

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017

Strijp R, bouwvelden 3, 4 en 6

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
artikel 2.12, lid 1a, sub 3, Wabo

Datum: 20 oktober 2017

Status: eindversie

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Het plangebied</i>	3
1.3	<i>Afwijking van het bestemmingsplan</i>	3
1.4	<i>Leeswijzer</i>	6
2	Ruimtelijke aspecten	7
2.1	<i>Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan</i>	7
2.2	<i>Het bouwplan</i>	7
2.2.1	Bespreking van de bestemmingsregeling in relatie tot het bouwplan	7
2.2.2	Onderbouwing van de punten waarop veld 3 afwijkt	7
2.2.3	Onderbouwing van de punten waarop veld 4 afwijkt	9
2.2.4	Onderbouwing van plaatsing van bijgebouwen in bouwveld 6	9
2.2.5	Monumentale bomen	9
2.3	<i>Conclusie</i>	10
3	Omgevingsaspecten	11
3.1	<i>Inleiding</i>	11
3.2	<i>Geluid</i>	11
3.3	<i>Water</i>	11
3.4	<i>Conclusie</i>	11
4	Juridische toelichting	12
5	Financiële uitvoerbaarheid	13
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6.1	<i>Overleg ex artikel 3.1.1 Bro</i>	14
6.2	<i>Inspraak en samenspraak</i>	14

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Eindhoven het bestemmingsplan Strijp R vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft als doel de juridisch-planologische basis te leggen voor het bouwen van een nieuwe woonwijk op het voormalige bedrijfsterrein *Strijp R* door Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden (verder: Amvest).

Amvest heeft op basis van het bestemmingsplan de bouw voorbereid door de uitgangspunten van het bestemmingsplan uit te werken in concrete bouwplannen.

De uitwerking van het westelijke deel, de bouwvelden 3 en 4, en het middeldeel, bouwveld 6, wijkt op enkele details af van de regels van het bestemmingsplan. De afwijking kan met een omgevingsvergunning worden toegestaan. Dit document dient als de ruimtelijke onderbouwing van het besluit om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit de bouwvelden 3 en 4 die tussen de Zwaanstraat en de Beeldbuisring in Eindhoven liggen en uit bouwveld 6 dat ten oosten van bouwveld 4 ligt, aan de andere kant van de Beeldbuisring.

1.3 Afwijking van het bestemmingsplan

De bouwplannen vallen helemaal in het plangebied van het bestemmingsplan Strijp R. De gronden aan de kant van de Zwaanstraat hebben de bestemming Wonen - 4, met regels in artikel 11, en de gronden aan de kant van de Beeldbuisring hebben de bestemming Wonen - 3, met regels in artikel 10. Bouwveld 3 valt voor een klein deel ook binnen de bestemming Groen - 1. Voor bouwveld 6 gelden, voor zover hier van belang, de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3.

Afwijking van de regels voor bouwveld 3

De beoogde invulling van bouwveld 3 (zie de afbeelding op pagina 4) wijkt op de onderstaande onderdelen af van de regeling in het bestemmingsplan.

- Niet alle bebouwing die in de bestemming Wonen - 4 valt is in lijn met de gevellijnen op de plankaart, wat in strijd is met artikel 11, lid 11.2.1, onder c.
- De opening tussen het appartementengebouw E13 en het bouwblok D9 is groter dan artikel 11, lid 11.2.1, onder d, toestaat.
- De blokken A3, A11, B2, B6 en B10 zijn hoger dan de 10 meter die op grond van artikel 10, lid 10.2.1, onder b, is toegestaan.
- Een deel van de voortuinen van de blokken C5 en D9 vallen in bestemming Groen-1.
- De woningen in de blokken A, B, C en D bestaan uit grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen, wat in strijd is met artikel 11, lid 11.1.1, onder a. Op grond van artikel 11, lid 11.5.2 kan voor deze afwijking een omgevingsvergunning verleend worden (dit is een zogenoemde 'binnenplanse afwijkingmogelijkheid').

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017



Afwijking van de regels voor bouwveld 4

De beoogde invulling van bouwveld 4 (zie de afbeelding op pagina 5), dat ten noorden van bouwveld 3 ligt, wijkt op de onderstaande onderdelen af van de regeling in het bestemmingsplan.

- Niet alle bebouwing die in de bestemming Wonen - 4 valt is in lijn met de gevellijnen op de plankaart, wat in strijd is met artikel 11, lid 11.2.1, onder c.
- Het hoofdgebouw van blok B7 (voor zover dat binnen de bestemming Wonen - 4 valt) heeft niet de vorm van een gesloten bouwblok. Dat is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder b.
- De hoogte van de blokken B1, B3, B5 en B7 (voor zover die binnen de bestemming Wonen - 4 vallen) is lager dan de minimale bouwhoogte van 12 meter. Dat is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder g. (De omgevingsvergunning om van die regel af te wijken kan gebaseerd worden op de zogenoemde kruimellijst; artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).)

- De woningen in de blokken B1, B3, B5 en B7 (voor zover binnen de bestemming Wonen 4 vallen), en in de blokken B4 en B8 bestaan uit grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen, wat in strijd is met 11, lid 11.1.1, onder a. Op grond van artikel 11, lid 11.5.2 kan voor deze afwijking een omgevingsvergunning verleend worden (dit is een zogenoemde 'binnenplanse afwijkmogelijkheid');
- De bijgebouwen in bouwblok B8 overschrijden de maximaal toegestane oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen per bouwblok. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.2, onder a. (Deze afwijking kan ook op grond van de 'kruimellijst' bij het Bor (zie hierboven) vergund worden.)
- Een aantal schuttingen overschrijdt de maximale hoogte van 1 meter, die op grond van artikel 11, lid 11.2.3, onder a, aangehouden moet worden. (Deze afwijking kan ook op grond van de 'kruimellijst' bij het Bor (zie hierboven) vergund worden.)

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017



Afwijking van de regels voor bouwveld 6

Bouwveld 6 (zie de afbeelding hieronder) dat ten oosten van bouwveld 4 ligt is in strijd met de regels van de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3, omdat de bijgebouwen gebouwd worden op een afstand van minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit is in strijd met artikel 8, lid 8.2.2, onder a en artikel 10, lid 10.2.2, onder b. (Deze afwijking kan ook op grond van de 'kruimellijst' bij het Bor (zie hierboven bij bouwveld 4) vergund worden.)

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Zaaknummer V17/30181
Besluitnummer 1369187
Datum: 20 december 2017



Afwijking van het aanlegvergunningstelsel

Op grond van artikel 15, lid 15.1.1, is een omgevingsvergunning nodig voor aanlegwerkzaamheden binnen een gebied dat gemarkeerd is met de aanduiding 'monumentale boom'. Op grond van lid 15.1.3 van dat artikel kan de vergunning alleen verleend worden, "indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen risico's ontstaan op aantasting van de monumentale boom." Uit het bestemmingsplan blijkt niet of 'duurzaam behoud', dat het bouwplan als uitgangspunt neemt, opgevat kan worden als 'geen aantasting'. Want hoewel bomen in het bouwplan bijzondere aandacht krijgen, is enige aantasting, bijvoorbeeld door het bij snoeien van de kroon, niet uit te sluiten. Bij letterlijke interpretatie, een interpretatie die bij het ontbreken van een nadere toelichting in het bestemmingsplan voor de hand ligt, is voor de realisatie van het bouwplan een vergunning voor het afwijken van deze regeling nodig.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke aspecten rond deze afwijkingen besproken. In hoofdstuk 3 komen de omgevingsaspecten, voor zover van belang, aan de orde. De juridische vormgeving van het afwijkingbesluit is beschreven in hoofdstuk 4. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is aandacht gegeven aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Ruimtelijke aspecten

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V17/30181

bestemmingsplan 1369187

Datum: 20 december 2017

2.1 Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan

De gebiedstransformatie die het bestemmingsplan Strijp R mogelijk maakt is een onderdeel van de ontwikkeling die in de visie van het masterplan Drents Dorp wordt beschreven. In die visie staan uitgangspunten voor de ontwikkeling die ook ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. De uitgangspunten - voor zover hier van belang - komen kortweg neer op het aanbieden van een diversiteit aan woningen in een goede, duurzame en leefbare buurt, met een goede mix van huurwoningen en koopwoningen, zodat het Drents Dorp als geheel de mogelijkheid voor een volledige wooncarrière biedt.

Het bestemmingsplan bevat een aantal regels die een goede leefkwaliteit willen garanderen. De nieuwe bebouwing aan de Zwaanstraat moet het geluid voor het achterliggende gebied weren. Deze bebouwing valt binnen de bestemming Wonen - 4. In de regels bij die bestemming is daarom bepaald dat de gebouwen een minimale bouwhoogte moeten hebben, dat er gebouwd moet worden in de vorm van een gesloten bouwblok, waarbij de oostgevels als dove gevel moeten worden uitgevoerd en verder dat de bebouwing min of meer de lijn van de Zwaanstraat moet volgen.

2.2 Het bouwplan

2.2.1 Bespreking van de bestemmingsregeling in relatie tot het bouwplan

Het bouwplan van Amvest voldoet aan de doelstelling van het bestemmingsplan. De afwijkingen van de regels (zie paragraaf 1.3) betreffen details. Dergelijke afwijkingen ontstaan doordat bij de uitwerking in een concreet, gedetailleerd plan het effect van een regeling in het bestemmingsplan blijkt. Zo blijkt de grens tussen de bestemmingen Wonen - 3 en Wonen - 4 een optimale invulling in de weg te staan (zie de illustratie hiernaast, waarop de bestemming Wonen - 4 gearceerd is; de Zwaanstraat ligt aan de rechterkant). De gevellijnen die moeten zorgen voor bebouwing die het geluid voor het achterliggende gebied tegenhoudt, geldt door deze bestemmingsgrens ook voor de bebouwing die achter de woningen aan de Zwaanstraat gebouwd kunnen worden. Het gevolg van de regel zou zijn dat achter de Zwaanstraat nog een rij woningen gebouwd zou moeten worden die evenwijdig aan de Zwaanstraat staat. De door Amvest gekozen invulling, met blokken haaks daarop (zie illustratie) is logischer.



Het noordelijke gebied met de bestemming Wonen - 4 is zo smal, dat de eis in de regel om hoofdgebouwen in de vorm van een "gesloten bouwblok" te bouwen gezien moet worden in het licht van de geluidproblematiek, zoals bij de hierboven besproken gevellijnen: hoofdgebouwen aan de Zwaanstraat moeten een gesloten *front* vormen.

De logica achter de regelgeving is duidelijk: de gevellijnen die regelen dat er bebouwing langs de Zwaanstraat komt, de eis om in de vorm van gesloten bebouwing te bouwen en de eis van een minimum bouwhoogte borgen een afdoende geluidsbuffer voor de achter de Zwaanstraat gelegen woningen.

2.2.2 Onderbouwning van de punten waarop veld 3 afwijkt

In paragraaf 2.2.1 is de afwijking van de gevellijn al uitgelegd. Het betreft een optimalisatie van de invulling van het gebied die geen inbreuk vormt op het doel achter de regeling.

VERGUNNING VERLEEND

Ook de regel die openingen van 5 meter in de bebouwing toestaat is ingegeven door het weren en beheersen van het geluid. Bij de concrete invulling van het gebied bleek dat het wenselijk is om de afstand tussen het appartementengebouw aan de Zwaanstraat (bouwblok E13) en de woningen ten zuiden daarvan (bouwblok D9) te vergroten tot ongeveer 11,7 meter. Het beeldkwaliteitsplan dat in 2009 is opgesteld om inzicht te geven in de ontwikkeling van Strijp R en in de kwaliteit die wordt nagestreefd, schrijft voor dat de architectuur van de nieuwbouw gemotiveerd wordt vanuit de geschiedenis van de plek, door karakteristieke details en materialen van de industriële architectuur toe te passen. De handhaving van een aantal bestaande gebouwen, zoals de gebouwen van Piet Hein Eek en het RAG gebouw, maakt deel uit van een serie bewust gekozen uitzonderingen in typologie, uitzonderingen die de eigenheid, herkenbaarheid en samenhang van de wijk versterken. Het appartementengebouw dat qua vorm verwijst naar een bedrijfskantoor dat in Strijp R stond is hierop een belangrijke aanvulling. De plek van het gebouw zorgt voor een evenwichtige verdeling van de bijzondere gebouwen over de wijk.

Zo'n bijzonder gebouw heeft het meeste effect, als het als uitzondering goed te onderscheiden is van de norm. In het geval van het appartementengebouw aan de Zwaanstraat betekent dit dat het gebouw voldoende afstand tot de nabijgelegen woningen nodig heeft, waardoor het gebouw op zichzelf komt te staan. De beoogde afstand is passend en ook nodig door de schaal en de geslotenheid van het gebouw, twee aspecten die een bijdrage leveren aan de verwijzing naar het industriële verleden van de plek.

De afstand tussen de woningen (D9) en de appartementen (E13) is ook nodig voor de hellingbaan die toegang biedt tot de parkeergarage. De minimale bochtstraal (conform de norm NEN 2443 die hier is toegepast) heeft een totale breedte van minimaal 8,1 meter tussen het gebouw en de hellingbaan nodig. Daarnaast is ook nog ruimte nodig voor een smalle groenstrook met een voetpad, waardoor de totale afstand tussen de gebouwen ongeveer 11,7 meter bedraagt. De positionering van de hellingbaan tussen de gebouwen is essentieel voor de kwaliteit van de openbare ruimte eromheen en daarnaast noodzakelijk, omdat het aantal benodigde parkeerplaatsen in de parkeerkelder alleen zo gerealiseerd kan worden. Kiezen voor een andere positie van de hellingbaan is daarom geen optie. Uit het geluidsonderzoek dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd blijkt dat de achterliggende bebouwing geen hinder ondervindt van het vergroten van de opening tussen de gebouwen. Daarmee tast ook deze afwijking de uitgangspunten van het bestemmingsplan niet aan.



De afwijking van de bouwhoogte van 10 meter in de bestemming Wonen 3 is het gevolg van de bijzondere dakvorm die verwijst naar het industrieverleden van het gebied. Bovenstaande illustratie van de woningen laat zien dat per twee woningen slechts één woning de bouwhoogte overschrijdt en dan alleen met het nokdeel. Daarom wordt het met de regel beoogde bebouwingsbeeld met deze afwijking niet of nauwelijks aangetast.

De beoogde bebouwing langs de Zwaanstraat volgt de kromme lijn van de straat door het zuidelijke woonblok enigszins naar achter te plaatsen. Het gevolg is dat aan de zuidzijde de voortuinen van de woningen voor een deel in de bestemming Groen - 1 vallen. Dit kan aanvaardbaar geacht worden, omdat rond het appartementengebouw een veel grotere groenstrook ontstaat, waarmee het verlies als gevolg van de voortuinen ruim gecompenseerd wordt. Bovendien worden de voortuinen begrensd door een groene haag, zodat de via de bestemming Groen - 1 gemarkeerde zone als groen beleefd wordt. In de toelichting van het bestemmingsplan staat "dat de bestemming Groen -1 primair gericht is op groenvoorzieningen". Het doel van het bestemmingsplan is dus niet in het geding.

Op grond van de actuele vraag uit de markt, heeft Anvest gekozen voor een meer gedifferentieerd woningaanbod met minder gestapelde en meer grondgebonden woningen. Het voldoen aan de parkeernorm heeft hierbij ook een rol gespeeld. Een groter aantal gestapelde woning heeft namelijk een negatief effect op de parkeerdruk.

De keuze voor meer grondgebonden woningen maakt het bestemmingsplan mogelijk: artikel 11, lid 11.5.2 geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning af te geven om af te wijken van de regel dat de bouw gestapeld moet zijn. In verband met de leefbaarheid is aan het afwijken de voorwaarde verbonden dat het geluid op de woningen zelf en op de woningen in het achterliggende gebied binnen de normen van de regels valt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

2.2.3 Onderbouwing van de punten waarop veld 4 afwijkt

In paragraaf 2.2.1 is de afwijking van de gevellijn al uitgelegd. Het betreft een optimalisatie van de invulling van het gebied die geen inbreuk vormt op het doel achter de regeling.

Deze afwijking betreft de woningen die haaks op de bestemmingsgrens tussen Wonen - 3 en Wonen - 4 zijn geprojecteerd. In paragraaf 2.2.1 is de regeling al besproken. De beoogde invulling zorgt voor een goede overgang naar en aansluiting op de vrije kavels die tegen over deze woningen liggen. Op deze locatie heeft een gesloten bouwblok geen effect op de geluidssituatie van de achterliggende woningen.

Uit de uitleg in paragraaf 2.2.1 volgt dat de bouwblokken B1, B3, B5 en B7, die niet voldoen aan de minimum bouwhoogte, geen effect hebben op de geluidsbeleving in het gebied. De beoogde geluidswering in de bestemming Wonen - 4 wordt gerealiseerd met de bouwblokken B4 en B8.

Zie paragraaf 2.2.2 voor de onderbouwing van de keuze voor grondgebonden woningen.

De overschrijding van het oppervlak dat per bouwblok is toegestaan vloeit voort uit de keuze om grondgebonden woningen te bouwen, met per woning een kleine berging die in een bestaande situatie vergunningvrij zou zijn.

De tuinmuren die langs de achtertuin van hoekwoningen worden geplaatst zijn hoger dan de maximale hoogte van 1 meter die de regels voorschrijven. Dat is nodig om de bewoners voldoende privacy in hun achtertuin te geven. De hogere tuinmuren zorgen er ook voor dat de bebouwing als gesloten bouwblok beleefd wordt (zie paragraaf 2.2.1).

2.2.4 Onderbouwing van plaatsing van bijgebouwen in bouwveld 6

Bouwveld 6 is als een compacte woonbuurt ontworpen met een zestigtal grondgebonden woningen, steeds geschakeld tot twee- en driegezinshuizen. Deze meergezinshuizen zijn gepositioneerd in een vierkant raster van kavels en parkeerhoven en worden met brede hagen van elkaar gescheiden waar achter de zorgvuldig ontworpen bergingen zijn opgenomen. De positionering maakt dat niet voldaan wordt aan de eis in de regels om de bergingen 3 meter achter de voorgevel te positioneren. De woningen die architectonisch een eenheid vormen met de bergingen zorgen echter voor een hoge woonkwaliteit, zowel op het niveau van de wijk als op het niveau van de individuele woning. Het supervisieteam en de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn akkoord met deze invulling.

2.2.5 Monumentale bomen

Bij het ontwerp van de bouwvelden 3, 4 en 6 is specifiek aandacht besteed aan de bestaande bomen op het terrein, niet alleen aan de bomen die in het bestemmingsplan als 'monumentaal' zijn aangeduid. In februari 2017 heeft Van Helvoirt Groenprojecten een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld, om de effecten van het plan op de bomen in beeld te brengen en de mogelijkheden voor het verbeteren van het plan.

Naar aanleiding van deze BEA is het plan geoptimaliseerd met het duurzaam behouden van de bomen als uitgangspunt. Aan de hand van deze optimalisatie heeft Van Helvoirt Groenprojecten het

BEA in oktober 2017 aangevuld. Uit de aanvulling bleek dat er in de bouwvelden 4 en 6 maatregelen nodig zijn om een duurzaam behoud te kunnen garanderen. Namens Aninvest heeft Royal Haskoning DHV de gemeente op 17 oktober jl. een notitie gestuurd, waarin wordt toegezegd dat de aanbevelingen worden overgenomen. Bijlage 1 bevat de notitie en de aanvulling van de BEA. Met deze maatregelen wordt een duurzaam behoud van de monumentale bomen die op grond van artikel 15, lid 15.1 beschermd worden gegarandeerd, zodat de afwijking van de regeling in dat lid aanvaardbaar is.

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Zaaknummer V17/30181
Besluitnummer 1369187
Datum: 20 december 2017

2.3 Conclusie

De afwijkingen die in paragraaf 1.3 zijn genoemd en besproken in paragraaf 2.2 betreffen detailleringen en optimalisaties van de door het bestemmingsplan beoogde invulling. Omdat het plan daarbij nog voldoet aan de doelstellingen van het bestemmingsplan moeten de afwijkingen zo niet wenselijk dan toch aanvaardbaar geacht worden.

3 Omgevingsaspecten

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017

3.1 Inleiding

De effecten op de omgeving is bij het opstellen van het bestemmingsplan Strijp R al onderzocht. De afwijkingen van het bouwplan ten opzichte bestemmingsplan hebben alleen effect op de geluid op de woningen die achter de Zwaanstraat liggen. Voor de andere omgevingsaspecten wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan Strijp R.

3.2 Geluid

Bij het onderzoek naar de effecten van de afwijkingen van het bestemmingsplan is het van belang dat de gevolgen voor de leefkwaliteit in en rond de woningen aanvaardbaar blijken en dat de naburige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden.

Uit het onderzoek dat als bijlage 2 bij deze onderbouwing is gevoegd blijkt dat de grotere opening niet leidt tot een overschrijding van de gestelde geluidsnorm.

3.3 Water

Voor het bestemmingsplan Strijp R is een watertoets uitgevoerd. Deze afwijkingen leiden niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er is dus geen nieuwe watertoets nodig.

3.4 Conclusie

De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan en daarmee niet voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan Strijp R.

4 Juridische toelichting

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Voor het afwijken van het bestemmingsplan Strijp R op de onderdelen die in paragraaf 1.3 zijn genoemd is een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik nodig op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo moet de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Dit document geeft die ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Dit document geeft ook de onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig voor zover die met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 ('binnenplans') en 2 ('kruimellijst' bij het Besluit omgevingsrecht), van de Wabo verleend wordt.

Zaaknummer VI/7/30181
Besluitnummer 1369187
Datum: 20 december 2017

5 Financiële uitvoerbaarheid

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Er is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.

Zaaknummer V17/30181
Besluitnummer 1369187
Datum: 20 december 2017

Het plangebied is in particulier eigendom en het initiatief wordt op kosten van een particuliere partij gefinancierd. Het plangebied is gelegen binnen bestaand en reeds ingericht stedelijk gebied, waarbij de bestaande nuts- en infrastructurele voorzieningen zonder aanpassingen kunnen worden ingezet voor en aangesloten op de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is geen sprake van kosten voor nutsvoorzieningen of inrichting van het openbaar gebied. Er zijn geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten. De legeskosten worden verhaald middels de legesverordening van de gemeente.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee eveneens het verhaal van eventuele planschade is afgedekt. Op grond daarvan is de financiële uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd. Gelet op het vorengaande wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **VERGUNNING VERLEEND**

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer V17/30181

Besluitnummer 1369187

Datum: 20 december 2017

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Hierbij komen geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant of het Rijk in het geding. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, is overleg met het waterschap ook niet nodig.

6.2 Inspraak en samenspraak

Er is hier sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a, van de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008). Daarom is geen invulling gegeven aan de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008.