

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning: wijzigen gebruik van het VDMA-terrein

Het hoofd van de sector Intake Vergunningen Toezicht en Handhaving geeft kennis dat onderstaande omgevingsvergunningen zijn verleend.

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Omschrijving: gebruik in strijd met bestemmingsplan voor de functie van 110 short stay eenheden (waarvan 25 units ook gebruikt mogen worden als logiesfuncties) voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming;

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006001

Omschrijving: bouwen van gebouwen (gebouw A en E) voor 236 woningen en 110 shortstay eenheden;

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006002

Omschrijving: wijzigen van rijksmonument op het VDMA-terrein;

Adres:

- Raiffeisenstraat 1A 5611CH Eindhoven
- Raiffeisenstraat ongenummerd (VDMA-terrein)
-

Soort aanvraag: Buitenplanse afwijking

Coördinatieregeling

Op grond van artikel 3.30 Wro is de coördinatieregeling van toepassing op de drie bovengenoemde besluiten, zodat tegen deze 3 besluiten gelijktijdig beroep kan worden ingesteld.

Besluit: Verleend

Datum terinzagelegging: 29-04-2025

De omgevingsvergunningen zijn vanaf de datum terinzagelegging tot het einde beroepstermijn digitaal raadpleegbaar bij het Inwonersplein in het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Eveneens liggen gedurende deze periode de besluiten [omgevingsvergunning digitaal ter inzage](#).

U kunt de besluiten EHV-ZP2023-06001 en EHV-ZP2023-006002 digitaal inzien door te klikken op de link die in de publicatie van het betreffende besluit is opgenomen.

De verleende omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan met zaaknummer EHV-ZP2023-006000 en de verklaring van geen bedenkingen met de ruimtelijke onderbouwing zijn voorts digitaal te raadplegen op de website

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing gedurende deze periode digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Een ieder die een zienswijze heeft ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunningen, een belanghebbende die niet eerder een zienswijze heeft ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunningen of een niet-belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest, dan wel niet op tijd is geweest om een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunningen in te dienen, kan binnen zes weken te rekenen vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd schriftelijk beroep instellen bij:

de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

Op deze besluiten is Hoofdstuk 1 Afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat

- De gronden in het beroepschrift moeten zijn opgenomen;
- Het beroepschrift duidelijk moet aangeven tegen welk besluit het is gericht;
- Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard als binnen de beroepstermijn de gronden niet zijn ingediend;
- De gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld

Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening bij:

de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Raiffeisenstraat ongenummerd (VDMA-terrein) in Eindhoven

Zaaknummer EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer EHV-DP2025-046996

Datum: 25 april 2025

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 december 2023 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het aangevraagde project omschrijven wij als volgt:

- Het realiseren van de functie short-stay en gedeeltelijk een logiesfunctie in gebouw E.

De aanvraag met zaaknummer EHV-ZP-006000 betreft het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van gebouw E voor 110 short stay eenheden waarvan maximaal 25 eenheden ingezet kunnen worden voor logiesfunctie (minimaal 3 nachten, maximaal 13 nachten).

Het plan is gelegen aan het VDMA-terrein, aan de Raiffeisenstraat ongenummerd (VDMA-terrein) nabij Raiffeisenstraat 1 A in Eindhoven.

De percelen zijn kadastraal bekend Eindhoven sectie C nummers 985,1233,1234, 1750,1807, 1899, 1900, 2232 en 2233.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006000.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van het realiseren van de herontwikkeling van het VDMA-terrein fase 1. Deze fase 1 bestaat naast deze aanvraag uit :

- aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouw A en gebouw E (geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006001),
- aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument de chauffeurswoning (geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006002),

Procedure

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

Artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3 van de

Coördinatieverordening Eindhoven 2019 maken het mogelijk om de verschillende

benodigde besluiten voor een dezelfde ruimtelijke ontwikkeling en plannen die genomen



en vastgesteld moeten worden om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, tegelijk voor te bereiden en bekend te maken.

De aanvrager heeft op grond van de coördinatieverordening verzocht om naast deze ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning ook de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouw A en gebouw E (geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006001) en de aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument (geregistreerd onder zaaknummer EHV-ZP2023-006002), gecoördineerd te behandelen. Dit verzoek hebben wij ingewilligd. De besluiten moeten tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage ontwerp besluit

De ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan' en de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad heeft net als, de ontwerp omgevingsvergunning 'bouwen' en de ontwerp omgevingsvergunning 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' aan de Raiffeisenstraat (VDMA-terrein) in Eindhoven ter inzage gelegen van donderdag 19 december 2024 tot en met woensdag 29 januari 2025.

Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben betrekking op de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn weerlegd in de 'Nota van zienswijzen omgevingsvergunning EHV-ZP2023-006002' en zijn betrokken in de besluitvorming van de gemeenteraad over de afgifte van de definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen.

Verklaring van Geen Bedenkingen

Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen afgegeven voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming

Inzage besluit

Deze omgevingsvergunning ligt samen met het besluit tot afgifte van de Verklaring van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad (d.d. 15 april 2025) gedurende de beroepstermijn ter inzage (net als de gecoördineerd voorbereide omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' en voor de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' aan de Raiffeisenstraat ongenummerd (VDMA-terrein) in Eindhoven). U kunt deze inzien bij het Inwonersplein in het Stadhuis. Voor adres en openingstijden zie colofon.

Beroep

Gedurende 6 weken te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingesteld tegen deze omgevingsvergunning (net als tegen de gecoördineerd voorbereide omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten').

Beroep kan worden ingesteld door:



- iedereen die eerder een zienswijze heeft ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning;
- een belanghebbende die niet eerder een zienswijze heeft ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning;
- een niet-belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest, dan wel niet op tijd is geweest om een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen.

Op dit besluit is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Een beroepschrift kunt u indienen bij:
de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

Voorlopige voorziening en inwerkingtreding

Een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van 11 juni 2025. Om dit te voorkomen kan degene die een beroepschrift heeft ingediend, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Dit kan bij:
de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen wanneer sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning uitgesteld totdat op het verzoek is beslist.

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).



Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming.

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

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in het onderdeel 'Strijd met het bestemmingsplan'. Dit onderdeel staat verderop in het besluit.

Samenhang

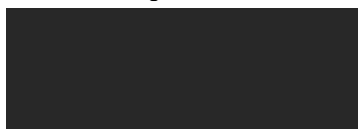
Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer EHV-ZP2023-006000, besluitnummer EHV-DP2025-046996 en datum 25 april 2025 en de bijlagen.

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).

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



Ing. Jeroen van den Hoogenhoff
Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De bovenstaande onderdelen hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning.



Motivering besluit

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

- Van de 110 short stay eenheden mogen maximaal 25 eenheden gebruikt worden voor een logiesfunctie van minimaal 3 en maximaal 13 nachten.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'III Binnenstad (VDMA-terrein)' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden is dat het gebruik voor 'short-stay' en logiesfunctie van minimaal 3 en maximaal 13 nachten niet binnen de bestemming 'Gemengd' past. Dit is in strijd met artikel 3, lid 3.1.

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. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan' betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een Verklaring van Geen Bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor).

In de raadsvergadering van 1 oktober 2024 waarin besloten is tot het verlenen van een ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen heeft de portefeuillehouder toegezegd zich in te spannen om het aantal short stay eenheden te verminderen. De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van deze toezegging het programma short stay aangepast van 115 eenheden naar 110 eenheden. Hierdoor is het bouwplan na de ontwerpfase ook aangepast (Gebouw E).



Op 15 april 2025 heeft de gemeenteraad een Verklaring van Geen Bedenkingen afgegeven. Deze verklaring is afgegeven voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming.

Het besluit van de gemeenteraad tot afgifte van de Verklaring van Geen Bedenkingen ligt gelijktijdig met dit besluit ter inzage.

Overleg

In artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het vooroverleg geregeld (met Provincie, Rijk en het Waterschap). Gelet op het feit dat met de aangevraagde wijziging geen rijks- en provinciale belangen in het geding zijn, is voorafgaand overleg niet noodzakelijk. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap.

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 op dit moment nog in eigendom van de gemeente Eindhoven. De gemeente heeft met initiatiefnemer in 2019 een verkoopovereenkomst gesloten. In 2024 heeft zij met initiatiefnemer een allonge op de verkoopovereenkomst gesloten in relatie tot de gefaseerde verkoop van het VDMA-terrein. Fase 1 zal door gemeente aan initiatiefnemer juridisch worden geleverd na het beschikbaar zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor dit deel. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan' voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming verleend.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 7883491_03

Dossiernummer 25.09.751

B&W beslisdatum 25 februari 2025

Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) short stay en logiesfunctie voor het VDMA-terrein**Inleiding**

In dit raadsvoorstel vragen we uw raad om een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven ten behoeve van short stay en logiesfunctie, daarnaast lichten we de stand van zaken van de uitvoering van de omarmde moties toe en de effecten op de planoptimalisatie.

De VVGB volgt op het ontwerpbesluit VVGB van 1 oktober jl. Onderdeel hiervan zijn de ingekomen zienswijzen die zien op het ontwerpbesluit VVGB (zie tabel onderdeel 1a). In totaal zijn gedurende de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten¹ 12 zienswijzen ingediend waarvan er drie zien op het ontwerpbesluit tot afgifte van een ontwerp VVGB, te behandelen in dit raadsvoorstel. In de bijgevoegde nota van zienswijzen zijn de drie (gelijkkluidende) zienswijzen van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Proces omgevingsvergunningen VDMA fase 1			
Type	Beschrijving	#	Bevoegdheid
'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'	Het toestaan van short stay (inclusief gedeeltelijke logiesfunctie)	1a	Raad: verklaring van geen bedenkingen (VVGB)
		1b	College: besluitvorming over vergunning
'Bouwen'	Reguliere aanvraag bouwvergunning	2	College
'Wijzigen van het rijksmonument'	Reguliere aanvraag voor het wijzigen van een rijksmonument	3	College

¹ Voor de realisatie van fase 1 van het VDMA-terrein is de coördinatieregeling (op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening Eindhoven 2019) van toepassing op de drie aangevraagde omgevingsvergunningen die zijn opgenomen in de tabel.



Voor de herontwikkeling van het VDMA-terrein heeft de raad in maart 2022 het bestemmingsplan III Binnenstad (VDMA-terrein) vastgesteld. Tijdens de nadere planuitwerking is gebleken dat door de economische omstandigheden het ontwikkelen van het VDMA-terrein binnen de kaders van dat bestemmingsplan onhaalbaar is. Dit heeft geleid tot een pakket aan maatregelen en aanpassing van het bouwplan voor de herontwikkeling, de planoptimalisatie. Een onderdeel van de planoptimalisatie is het realiseren van oorspronkelijk 115 short stay units (met een onbegrensde termijn) waarvan maximaal 25 units ook voor logies ingezet mogen worden.

In december 2023 heeft initiatiefnemer hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Omdat deze aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is nog het oude recht van toepassing (Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, hierna Wabo). Het ontwerpbesluit VVGB heeft, tezamen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor short stay en logiesfunctie gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Moties

In de raadsvergadering van 1 oktober 2024 over de planoptimalisatie VDMA (24bst00841) is een toezegging gedaan op de motie M6 van D66, Groen Links en PvdA, 'Minder short stay VDMA' (waarna deze motie is ingetrokken). De raad heeft het college van burgemeester en wethouders opgeroepen om:

1. Een uiterste inspanning te doen om het aantal short stay eenheden te verminderen. Zeker wanneer blijkt dat de businesscase positiever uitvalt dan dat wij nu zien;
2. De raad te informeren bij de herijking van de businesscase en de uitkomsten van de inspanningen.

Toegezegd is deze motie te omarmen waarbij de inspanningsverplichting ziet op een programma-aanpassing om de hoeveelheid short stay te verminderen (niet wordt ingezet op een financiële verrekening). Hierbij is aangegeven dat dit niet moet leiden tot vertraging van de bouw van fase 1. Naar aanleiding van deze toezegging heeft overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar en zijn de mogelijkheden onderzocht.

In dit raadsvoorstel ligt besluitvorming voor over de afgifte van de VVGB waarin de uitwerking van de toezegging bij motie M6 *Minder short stay* is meegenomen.

Daarnaast informeren we u over de stand van zaken behorend bij moties M4 *Participatieoptimalisatie* en M5 *Zo hebben we het niet bedoeld*.

Wettelijke taak

Op grond van de wet (Wabo en Besluit omgevingsrecht) is in dit geval een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad nodig ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning door het college.

Doelstelling

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk om de aangevraagde omgevingsvergunning voor short stay en logiesfunctie te kunnen verlenen.

Voorstel

1. de indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen';
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
3. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming;
4. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro, ten behoeve van het onder punt 3 bedoelde bouwplan;

Argumenten**1.1 De zienswijzen zijn op tijd ingediend.**

Gedurende 6 weken (19 december 2024 tot en met 29 januari 2025) bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen. Er zijn binnen deze termijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen worden om inhoudelijke redenen ongegrond verklaard.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het plan voor short stay of tot het niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Om redenen zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen', worden de zienswijzen daarom (juridisch) ongegrond verklaard.

3.1 Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning dient een verklaring van geen bedenkingen afgegeven te worden.

De wet² bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van bedenkingen moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het gebruik van de gronden voor 110 short stay eenheden (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) is een verklaring van geen bedenkingen vereist van de raad.

3.2 De toevoeging van short stay op de locatie VDMA is mogelijk op basis van het beleidskader short stay en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Binnen het concept van VDMA is het mogelijk om een goede mix tussen regulier wonen en short stay voorzieningen te maken. De functie short stay op deze locatie past binnen het beleidskader short stay. De units die hier worden gerealiseerd zijn gemiddeld ca. 65m² waarmee een groot deel tevens zeer geschikt is voor gezinnen. Deze functie is

² Artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor).



passend op het terrein van VDMA gelet op o.a. de ligging in het centrum in een stedelijk woonmilieu waarbij werk en voorzieningen (waaronder ook openbaar vervoer) dichtbij zijn. Daarnaast past het goed in de omgeving en in het totale stedenbouwkundige plan voor VDMA omdat de short stay eenheden van hogere kwaliteit zijn (ruime eenheden en voldoet aan woonkwaliteitseisen). In de besluitvorming³ over de afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is tevens uitgebreid ingegaan op de vraag waarom short stay op deze locatie nodig en passend is.

Daarnaast voldoet de functie van short stay aan een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing (opgenomen als bijlage) volgt dat de ruimtelijke effecten van de functie short stay en logiesfunctie op de omgeving van het VDMA-terrein niet leidt tot onaanvaardbare situaties.

3.3 Om tijdens frictieleegstand het shortstay complex ook kortstondig te kunnen verhuren wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 25 units te verhuren als logiesfunctie.

Voor de verhuur van short stay wordt beleidsmatig een minimale verblijfstermijn van 14 dagen gehanteerd. Op basis hiervan zal er in de praktijk frictieleegstand ontstaan. Om dit op te kunnen vangen kunnen maximaal 25 units van het totale short stay complex worden ingezet als logiesfunctie. Voor deze units geldt een minimale verblijfstermijn van 3 overnachtingen om zo de concurrentie met het omliggend hotelaanbod te beperken. De gemeente heeft de mogelijkheid om jaarlijks gegevens over de boekingstermijnen op te vragen, voorzien van een accountantsverklaring op kosten van de exploitant. Bij overtreding door de exploitant zal deze na een eerste waarschuwing een direct oplegbare boete krijgen van € 250.000.

3.4 De geactualiseerde businesscase sluit nagenoeg gelijk aan het eerdere resultaat waardoor een grote aanpassing van het plan niet haalbaar is

De geactualiseerde businesscase van november 2024 is door Metafoor beoordeeld en marktconform bevonden. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden mede naar aanleiding van motie M6 *minder short stay*. De geactualiseerde businesscase laat een nagenoeg gelijk resultaat zien dan de eerder beoordeelde businesscase van mei 2023. Om die reden is het niet mogelijk om grote aanpassingen te doen in het plan, zoals bijvoorbeeld directe omzetting naar wonen.

Motie M6 Minder shortstay

Desondanks heeft ontwikkelaar in het kader van de motie onderzocht welke aanpassingen aan het programma mogelijk zijn. Naar aanleiding hiervan is het gebouw met daarin shortstay verkleind waardoor het totale aantal short stay units wordt teruggebracht van 115 naar 110. Hierdoor ontstaat tevens meer ruimte voor de monumentale boom naast het gebouw. Voor de kosten die gepaard gaan met deze aanpassing en die onder 3.5 vraagt de ontwikkelaar financiële compensatie (zie kanttekening 3.1).

³ nadere toelichting (24 bst01198) bij het raadsvoorstel 'Planoptimalisatie VDMA' (24bst00841).



3.5 Het opnemen van een termijn van maximaal 15 jaar komt tegemoet aan de enorme woningbouwopgave die de komende (tientallen) jaren wordt voorzien.

In de geest van de motie zijn we ook in gesprek gegaan met de ontwikkelaar over het beperken van de onbegrensde termijn voor de short stay units. Door een maximale termijn op te nemen van 15 jaar voor het toestaan van de functie short stay (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) worden deze eenheden uiteindelijk structureel toegevoegd aan de woningvoorraad in de stad. Er is een grote behoefte aan woningen de komende (tientallen) jaren. De ontwikkelaar is akkoord met het opnemen van een termijn van maximaal 15 jaar. Het nog verder verkorten van deze termijn zorgt voor een onhaalbaar plan. Daarmee is dit het uiterste wat ontwikkelaar hierin kan tegemoet komen. Tegen het einde van de 15-jaars termijn voor short stay wordt inzicht gegeven hoe aan de woonfunctie in deze eenheden invulling wordt gegeven. Daarbij zal te zijner tijd worden bekeken wat de planologische mogelijkheden hiervoor zijn en waaraan behoefte is, uiteraard rekening houdend met het dan vigerende beleid.

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

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins is verzekerd. In dit geval zijn de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd omdat de kosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden waarvoor een verkoopovereenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar en die in oktober 2020 door de raad is vastgesteld. Zie tevens de paragraaf financiële consequenties.

Kantttekeningen

3.1 De ruimtelijk/fysieke en programmatistische aanpassingen van gebouw E (short stay gebouw) leiden tot zowel hogere ontwikkelkosten als een lagere waarde voor de short stay units. Ontwikkelaar wenst hiervoor gedeeltelijk gecompenseerd te worden.

De lagere waarde komt voort uit de minder gunstige financiële afspraken die ontwikkelaar hierover met belegger kan maken i.v.m. aanpassingen aan het gebouw en looptijd.

Daarnaast heeft ontwikkelaar extra ontwikkelkosten i.v.m. aanpassing van het ontwerp van het gebouw. Om ontwikkelaar tegemoet te komen heeft het college besloten om twee kwartalen extra omzetting reserveringsrente naar vooruitbetaling in te zetten (€ 270.000). De verrekening hiervan vindt niet eerder plaats dan bij levering van de grond van fase 3 aan ontwikkelaar.

Personele consequenties

De werkzaamheden ten behoeve van de besluitvorming behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Omgevingsrecht.

**Financiële consequenties**

Voor de (her)ontwikkeling van VDMA is door de gemeenteraad in oktober 2020 een grondexploitatie vastgesteld en wordt sindsdien jaarlijks geactualiseerd (in het MPG). In deze grondexploitatie zijn de kosten opgenomen voor de planontwikkeling en uitvoering. Deze kosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden en gebouwen waarvoor een verkoopovereenkomst is afgesloten met de ontwikkelaar.

De omzetting van de reserveringsrente naar een vooruitbetaling voor een extra periode van twee kwartalen (€ 270.000,-) gaat ten koste van het nog verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie VDMA, maar kan hierbinnen nog wel worden opgevangen.

Communicatie

Het besluit tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen, alsmede het (nog te nemen) besluit tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van short stay en een gedeeltelijke logiesfunctie wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. In die bekendmaking staat dat beide besluiten digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wat de beroepsmogelijkheden zijn.

Planning en uitvoeringPlanning vergunning en start bouw

Na de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen zullen de gecoördineerde omgevingsvergunningen worden verleend waarna deze worden gepubliceerd en 6 weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Afhankelijk van de hoeveelheid en de inhoud van de beroepschriften tegen de gecoördineerde omgevingsvergunningen zullen deze op zijn vroegst in juni 2025 onherroepelijk worden. De start bouw van fase 1 zal aansluitend plaatsvinden.

Motie 4 Participatieoptimalisatie

Medio 2025 start het participatieproces voor de fasen 2 en 3 met belanghebbenden. Mede naar aanleiding van de motie M4 heeft ontwikkelaar nadrukkelijk laten weten te zullen onderzoeken of omzetting van kantoor naar woningen voor fase 3 mogelijk is. De gemeente zal hieraan, evenals aan de omzetting van short stay naar wonen, waar mogelijk, haar medewerking verlenen.

Motie 5 Zo hadden we het niet bedoeld

Uw raad heeft in het kader van motie M5 verzocht om een evaluatie van het beleidskader short stay initiatieven. Hiermee zal worden gestart in Q3 2025, circa 2 jaar na vaststelling beleidskader.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Ingediende zienswijzen;
- Nota van zienswijzen.

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 7883491_03

Dossiernummer 25.09.751

B&W beslisdatum 25 februari 2025

Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) short stay en logiesfunctie voor het VDMA-terrein**Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 8 april 2025;

Overwegende,

- dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken (19 december 2024 tot en met 29 januari 2025) voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- dat er gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat deze ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. de indieners in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen';
2. de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'Nota van zienswijzen' ongegrond te verklaren;
3. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 110 short stay units (waarvan maximaal 25 units in te zetten als logiesfunctie) op het VDMA-terrein voor de duur van maximaal 15 jaar vanaf eerste ingebruikneming;



EINDHOVEN

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Inboeknummer: 7883491_03

~~Datum: 23 april 2025~~

4. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro, ten behoeve van het onder punt 3 bedoelde bouwplan;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 april 2025.

J. Jongbloed, griffier.



EINDHOVEN

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: EHV-ZP2023-006000

Besluitnummer: EHV-DP2025-046996

Datum : 23 april 2025

Nota van zienswijzen

Behorende bij de vergunning gebruik in strijd met het
bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van short
stay eenheden en een gedeeltelijke logiesfunctie (Zaaknummer
EHV-ZP2023-006000)

Gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Omgevingsrecht
5 februari 2025



1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij de (aanvraag) omgevingsvergunning voor het realiseren van de functie short stay en gedeeltelijk een logiesfunctie (zaaknummer EHV-ZP2023-006000). Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan' en het besluit van de gemeenteraad van 1 oktober 2024 tot afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft van donderdag 19 december 2024 tot en met woensdag 29 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van:

- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan, en
- het besluit van de gemeente raad tot afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 19 december 2024 gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijze is de zienswijze opgenomen en samengevat *voor zover dit ziet op het besluit tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen*. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief voor zover deze betrekking heeft op het besluit tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie (gelijkluidende) zienswijzen ontvangen. De zienswijze is in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.



2 Zienswijzen

Ten aanzien van het besluit tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de functie short stay en gedeeltelijk een logiesfunctie zijn drie (gelijkluidende) zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Omdat verschillende besluiten¹ voor de realisatie van fase 1 van het VDMA-terrein tegelijk zijn voorbereid en bekendgemaakt, zien de ingediende zienswijzen op onderdelen ook op andere ontwerpbesluiten dan het besluit tot afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de functie short stay en gedeeltelijk een logiesfunctie. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de onderdelen van de zienswijzen die zien op andere ontwerpbesluiten hier niet zijn opgenomen. Deze onderdelen worden behandeld bij de ontwerpbesluiten waarop het onderdeel van de zienswijze betrekking heeft. Hiervoor is het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Zienswijzen zijn kenbaar gemaakt door:

1. Stichting Beter Eindhoven (SBE);
2. Bewoner Tramstraat;
3. Bewoner Tramstraat

De onder punt 2 en 3 genoemde bewoners hebben onder andere de brief van SBE als zienswijze ingediend. Hieronder wordt alleen een samenvatting van de zienswijzen weergegeven *voor zover dit ziet op het besluit tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen*. Dit betreft alleen de onderdelen onder punt 1, 10, 11, 12 en 13 van de zienswijze die door SBE is ingediend. Daarnaast worden de zienswijzen voorzien van een gemeentelijk standpunt.

¹ Het gaat om de volgende besluiten: ontwerp omgevingsvergunning activiteit 'gebruik ism het bestemmingsplan', ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen, ontwerp omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' en ontwerp omgevingsvergunning activiteit 'wijzigen rijksmonument'.

2.1. Stichting Beter Eindhoven (SBE)

Procedure (punt 1 van de zienwijze)

SBE geeft aan dat door een aantal rectificaties het niet duidelijk was welke tekeningen bekeken moesten worden en op welke tekeningen gereageerd kon worden. Daarnaast wordt aangegeven dat tekeningen niet altijd opvraagbaar waren via internet. Volgens SBE is het niet informeren van burgers over waarom rectificaties hebben plaatsgevonden een bestuurlijk gebrek. Verder geeft SBE aan dat participatie minimaal is geweest.

Gemeentelijk standpunt

Het klopt dat een aantal rectificaties heeft plaatsgevonden.

Verschillende besluiten voor de ontwikkeling van fase 1 van het VDMA-terrein zijn gecoördineerd behandeld. Dit betekent dat de verschillende besluiten tegelijk worden voorbereid en tegelijk bekend worden gemaakt. Doordat de publicatie van besluiten veelal geautomatiseerd is, wordt door het systeem automatisch bij een ontwerpbesluit een publicatie doorgezet. Hierdoor zijn de afzonderlijke ontwerpbesluiten gepubliceerd. Dit is gerectificeerd. Aan dit 'softwaregebrek' wordt gewerkt om dit in de toekomst te voorkomen. In de juiste publicatie in het Gemeenteblad van 19 december 2024² waren de links bij elk ontwerpbesluit naar de ter inzage gelegde stukken en tekeningen opgenomen. Er zijn tijdens de ter inzagelegging geen vragen binnen gekomen over onduidelijkheden met betrekking tot de publicatie en de ter inzage gelegde stukken. SBE geeft aan dat de tekeningen niet altijd opvraagbaar waren via internet, maar gelet op de inhoud van de zienswijze heeft SBE wel kennis kunnen nemen van de tekeningen. Er is van SBE geen melding gekomen tijdens de ter inzage legging dat de tekeningen niet geraadpleegd konden worden.

Indien een publicatie in het Gemeenteblad niet juist is of niet had moeten plaatsvinden is de juiste weg om dit in het Gemeenteblad te rectificeren. Dat is gedaan. Dit hoeft vervolgens niet gecommuniceerd te worden op de gemeentelijke website. Van een bestuurlijk gebrek is geen sprake.

In hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de participatie. Vrij recent, in maart 2022, is het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het VDMA-terrein vastgesteld (bestemmingsplan III

² [Gemeenteblad 2024, 538958 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)



Binnenstad (VDMA-terrein). In het kader van dat proces is een participatietraject doorlopen. Deze aanvraag omgevingsvergunning ziet op het toestaan van de functie short stay en gedeeltelijk logies. Deze functies hebben in vergelijking tot de functies die al zijn toegestaan op deze locatie geen wezenlijk andere ruimtelijke effecten. In het kader van participatie voor de omgevingsvergunning zijn (een afvaardiging van) omwonenden en stakeholders geïnformeerd.

Stikstof (punt 10 van de zienswijze)

SBE vraagt zich af of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is gelet op de recente stikstofuitspraken.

Gemeentelijk standpunt

De recente uitspraken geven aan dat intern salderen niet meer mogelijk is in de voortoets. Voor dit project is geen gebruik gemaakt van intern salderen. In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.4.1) is ingegaan op de stikstofdepositie. Hieruit volgt dat er geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn.

Short stay eenheden en logiesfuncties (punt 11 van de zienswijze)

SBE geeft aan dat juist woningen nodig zijn in dit project en geen short stay eenheden en een eventuele logiesfunctie (SBE geeft aan dat verwezen wordt naar een verouderd rapport). Volgens SBE gaan deze functies ten koste van de sociale buurtcohesie en een succesvolle planinvulling van het VDMA-terrein.

Gemeentelijk standpunt

Naast het gegeven dat woningen hard nodig zijn, is er ook een grote behoefte aan short stay eenheden. In paragraaf 3.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid ingegaan op deze behoefte. De behoefte is mede onderbouwd op basis van het rapport van Decisio³, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing voor de functiewijziging naar short stay en gedeeltelijk logiesfuncties is opgenomen. Dit rapport dateert uit 2021, maar de analyse en resultaten die in dit rapport zijn opgenomen, zijn nog voldoende actueel. Daarnaast is in paragraaf 3.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing uitgebreid ingegaan hoe deze aanvraag voor short stay past binnen het beleidskader short stay initiatieven (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2023)⁴. Ook is bij de afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen in de nadere toelichting bij het raadsvoorstel 'Planoptimalisatie VDMA', uitgebreid in⁵

³ Decisio, 'Quick-scan vraag en aanbod short stay', d.d. 8 oktober 2021.

⁴ [Beleidskader short stay initiatieven | Lokale wet- en regelgeving](#)

⁵ De nadere toelichting bij raadsvoorstel 'Planoptimalisatie VDMA' is hier te vinden (raadsvergadering van 1 oktober 2024):

[24bst01198+Nadere+toelichting+bij+raadsvoorstel+Planoptimalisatie+VDMA](#)



gegaan op de vraag waarom short stay op deze locatie nodig en passend is. Korthedshalve wordt naar deze onderbouwing verwezen.

Wat betreft de opmerking van SBE mbt sociale buurtcohesie en succesvolle planinvulling wordt nog het volgende opgemerkt. Zoals uit het beleidskader short stay initiatieven volgt, moet bij een nieuw initiatief voor short stay minimaal 30 meter afstand zijn tussen het nieuwe initiatief en andere short stay voorzieningen. Dit criterium geldt ook voor de minimale afstand tussen een short stay voorziening en een gesplitst of verkamerd pand. Het short stay initiatief op VDMA zal door de type short stay eenheden (hogere kwaliteit) en de kwalitatieve inpassing in het totale stedenbouwkundig plan voorkomen dat er sprake zal zijn van verstoring van de openbare orde in de omgeving. Op het VDMA-terrein vindt een mix van functies plaats. Naast short stay voorziet fase 1 ook in de realisatie van 236 woningen en de realisatie van het stadsbos van circa 3.000 m². Het VDMA-terrein is (semi) openbaar toegankelijk waardoor voldoende dynamiek in het gebied aanwezig zal zijn. Het betreft een privaat terrein dat voor ieder openbaar toegankelijk is (semi-openbaar).

Omzetten short stay/logies eenheden naar volwaardige woningen (punt 12 van de zienswijze)

SBE geeft aan dat ze nergens kunnen teruglezen dat voor short stay en logies eenheden dezelfde kwalitatieve eisen gelden als voor woningen en dat deze eenheden daarom in de toekomst niet als woningen kunnen worden verhuurd/verkocht. Daarnaast geeft SBE aan dat de norm voor het fietsparkeren voor de functie short stay lager is dan voor de functie wonen.

Gemeentelijk standpunt

Voor de short stay eenheden wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de functie wonen ten aanzien van bruikbaarheid, energiezuinigheid en gezondheid. Deze eisen zijn strenger voor de functie wonen dan voor de functie logies. Voor brandveiligheid is juist weer getoetst aan de eisen die gelden voor de functie logies omdat deze eisen strenger zijn dan voor de functie wonen. De toetsing aan voornoemde eisen is opgenomen in de rapportage Bouwbesluit en rapportage brandveiligheid. Deze rapportages maken onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (zaaknummer EHV-ZP2023-006001).



Ook de stelling van SBE dat er te weinig fietsplekken zijn bij een gebruikswijziging in de toekomst van short stay naar wonen is niet juist. Bij wijziging van een gebruiksfunctie geldt ten aanzien van de parkeernorm voor fietsen de regeling die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021 (dit bestemmingsplan maakt sinds 2024 onderdeel uit van het omgevingsplan). Hierin is geregeld dat het wijzigen van een gebruiksfunctie (in dit geval short stay) in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming (in dit geval wonen) in strijd is met het bestemmingsplan als niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Coördinatieregeling (punt 13 van de zienswijze)

SBE geeft aan dat de coördinatieregeling mogelijk organisatorisch en juridisch belemmerend werkt voor de realisatie van fase 1 van het VDMA-terrein.

Gemeentelijk standpunt

In tegenstelling tot hetgeen SBE aangeeft, zorgt gecoördineerde besluitvorming⁶ over de aangevraagde omgevingsvergunningen⁷ voor de realisatie van fase 1 van het VDMA-terrein juist voor een stroomlijning van de procedures. Zo zijn de drie aangevraagde omgevingsvergunningen tegelijk voorbereid en bekendgemaakt en worden de besluiten gelijktijdig of kort na elkaar genomen. Dat zorgt juist voor een vlotte besluitvorming. Ook voorkomt de bundeling van beslissen beroepsmomenten voor de drie aangevraagde omgevingsvergunningen dat belanghebbenden op verschillende tijdstippen steeds verschillende maar met elkaar samenhangende besluiten ter discussie kunnen stellen.

Gecoördineerde besluitvorming leidt overigens niet tot overdracht van de gecoördineerde beslisbevoegdheid aan een ander bestuursorgaan. Dit betekent dat de gemeenteraad bevoegd is een besluit te nemen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (daar is deze nota van zienswijze onderdeel van). De zienswijzen op de ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden in de afweging tot de besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen meegenomen.

⁶ Met gecoördineerde besluitvorming wordt bedoeld dat besluiten zoveel mogelijk dezelfde voorbereiding, totstandkoming en rechtsbescherming (bezwaar en beroep) hebben.

⁷ De volgende vergunningen zijn aangevraagd en worden gecoördineerd behandeld: aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik ism het bestemmingsplan' (zaaknummer EHV-ZP2023-006000), aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' (zaaknummer EHV-ZP2023-006001) en aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen rijksmonument' (zaaknummer EHV-ZP2023-006002)..



Conclusie zienswijze

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

2.2 Bewoner Tramstraat

Zienswijze

Indiener ondersteunt de zienswijze van SBE voor zover dit ziet op het onderdeel ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Indiener heeft deze zienswijze ook als zodanig ingediend. Voor de samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van SBE onder 2.1.

Gemeentelijk standpunt

Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven in zienswijze 2.1.

Conclusie zienswijze

Gelet op de overwegingen in het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 2.1 achten wij de zienswijze ongegrond.

2.3 Bewoner Tramstraat

Zienswijze

Indiener ondersteunt de zienswijze van SBE voor zover dit ziet op het onderdeel ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Indiener heeft deze zienswijze ook als zodanig ingediend. Voor de samenvatting van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van SBE onder 2.1.

Gemeentelijk standpunt

Voor het gemeentelijk standpunt wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven in zienswijze 2.1.

Conclusie zienswijze

Gelet op de overwegingen in het gemeentelijk standpunt onder zienswijze 2.1 achten wij de zienswijze ongegrond.