



KENNISGEVING

Ontwerpbesluit: bouwen van 16 woningen.

Bekendmaking

Wij zijn van plan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

bouwen van 16 woningen Strijpsestraat

Zaaknummer: EHV-ZP2023-003953

Dit maken wij bekend volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Van 28 november 2024 tot en met 9 januari 2025 kan iedereen de aanvraag, ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken inzien. Deze liggen ter inzage op het Inwonersplein in het Stadhuis, Stadhuisplein 1 in Eindhoven. U kunt hier zonder afspraak terecht op maandag tussen 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. Pas daarna nemen wij een definitief besluit.

Bekijk het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal

Dat doet u via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OV23003953-0201>

De bronbestanden kunt u vinden via:

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

De naam is: bouwen van 16 woningen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage: <https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Iedereen kan binnen deze termijn zijn zienswijze geven over de ontwerp-omgevingsvergunning. U stuurt uw zienswijze naar:

hoofd van de sector Intake, Vergunningen, Toezicht en Handhaving
afdeling Vergunningen

Postbus 90150

5600 RB Eindhoven

Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening. In de zienswijze moet duidelijk worden aangegeven op welke onderdelen deze betrekking heeft.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u een week voor de verlopen termijn een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540.



EINDHOVEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Strijpsestraat 9-11 in Eindhoven
Zaaknummer EHV-ZP2023-003953
Besluitnummer EHV-DP2024-202235
Datum: 26 november 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 4 september 2023 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 woningen, aan de Strijpsestraat 9-11 in Eindhoven. Het perceel is kadastraal bekend Strijp sectie D nummer 432 en 2745. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-003953.

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 bouwen van 16 woningen aan de Strijpsestraat 9 in Eindhoven ligt voor zes weken ter inzage. U kunt de stukken inzien bij het Inwonersplein (Stadskantoor). Voor adres en openingstijden zie colofon.

Zienswijze

Gedurende de genoemde ter inzage termijn van de stukken is het voor iedereen mogelijk om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. De schriftelijke zienswijzen moeten worden gestuurd naar het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. het hoofd Ruimtelijke Ordening, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.
- Bij deze vergunning verlenen wij gelijkwaardigheid op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot artikel 4.31 Buitenberging, 3.74 en 3.75 daglicht. De gelijkwaardige oplossingen dienen bij het gebruik van het bouwwerk in stand moet worden gehouden;

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 werktekeningen en bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk, (uiterlijk 6 weken voor aanvang)
- bouw- en sloopveiligheidsplan ter goedkeuring (uiterlijk 6 weken voor aanvang)
- sonderingen en grondadvies rapport
- certificaten overleggen van de te gebruiken materialen (zie voorschriften brandveiligheid)
- bodemonderzoek conform NEN 5740 inclusief asbest en PFAS
- definitief geregistreerde BENG berekeningen en energielabels,

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.

Samenhang

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-003953, besluitnummer EHV-DP2024-202235 en datum 26 november 2024 en de bijlagen.



EINDHOVEN

Ons zaaknummer EHV-ZP2023-003953

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

Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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



Motivering besluit

Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

Van alle ingediende stukken is alleen de hoofdpzets 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'.

Er ontbreken op dit moment nog de sonderingen en grondadvies rapport nodig voor het bepalen welke type fundering er gebruikt gaat worden. Deze gegevens uiterlijk 6 weken voor bouwstart ter controle en goedkeuring indienen.

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.

Brandveiligheid

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Onderstaande voorwaarden worden in deze vergunning opgenomen.

Buitenoppervlak materiaalgebruik

Om personen voldoende tijd te kunnen bieden om te vluchten moet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoen aan de in tabel 2.68 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. (Bouwbesluit art. 2.68.1)
Voor aanvang van de bouw certificaten te overleggen bij het bevoegd gezag van de te gebruiken materialen.

Buitenoppervlak materiaalgebruik tot 2,5 m

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. (Bouwbesluit art. 2.68.3)



Van de houten gevelconstructie aan de zuid- en oostgevel blijkt niet dat de constructie onderdelen in het buitenoppervlak tot 2,5 meter hoog voldoet aan brandklasse B, beide als bepaald volgens de NEN-EN 13501-1. Voor aanvang van de bouw certificaten te overleggen bij het bevoegd gezag van de te gebruiken materialen.

WBDBO 60

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschaft van een brandweerlift is ten minste 60 minuten. (Bouwbesluit art. 2.84.1)

Ter hoogte van de zuidgevel is niet duidelijk of verticaal 60 minuten brandoverslag tussen de gevelopeningen wordt voorkomen. Van het gevelisolatiesysteem (Pleisterwerk op gevelisolatie) aan de zuidgevel blijkt niet dat de constructie onderdelen in het buitenoppervlak voldoet aan brandklasse B, beide als bepaald volgens de NEN-EN 13501-1. Voor aanvang van de bouw certificaten te overleggen bij het bevoegd gezag van de te gebruiken materialen.

Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Bij randen van vloeren, trappen en hellingbanen dienen vloerafscheidingen te worden aangebracht. Ze dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- de hoogte is minimaal 1m, vanaf de vloer gemeten. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam volstaat een afscheiding met een minimum hoogte van 0,85m;
- de afstand tussen vloer en afscheiding mag (horizontaal gemeten) niet groter zijn dan 0,05m;
- tot een hoogte van 0,7m boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1m;
- geen bredere openingen dan 0,5m;
- geen opstapmogelijkheden tussen 0,2m en 0,7 m boven de vloer;
- voor wat betreft de constructieve veiligheid van de vloerafscheiding moet deze
- voldoen aan de NEN 6702;

Aleen van toepassing bij een rand die meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Geluid

Het is met het treffen van maatregelen, zoals opgenomen in het rapport van Wouters Bouwtechniek met kenmerk 23-265 van 23 januari 2024, voldoende aannemelijk dat er wordt voldaan aan afdeling 3.1 tot en met 3.4 van het Bouwbesluit 2012.

BENG

De materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in de BENG-berekeningen 'BENG Strijpsestraat – appartementen' en 'BENG_Strijpsestraat – woonhuis'.

Indien er andere materialen, voorzieningen worden toegepast dient dit uiterlijk 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een BENG-berekening onderbouw te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.

***Bouwbesluit overig******Daglicht***

Toekomstige bewoners moeten op de hoogte worden gebracht van de toepassing van de krijtstreepmethode voor verschillende woningen om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen met betrekking tot daglicht

Buitenberging bij woningen

Het project voldoet niet aan artikel 4.31 lid 1 van het bouwbesluit, omdat niet alle woningen beschikken over een buitenberging met een minimale oppervlakte van 5m². Dit zijn de appartementen nummers 6 tot en met 15. Op basis van Gelijkwaardigheid op grond van artikel 1.3 van het bouwbesluit, kunnen wij medewerking verlenen aan het plan. Het plan voldoet aan de notitie Gelijkwaardigheid 'buitenberging'. In het plan zijn een gemeenschappelijke fietsenstallingen aanwezig in combinatie met een kleine berging van ten minste 2,7 m² in de woningen. De geboden oplossing is hierdoor gelijkwaardig aan de prestatie-eis uit het Bouwbesluit 2012.

Bouwafval

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

Waterberging – Riolering

Om te kunnen voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden minimaal de volgende maatregelen genomen:

- 22,5 m² waterberging in de vorm van een wadi,
- 4 stuks regentonnen,
- 4 stuks nieuwe bomen met minimaal 6 m³ ondergrondse groeiruimte per boom,

De te nemen wateropgave maatregelen uitgewerkt op rioolplan Strijpsestraat 9-11 (gewijzigd 11-3) zijn akkoord.

Advies: wij adviseren u het type boom af te stemmen met de eigenschappen van de locatie, zijnde de wadi.

Riolering

U geeft aan 2 vuilwater(vwa)-aansluitingen in de Strijpsestraat her te gebruiken en 1 vwa/hwa in de Engelsbergenstraat te realiseren. Het weergegeven leidingverloop is akkoord.

De werkzaamheden op openbaar gebied zullen uitgevoerd worden tegen werkelijk te maken kosten in opdracht van de afd. huisaansluitingen die aan u doorgerekend zullen worden.

Gezien de aansluitingen geen standaard werk is, dient u rekening te houden met lage doorlooptijden. Wij adviseren u tijdig een aanvraag in te dienen via

<https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>.

Advies: wij adviseren u om de 4 regenwaterafvoeren via één verzamelleiding naar de wadi te leiden. Dit bespaart u 4 instroomkolkinfiltratiekolken.



Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

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.

Explosievenonderzoek

In sommige delen van de stad zijn mogelijk nog niet gesprongen explosieven uit de oorlog in de bodem achtergebleven. In deze gebieden dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van explosieven.

Via onderstaande link vindt u informatie m.b.t. de ondergrond van Eindhoven.

<https://eindhoven.nazca4u.nl/atlas/#Inleiding>

Via deze atlas krijgt u meer inzicht over de opbouw van de bodem en of het bijvoorbeeld raadzaam is om voor het project een [explosievenonderzoek](#) (zie atlas van de ondergrond onder tabblad gezondheid onder veilige bodem) op te starten in het kader van de ARBO wetgeving.

Flora en fauna

De aanbevelingen in het Verkennend ecologisch onderzoek en de aanbevelingen in het Nader ecologisch onderzoek, dienen te worden uitgevoerd om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen (Toetsing in het kader van de Natuurwetgeving van Van der Goes en Groot & Nader ecologisch onderzoek Strijpsestraat 9-11 van Soontiëns Ecology).

Boombescherming

De boom op openbaar terrein moet wel beschermd worden indien deze tijdens de bouw onderdeel is van het bouwterrein, dan moet er een boombeschermingsplan opgesteld worden en de bomenposter moet gevolgd worden.

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Na sloop van de huidige bebouwing en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het betreft een bodemonderzoek conform de NEN 5740 inclusief asbest en PFAS. De resultaten van het onderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd gezag te worden ingediend.



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: [Bodeminformatie | Gemeente Eindhoven](#).

Als het noodzakelijk is om grondwater te onttrekken voor het realiseren van de nieuwbouw dan zal rekening moeten worden gehouden met het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Eindhoven-Centrum.

Archeologie

Volgens de huidige plannen zal voor de sloopwerkzaamheden en nieuwbouw niet dieper gegraven worden dan de bestaande fundering. Omdat het plangebied tot het niveau van de huidige funderingen verstoord is bij de meest recente verbouwingen (1988 en 1992), wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Mochten de plannen zodanig aangepast worden dat wel werkzaamheden dieper dan de bestaande funderingen noodzakelijk zijn, dan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk.

Omdat de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet uitgesloten kan worden, blijft de algemene zorgplicht voor het melden van archeologische toevalsvondsten gelden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Uit praktische overwegingen kan deze melding bij de gemeente gedaan worden middels onderstaand protocol:

Treft u bij de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische structuur of vondst aan?

Laat deze dan heel en neem direct contact op met een van onze archeologen. U kunt hen bereiken op 06 42199773; 06 18625021 of via het algemene telefoonnummer van het Erfgoedhuis: 040 238 88 99 of het algemene nummer van de gemeente: 14 040.

Tip 1: Verplaats uw graafwerkzaamheden indien mogelijk tijdelijk naar een andere locatie die zo ver als mogelijk van de vondst af ligt. Dat geeft onze archeoloog de kans om de vondst te beoordelen en voorkomt stagnatie van de werkzaamheden.

Tip 2: Maak IRWR'V van de structuur en/of vondst en stuur deze alvast per e-mail (onder vermelding van de locatie en uw contactgegevens) naar de archeologen (e-mail: p.de.boer@eindhoven.nl, michiel.vd.weele@eindhoven.nl en erfgoedhuis@eindhoven.nl).

Bouwveiligheidsplan

Ruim voordat gestart kan worden met de sloop- en bouwwerkzaamheden, moet een bouw- en sloopveiligheidsplan volgens artikel 8.7 Bouwbesluit ter goedkeuring worden ingediend.

Voor het gebruik van gemeenteground (plaatsen van objecten in de openbare ruimte) en voor het plaatsen van een tijdelijke in- en uitrit heeft u naast de omgevingsvergunning ook een APV- vergunning 'gebruik openbare ruimte' nodig. Houd er rekening mee dat hier een beslistermijn geldt van minimaal 8 weken.

Deze kunt u aanvragen via onderstaande link.

[Vergunning gebruik openbare ruimte aanvragen | Gemeente Eindhoven](#)

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*

Nadat de sloop van de bestaande bebouwing is uitgevoerd en voordat met de nieuwbouw wordt begonnen is bodemonderzoek op de bouwlocatie noodzakelijk. Voorafgaande aan de sloop dient de locatie beoordeeld te worden op de aanwezig van een mogelijk bodemverontreiniging. De resultaten van het bodemonderzoek worden uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd aangeleverd.

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.

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'.

Verkeer

Uit de ingevulde rekentool bedraagt de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling bedraagt 9 autoparkeerplaatsen (PP) en 38 fietsparkeerplaatsen (fpp).

Volgens het gemeentelijke parkeeronderzoek blijkt dat toevoeging van de 9 benodigde parkeerplaatsen *wel* leidt tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 9 pp kunnen daardoor *niet* in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing.

Het is wel mogelijk om 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. Het bedrag voor deze ontwikkeling bedraagt € 5.000,00.

De overige 4 parkeerplaatsen worden afgekocht middels een bijdrage in het Mobiliteitsfonds. De afkoopbedragen zijn in deze situaties in het centrum € 1.000,- per parkeerplaats, in de schil € 2.500,- per parkeerplaats en in het restgebied € 5.000,- per parkeerplaats.

Het bedrag bedraagt voor deze locatie € 2.500,00 per pp. De bijdrage komt hierdoor op € 10.000,-. Het totaalbedrag komt hierdoor op €15.000,00.

Fietsparkeren



De benodigde 38 fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein afgehandeld. De fietsparkeerplaatsen voldoen aan de kwaliteitseisen.

Hierdoor voldoet het bouwplan aan artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'.

Archeologie

Op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart uit 2022 ligt het plangebied deels in een terrein van archeologische waarde (categorie 3), deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting vanwege de ligging in een historische kern (categorie 4). Een klein deel van het plangebied heeft geen archeologische verwachting meer. Voor terreinen met een archeologische waarde geldt onderzoeksplicht bij initiatieven met een bodemverstoring groter dan 50 m² én dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting, historische kern geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Voor gebieden zonder archeologische verwachting geldt geen onderzoeksplicht.

Bij het bepalen of wordt voldaan aan de vrijstellingsgrenzen, worden de afmetingen in oppervlakte én diepte van het totaal aan verwachte bodemingrepen (voor alle relevante activiteiten, zoals: bouwen, ondergronds slopen, het uitvoeren van werken of werkzaamheden) in het plangebied bij elkaar opgeteld.

Op basis van het huidige beleid zijn de vrijstellingscategorie in de archeologische verwachtingen- en waardenkaart voor de zone met de hoogste waarde of hoogste verwachtingswaarde (en dus met de laagste ondergrenzen) leidend voor alle ingrepen in het plangebied. Voor dit plan moet dus uitgegaan worden van een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld én groter dan 50 m². Omdat met dit plan de vrijstellingsgrens voor archeologie wordt overschreden is in principe een archeologisch onderzoek nodig.

Op dit moment is het plangebied nagenoeg volledig bebouwd. De oorspronkelijke gebouwen dateren uit 1929, maar zijn in 1988 (Strijpsestraat 9) en 1997 (Strijpsestraat 11) grondig verbouwd. Hierbij is de bestaande fundering van deze gebouwen vernieuwd en is een betonnen vloer van ca. 15 cm dik aangebracht. Het is dus aannemelijk dat de bodem onder de bestaande bebouwing bij het aanleggen van deze fundering verstoord is geraakt. Dit maakt de kans op archeologische sporen tot en met het niveau van de huidige fundering klein. Wel blijft de kans aanwezig dat op een dieper niveau sporen, zoals een waterput of afvalkuil, behouden zijn gebleven onder de bestaande funderingen.

Volgens de huidige plannen zal voor de sloopwerkzaamheden en nieuwbouw niet dieper gegraven worden dan de bestaande fundering. Op basis hiervan wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor deze ontwikkeling, waarbij niet dieper gegraven zal worden dan de bestaande fundering, niet noodzakelijk geacht.

Mochten de plannen zodanig aangepast worden dat wel werkzaamheden dieper dan de bestaande funderingen noodzakelijk zijn, dan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk. Uit bovenstaande blijkt dat de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet uitgesloten kan worden. Daarom blijft de algemene zorgplicht voor het melden van archeologische toevalsvondsten gelden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

**Stikstof**

Met de AERIUS-berekening is aangetoond dat er geen stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar) op Natura-2000 gebieden plaats vindt als gevolg van het initiatief. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project. Er is hierdoor geen vergunning nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 9 november 2023.

Het plan is getoetst aan:

- de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5,
- Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart, het beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5. Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart.

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit:

Akkoord

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

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.

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 op meerdere aspecten niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat woonfunctie op de begane grond niet in de bestemming 'Gemengd' past. Dit is in strijd met artikel 10, lid 10.1. Daarnaast wordt gebouwd buiten de aanduiding 'bouwvlak'. Dit is in strijd met artikel 10, lid 10.2.1, onder a. Het plan overschrijdt de bestaande goot- en bouwhoogte. Dit is in strijd met artikel 25, lid 25.2, onder b. Tevens wordt afgeweken van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen. Dit is in strijd met artikel 25, lid 25.2, onder c.



Op basis van artikel 33, lid 33.4 van het geldende bestemmingsplan dient voldaan te worden aan de eisen m.b.t. waterberging.

Overige bestemmingsplannen

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2019.

Het bouwplan is in overeenstemming met het vastgestelde voorbereidingsbesluit 'Hyperscale datacenters'.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, in strijd met het gebruik van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad "een verklaring van geen bedenkingen" afgeven. Dit is geregeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor.

Dit hoeft niet als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in 'Categorie stedelijk gebied' lid b van haar besluit: het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Het raadsbesluit is gepubliceerd op 2 juli 2019 en is op 3 juli 2019 in werking getreden.

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.

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'.



Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan' verleend.