovenstaande is reclamant het niet eens met de voorgenomen besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) om de beoogde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken en heeft reclamant daarom een zienswijze ingediend.

Standpunt

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven, die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het bestemmen van de gronden binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan om ter plaatse de bouw van appartementen met werkruimten mogelijk te maken, is gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening. De keuzes die daarbij zijn gemaakt, zijn gebaseerd op het bestaand ruimtelijk beleid van de gemeente Eindhoven. In dit verband betreft het in het bijzonder het cultuurhistorisch beleid. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd. Het cultuurhistorisch beleid is vertaald in de cultuurhistorische waardenkaart dat als toetsingskader dient bij nieuwe ontwikkelingen. De erfgoedverordening 2010 bepaalt dat, indien een locatie op de cultuurhistorische waardenkaart staat aangemerkt, initiatiefnemer bij een nieuwe ontwikkeling kan worden verzocht om cultuurhistorisch project-onderzoek uit te voeren.

Op basis van ons geldende beleid geniet de bestaande bebouwing aan de Hessen Kasselstraat 6-8 geen enkele bescherming. In het plangebied zijn geen objecten gelegen die zijn aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart als cultuurhistorisch waardevol of die een monumentale status hebben. Gelet hierop kan er in verband met de beoogde ontwikkeling ter plaatse geen cultuurhistorisch onderzoek worden geëist. In dat geval kan slechts een aanbeveling ter overweging worden meegegeven. Ten behoeve van de beoordeling van het plan voor de beoogde ontwikkeling destijds bij de intake is ter informatie over het gebied de bevindingen vanuit cultuurhistorisch oogpunt verstrekt. Zoals hiervoor vermeld heeft reclamant in de zienswijze van 27 november 2020 deze informatie aangehaald. In het oordeel over het plan heeft de intake deze info als aanbeveling ter overweging meegegeven aan initiatiefnemer maar deze heeft ervoor gekozen dat naast zich neer te leggen.

Resumerend kan worden gesteld dat het verzoek van reclamant om sloop van de bestaande bebouwing in verband met de realisatie van de beoogde ontwikkeling te voorkomen niet kan worden ingewilligd en dat het verzoek van reclamant om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren in dit geval niet kan worden geëist. Een formele grondslag om sloop tegen te gaan en een om cultuurhistorisch onderzoek te eisen ontbreekt immers in dit geval. De voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van het perceel Hessen Kasselstraat is overigens niet onderworpen aan een vergunningplicht.

Wat betreft het verzoek van reclamant om een inventarisatie over de gehele stad van kleine industriegebiedjes in wederopbouwbuurten uit te voeren, zijn wij van mening, dat dit buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure valt. Het verzoek is ter afhandeling doorgeleid binnen de gemeentelijke organisatie. Gelet hierop is dit ook niet meegenomen in de beoordeling van de zienswijze.

De beoordeling van de gegrondheid van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt meegenomen in de besluitvorming over de omgevingsvergunning namens ons college.

Conclusie

Gelet op het hiervoor ingenomen standpunt over de zienswijze kan worden geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond dient te worden verklaard. De zienswijze heeft overigens niet geleid tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

Planregels

Ter uitvoering van het Klimaatadaptatiebeleid dient klimaatadaptatie ruimtelijk te worden gereguleerd door de waterbergingsopgave in bestemmingsplannen te verankeren. Met de planregels over de waterbergingsopgave kunnen daaromtrent eisen worden gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met een voorwaardelijke verplichting wordt dit in een bestemmingsplan verankerd. De verwerking van deze planregel kon niet worden meegenomen in het paraplubestemmingsplan waterberging 2020 dat inmiddels al is vastgesteld. Om voorliggend bestemmingsplan alsnog aan het klimaatadaptatiebeleid te laten voldoen is de betreffende aanpassing van de planregels alsnog meegenomen. Gelet hierop is artikel 6 ambtshalve gewijzigd door toevoeging van een nieuw lid 6.4 dat als volgt luidt:

6.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid.
- b. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de beleidsregel "*Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen*" behorende bij de bijlage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022;
- c. Als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Omdat bovengenoemde wijzigingen in de planregels zijn aangebracht, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Toelichting

Bij het opstellen van de toelichting van het concept van het ontwerpbestemmingsplan is verzuimd een aanpassing van het onderdeel cultuurhistorie te verwerken. Daarom is het ook niet meegenomen in de ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De aanpassingen betreffen enkele verbeteringen en kleine aanvullingen in de tekst over het aspect cultuurhistorie. Met deze wijziging wordt daaraan alsnog voldaan. Voor het onderdeel 3.6.2 Cultuurhistorie van paragraaf 3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden is de tekst nu vervangen door de aangepaste versie voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat deze aanpassing in de Toelichting van het bestemmingsplan niet de juridische regeling betreft, hoeft dit niet te worden meegenomen bij de besluitvorming over de gewijzigde vaststelling van het plan.



OMGEVINGSVERGUNNING

Hessen Kasselstraat 6-8
Zaaknummer V20/40210
Bag-document 1507126
Datum: 18 maart 2021

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 9 april 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van 16 nieuwbouw appartementen met 16 woon/werkruimten aan de Hessen Kasselstraat 6-8 kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 1799, 1800 en 1803. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/40210.

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

- Bouwen.

Procedure

Om het project te kunnen realiseren moeten verschillende besluiten worden genomen.

Aanvrager/initiatiefnemer heeft verzocht om de coördinatieregeling toe te passen. Artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening Eindhoven 2019 maken het mogelijk om de verschillende besluiten die genomen moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, tegelijk voor te bereiden en bekend te maken. Omdat aan de eisen voor de toepassing van de coördinatieregeling wordt voldaan, hebben wij het verzoek ingewilligd. De samenhangende besluiten die in het kader van de coördinatieregeling moeten worden genomen betreffen in dit geval het ruimtelijk besluit i.c. het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan waaraan het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is aangehaakt. Door het toepassen van de procedure bij deze coördinatieregeling wordt de totale doorlooptijd van dit bouwproject ingekort. Voor de samenhangende besluiten wordt immers één voorbereidingsprocedure doorlopen.

Gedurende zes weken gaan het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor zienswijzen ter inzage. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en uiteindelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, worden beide besluiten tegelijkertijd bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn aanvangt.



Beide besluiten worden dan als één besluit aangemerkt waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State) openstaat voor belanghebbenden.

Voor dit project betekent het, dat voor de toepassing van de coördinatieregeling aan het ruimtelijk besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan 'IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat)' het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (het realiseren van 16 appartementen met 16 werkruimten op de begane grond ter plaatse van de gronden Hessen Kasselstraat 6-8), zaaknummer V20/40210 is aangehaakt.

Voor de procedure is Hoofdstuk 3 'Procedureregels' van de coördinatieverordening en § 3.5.3 van Afdeling 3.5 'Samenhangende besluiten' van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op grond van de procedure zijn het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning met ingang van donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn was het voor iedereen mogelijk om naar keuze schriftelijk, of op de voorgeschreven wijze mondeling of digitaal een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar te maken. De bekendmaking van de ter inzage legging van de ontwerp-besluiten en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen zijn op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zienswijzen ingediend.

Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ontvangen te weten:

- Zienswijze van de Stichting beheer Wederopbouwgoed Eindhoven (SBWE), reclamant-1;
- Zienswijze van omwonenden Frederik Hendrikplein, reclamant-2.

Wij hebben de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning beoordeeld op ontvankelijkheid en op gegrondheid en zijn daarover tot een besluit gekomen. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is door de raad beoordeeld.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- artikelen 2.10 tot en met 2.21 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);



Besluit

1. Wij verklaren de zienswijze van reclamant-1 ontvankelijk en de zienswijze van reclamant-2 niet ontvankelijk.
2. Wij verklaren de zienswijze van reclamant 1 ongegrond.
3. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:
Bouwen.
Deze activiteit is genoemd in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. U moet aan deze voorschriften voldoen bij uitvoering van uw project. Als u in afwijking van deze omgevingsvergunning uw activiteiten wilt uitvoeren, heeft u toestemming nodig van burgemeester en wethouders.

Motivering

De motivering van de beslissing over de zienswijzen en over de omgevingsvergunning is verderop in dit besluit opgenomen.

Stuurt u ons aanvullende gegevens

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

- de gegevens zoals genoemd in het onderdeel Bouwen.

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

U levert de gegevens aan via het Omgevingsloket Online (OLO)

Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen. Mocht u problemen hebben met de indiening via het OLO, neemt u dan contact op met de bouwinspectie via telefoonnummer 14040.



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/40210

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de informatie met een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders.



hoofd afdeling vergunningen



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/40210

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- **Zienswijzen;**
- **Bouwen.**

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit zienswijzen

Omdat de coördinatieregeling van toepassing is, is de voorbereiding en bekendmaking van de eerdergenoemde gecoördineerde besluiten conform de voorgeschreven procedure doorlopen. Naar aanleiding van de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten zijn twee zienswijzen ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Tevens is één zienswijze ontvangen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De behandeling en beoordeling van deze zienswijze vindt plaats bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voordat een zienswijze inhoudelijk wordt beoordeeld, dient eerst te worden vastgesteld dat de zienswijze ten aanzien van het voorgenomen besluit ontvankelijk is. Indien de zienswijze ontvankelijk is dan dient tevens de zienswijze inhoudelijk te worden beoordeeld of het al dan niet gegrond is. Indien een zienswijze niet ontvankelijk is dan blijft een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze achterwege.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft in het kader van de coördinatieregeling tezamen met het ontwerp bestemmingsplan waaraan het is aangehaakt gedurende de inzage termijn vanaf donderdag 5 november 2020 tot en met woensdag 16 december 2020 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze schriftelijk of mondeling of digitaal op de voorgeschreven wijze in te dienen. De zienswijzen zijn als volgt beoordeeld.

Zienswijze reclamant-1

Wij verklaren de zienswijze ontvankelijk en tevens ongegrond

Ontvankelijkheid

Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ontvangen van SBWE, reclamant-1. De zienswijze is per brief van 22 november 2020 op 25 november 2020 ontvangen. Vervolgens heeft reclamant-1 per brief van 27 november 2020, kenmerk 2020.11.26.hkasselstr.ogv.zwijzw, ontvangen op 27 november 2020, een aangepaste versie van de zienswijze van 22 november 2020 ingediend. Gelet op de termijn voor het indienen van zienswijzen en op de voorgeschreven wijze waarop een zienswijze moet worden ingediend, kan worden vastgesteld dat de zienswijze juist en tijdig is ingediend. Wij verklaren daarom de zienswijze van reclamant-1 ontvankelijk.

Gegrontheid

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze van 27 november 2020 gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning geeft reclamant-1 aan dat de bedrijfshallen aan de Hessen Kasselstraat (uit de wederopbouwtijd) zijn gebouwd in 1955. Deze hallen zijn het voorbeeld van de wederopbouwfilosofie: wonen, werken en recreëren moesten zo dicht mogelijk bij elkaar liggen. Naar de mening van reclamant-1 horen dergelijke bedrijfsterreintjes in buurtjes uit de wederopbouwtijd en floreren ze in de huidige situatie goed.



Reclamant-1 zou graag een inventarisatie willen over de gehele stad van deze gebiedjes. De hallen aan de Hessen Kasselstraat 2 en 3 zijn al gesloopt. Reclamant heeft destijds tevergeefs geprobeerd sloop ten behoeve van nieuwbouw te voorkomen. De hallen aan de Hessen Kasselstraat 4 en 6-8 worden in verband met de beoogde nieuwbouw ter plaatse ook met sloop bedreigd. Reclamant is van mening dat deze bedrijfshalen aan de Hessen Kasselstraat vooralsnog niet mogen worden gesloopt. Omdat een cultuurhistorisch rapportage ontbreekt dient naar de mening van reclamant eerst een cultuurhistorisch onderzoek van deze hallen te worden uitgevoerd. Reclamant wijst er op dat de gemeente over de bestaande bedrijfshallen aan de Hessen Kasselstraat bij de behandeling van het plan voor de beoogde ontwikkeling in de intake desgevraagd het volgende heeft medegedeeld:

“De bestaande bebouwing heeft een traditioneel industrieel karakter, wat in dit deel van Gestel op enkele plaatsen nog meer voorkomt (o.a. Hallenweg). Hoewel de architectuur bescheiden is zegt de verschijningsvorm iets over de vroeg-naoorlogse ontwikkeling van Eindhoven waar voor de kleinschalige bedrijvigheid en industrie op (vaak nog) open achterterreinen tussen de historische radialen werd gezocht naar inpassing van werkfuncties. Hoewel geen formele status, hebben wij bij Intake (jaren geleden) tóch vanuit erfgoed/ cultuurhistorie aangegeven dat het van waarde zou zijn als deze verschijningsvorm/kwaliteiten zichtbaar terugkeren in het plan. Het geeft identiteit en kwaliteit aan de nieuwbouw.”

Gelet op het bovenstaande is reclamant het niet eens met de voorgenomen besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) om de beoogde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken en heeft reclamant daarom een zienswijze ingediend.

Standpunt ten aanzien van zienswijze

De aanvraag betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geldt het limitatief-imperatief stelsel van de Wabo. Dit betekent dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning alleen mag weigeren via één van de weigeringsgronden van artikel 2.10, eerste lid Wabo. Doen die weigeringsgronden zich niet voor? Dan moet de omgevingsvergunning worden verleend. Zoals is vermeld, is de coördinatieregeling voor dit bouwproject van toepassing. Gelet hierop is het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd, getoetst aan het door de raad op 16 maart 2021 vastgestelde bestemmingsplan “IV Gestel binnen de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)” waaraan deze omgevingsvergunning in het kader van de coördinatieregeling is aangehaakt. De aanvraag om omgevingsvergunning is daarmee in overeenstemming.

Reclamant heeft in zijn zienswijze geen gronden aangevoerd waarmee strijdigheid met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en/of welstand is aangetoond. Er zijn ten aanzien van deze toetsingskaders geen weigeringsgronden.



Gelet op het imperatief-limitatief stelsel is er ook geen reden om af te zien van het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor dit bouwproject. Omdat reclamant in zijn zienswijze geen gronden heeft aangevoerd die zijn gericht op genoemde criteria van het limitatief-imperatief stelsel wordt daarom niet verder inhoudelijk ingegaan op de motieven van zijn zienswijze. De zienswijze van reclamant-1 voor zover gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning wordt op grond van bovengenoemde motieven ongegrond verklaard.

Zienswijze reclamant-2

Wij verklaren de zienswijze niet ontvankelijk

De zienswijze is als volgt beoordeeld.

Ontvankelijkheid

Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze ontvangen van enkele omwonenden aan de Frederik Hendrikplein, reclamant-2. Per brief van 14 december 2020 heeft reclamant-2 de zienswijze ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning kenbaar gemaakt. De zienswijze is op 21 december 2020 ontvangen. Gelet hierop is de zienswijze buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen en dus niet tijdig ingediend. Daarom verklaren wij de zienswijze niet ontvankelijk en blijft een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze achterwege. Ondanks dit oordeel kan worden vermeld, dat omtrent de opmerkingen en verzoeken bij de zienswijze door aanvrager/initiatiefnemer met reclamant-2 contact is opgenomen en vindt daarover afstemming tussen beide partijen plaats.



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 vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdropzet 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 hoofdropzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Opmerking:

Palen aan voorzijde uitrekenen op aanwezige horizontale belasting (aanrijdbelasting).

Verkeer/Openbare ruimte

De voetpaden en parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en mogen zich niet (gedeeltelijk) op onze grond bevinden. In het voortraject is consensus bereikt omtrent de herinrichting en herstelwerkzaamheden die door ontwikkelaar moeten worden uitgevoerd.

Parkeren

- De aangeleverde rekentool voor autoparkeren is akkoord, met het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2019.
- Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet ook aan de Nota Parkeernormen 2019 mits aangebracht op eigen terrein.
- Voor de afmetingen van de autoparkeervakken is gezien de situatie afgeweken van de standaard normeringen. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij mogelijke herinrichting van de infrastructuur. Hierop is integraal akkoord gegeven.



- De te realiseren auto- en fietsparkeerplaatsen zijn privé-plaatsen voor de bewoners van deze woningen en mogen niet ter beschikking worden gesteld van overige gebruikers. Hoe dit verder vorm te geven is aan de ontwikkelaar.
- Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). 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.

Geluid

- Het geluidonderzoek "Akoestisch onderzoek industrielawaai Nieuwbouw appartementen Hessen Kasselstraat 6-8 te Eindhoven" van Tritium Advies met rapportnummer 2008/222/NB-01, versie 0 van 29 september 2020 is beoordeeld. Wij kunnen instemmen met de uitgangspunten, de berekeningswijze en de resultaten van dit onderzoek. Met het onderzoek wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuw op te richten woningen/appartementen. Tevens is aangetoond dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
- Het geluidonderzoek "Akoestisch onderzoek installatiegeluid Nieuwbouw appartementen Hessen Kasselstraat 6-8 te Eindhoven" van Tritium Advies met rapportnummer 2008/222/NB-02, versie 0 van 29 september 2020 is beoordeeld. Wij kunnen instemmen met de uitgangspunten, de berekeningswijze en de resultaten van dit onderzoek. Met het onderzoek wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.
- De geluidwerende materialen, constructies en installaties dienen te worden toegepast zoals beschreven in de geluidonderzoeken "Bouwbesluitgegevens, EPC, MPG 16 werk/wooneenheden Gestel HK te Eindhoven" van Phoenix Bouwkundig adviesbureau met rapportnummer 19-932 van 2 december 2019 en "Akoestisch onderzoek installatiegeluid Nieuwbouw appartementen Hessen Kasselstraat 6-8 te Eindhoven" van Tritium Advies met rapportnummer 2008/222/NB-02, versie 0 van 29 september 2020.
- Indien andere installaties en/of constructies en/of materialen worden toegepast dan in de geluidonderzoeken "Bouwbesluitgegevens, EPC, MPG 16 werk/wooneenheden Gestel HK te Eindhoven" van Phoenix Bouwkundig adviesbureau met rapportnummer 19-932 van 2 december 2019 en "Akoestisch onderzoek installatiegeluid Nieuwbouw appartementen Hessen Kasselstraat 6-8 te Eindhoven" van Tritium Advies met rapportnummer 2008/222/NB-02, versie 0 van 29 september 2020 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van deze geluidonderzoeken dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.



Water/Riolering

De memo "Bijlagen bij de toelichting_bijlage 9 Memo waterplan" (7 april 2020) is nader bekeken en getoetst. Door team Water zijn de volgende conclusies en voorwaarden afgegeven:

- Voor het bouwvlak (t.b.v. 16 woningen met werkruimte) is een watercompensatie opgelegd. Aan deze wordt voldaan door de aanleg van bergingskratten (grootte 87 m3) en plaatsen van 21 leibomen. De bergingskratten worden boven het ghg peil aangelegd; voor de vulling en lediging dient rekening te worden gehouden met be- en ontluchting.

De leegloop van de kratten geschiedt via een knijpconstructie in de overstortput (type Hydroslide). De afvoer voor noodoverstort als wel de leegloop vindt plaats met een 250 naar het bestaande gemengde riool in de straat. De bergingskratten met overstort / knijpconstructie zijn in eigendom en beheer van de aanvrager (of bouwer of VvE). De eigenaar ziet toe op het juiste wijze functioneren van de voorzieningen. Van de 21 leibomen dienen minimaal 6 bomen een ondergronds groeiruimte te krijgen van 6 m3.

- Voor de noodafvoer voor hemelwater dient een huisaansluiting online te worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Tevens dienen de 16 huisaansluitingen voor vuilwater online aan. Standaard hanteert de gemeente de kleur grijs voor hemelwater en de kleur bruin voor vuilwater; voor beide huisaansluitingen geldt een gronddekking van minimaal 0,50 m.
- Wij adviseren u het bouwpeil voldoende hoog te kiezen.

Bouwbesluit overig

- In de bouwbesluitrapportage van Phoenix d.d. 2 december 2019 is aangegeven dat werkruimtes 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15 niet voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 voor daglichttoetreding ten aanzien van wonen (verblijfsgebied). De ruimtes voldoen wel aan de criteria voor kantoordoeleinden en zijn als zodanig getoetst. Dienovereenkomstig moeten deze ruimtes ook gebruikt worden, hetzij deze een functie krijgen die overeenkomt met de eis voor kantoordoeleinden (en uiteraard passend binnen de voorschriften omtrent het gebruik conform bestemmingsplan). Deze ruimtes mogen niet gebruikt worden ten behoeve van wonen.
- De aan te brengen trappen, leuningen en afscheidingen inclusief toe te passen openingen dienen te voldoen aan de criteria zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.
- Op de verdiepingen wordt de toe te passen beglazing gebruikt als vloerafscheiding. Deze beglazing dient doorvalveilig te worden uitgevoerd.



- De toe te passen afscheidingen van de balkons dienen te voldoen aan Bouwbesluit 2012 of een gelijkwaardige oplossing (qua hoogte en overklauterbaarheid).

Bouwafval

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

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. Om die reden worden de volgende voorwaarden 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.

Tevens blijkt dat het bevoegd gezag Wet bodembescherming op grond van artikel 29, eerste lid en 37, eerste lid Wet bodembescherming met het besluit van 24 mei 2014 heeft vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat er sprake is van spoed. Het betreffende besluit is inmiddels in werking getreden.

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 stortbuien als u het pand gaat gebruiken.

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

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.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat een vermoeden bestaat van ernstige bodemverontreiniging. U dient aan de hiervoor opgenomen voorwaarden te voldoen alvorens u kunt aanvangen met de bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Gestel buiten de Ring 2007" geldt met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat de woonfunctie niet in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" ex artikel 7 lid 7.1 past en derhalve op grond van artikel 7.4.1 verboden is. Gelet hierop bevat het bestemmingsplan ook geen bouwtitel.

Gezien de strijd met het geldende bestemmingsplan "Gestel buiten de Ring 2007" is het bestemmingsplan "IV Gestel buiten de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)" opgesteld en voorbereid om daarvoor het wettelijk ruimtelijk kader te bieden. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het project "bouwen van 16 nieuwbouw appartementen met 16 woon/werkruimten aan de Hessen Kasselstraat 6-8, zaaknummer V20/40210" is in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan. De coördinatieregeling is van toepassing verklaard voor dit project waardoor één voorbereidingsprocedure voor het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan en het daaraan aangehaakte besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden toegepast. De gemeenteraad heeft op 16 maart 2021 het bestemmingsplan "IV Gestel buiten de Ring 2007 (Hessen Kasselstraat 6-8)" vastgesteld.



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/40210

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 4 juni 2020.