

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V17/30181, Elburglaan (ongenummerd), bouwen van 204 grondgebonden woningen en 20 appartementen in Strijp R, 20-12-2017

De omgevingsvergunning Berckelbosch ligt met ingang van donderdag 28 december 2017 tot en met woensdag 07 februari 2018 ter inzage bij het Inwonersplein in het Stads Kantoor, Stadhuisplein 10, Eindhoven.

Het Inwonersplein is geopend op maandag en vrijdag van 10.00 – 19.00 uur en op dinsdag t/m donderdag van 10.00 – 17.00 uur. Bezoek zonder voorafgaande afspraak is alleen mogelijk op maandag de gehele dag en op de overige werkdagen tot 13.00 uur. Het maken van een afspraak is mogelijk via het digitaal loket op www.eindhoven.nl of telefonisch via telefoonnummer 14040.

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

<http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV1730181-0301>

De bronbestanden zijn beschikbaar via:

www.eindhoven.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0772.OVV1730181-/NL.IMRO.0772.OVV1730181-0301/

Heeft u direct belang bij deze beslissing en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Richt uw verzoek aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Als u beroep instelt, betaalt u €168,- griffierecht. Vraagt u tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening, dan betaalt u nog eens €168,- griffierecht. Voor een rechtspersoon is het griffierecht €334,-. Wordt tegelijk met het instellen van beroep of tijdens de beroepsprocedure om een voorlopige voorziening gevraagd, dan is het griffierecht nog eens €334,-.

OMGEVINGSVERGUNNING

Elburglaan (ongenummerd)

Zaaknummer V17/30181

Bag-document 1369187

Datum: 20 december 2017

Gegevens aanvraag

Op 10 juli 2017 hebben wij burgemeester en wethouders een aanvraag voor een omgevingsvergunning in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Ontvangen. Het betreft een verzoek van Amvest Woningen - Nova Projectontwikkeling B.V.. Het project omschrijven wij als volgt.
Het project bouwen van 204 grondgebonden woningen en 20 appartementen in Strijp R. aan de Elburglaan (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Strijp sectie C nummer 5475, 5988

Er is vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer V17/30181 .

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig artikel 3:4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wabo.

Op grond van afdeling 3.4 Awb leggen wij de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen of een advies over de ontwerpbeschikking uitbrengen. Het plan heeft van 2 november 2017 tot en met 13 december ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Voorschriften

Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project. Als u in afwijking van deze vergunningen uw activiteiten wil uitvoeren heeft u toestemming nodig van Burgemeester en wethouder.

Overwegingen

De onderliggende overwegingen vindt u per onderdeel verder op in dit besluit.

Nog in te dienen gegevens

Zorgt u ervoor dat de gegevens hieronder uiterlijk drie weken voor het begin van de betreffende werkzaamheden bij ons binnen zijn. Daarmee voorkomt u dat de start van de werkzaamheden vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen nadat wij een reactie op deze documenten hebben gegeven. De volgende gegevens hebben we nog van u nodig:

- ♦ Statische berekeningen en tekeningen
- ♦ Brandveiligheidsvoorschriften verwerkt op bouwkundige tekeningen
- ♦ Detailtekeningen en berekeningen Ventilatie en Rc-waarde
- ♦ Veiligheidsplan
- ♦ Saneringsplan deelgebied 6
- ♦ Aangepaste tekeningen t.b.v. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Samenhang

De omgevingsvergunning wordt verleend op de stukken die zijn voorzien van een stempel (gewaarmerkte documenten) en de bijlagen.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd



EINDHOVEN

Zaaknummer: V17/30181

Onderdelen

Bouwen

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Overzicht bij besluit behorende documenten

Vaststellen (bouw)kosten

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

Bouwen**Voorschriften****Welstand***Overleggen van monsters*

U overlegt aan ons een aantal monsters voordat u begint met het verwerken van het materiaal. Wij moeten de monsters namelijk eerst goedkeuren. Denkt u daarbij aan monsters van de gevels, daken, terreinafscheiding, etc. Let erop dat u de monsters voorziet van:

- naam
- kleur
- typenummer
- eventueel fabrikant
- zaaknummer

dan kunnen wij de monsters op een juiste manier beoordelen. Als u hierover nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Appartementengebouw veld 3 (HilberinkBosch architecten)

de kolommen moeten (naar buiten toe) versterkt worden en het glas moet ter plaatse van de galerij terugliggend wordt gedetailleerd, zodat de structuur van het gebouw beter afleesbaar wordt. Tijdig voor uitvoering van desbetreffende onderdelen dienen deze gewijzigde tekeningen ter goedkeuring aan de commissie ruimtelijke kwaliteit te worden overlegd.

Bouwbesluit*Toepassen van de bouwvoorschriften*

U bouwt overeenkomstig de bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/ berekeningen

Van alle ingediende constructieve stukken is alleen de hoofdpzot beoordeeld.

Deze stukken dienen echter nog nader te worden beoordeeld. In verband hiermee heeft het de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid". De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat wij een reactie op de ingediende stukken hebben gegeven.

Bij het constructief verder uitwerken /berekenen van het bouwplan dient u, indien van toepassing, rekening te houden met de sterkte van de naad tussen een geprefabriceerde betonplaat en het ter plaatse gestorte beton.

Brandveiligheid

De bouwkundige plattegronden en doorsneden moeten in overeenstemming worden gebracht met de brandveiligheidstekeningen van de adviseur om problemen tijdens de uitvoering te voorkomen.

De brandveiligheidsvoorwaarden zoals benoemd in het rapport van de adviseur moeten worden overgenomen op de vergunningstekeningen.



Afscheidingen van vloer en trap

Bij randen van vloeren en trappen 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;

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

Ventilatie

Tijdig voor uitvoering dienen detailtekeningen en berekeningen ter goedkeuring te worden overlegd.

Rc-berekening

Tijdig voor uitvoering van desbetreffende onderdelen dienen berekeningen van de Rc-waarden conform NEN 1068 ter goedkeuring te worden overlegd.

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor het begin van de werkzaamheden verstrekt u een veiligheidsplan. Dit plan, onder vermelding van het zaaknummer, stuurt u naar sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunning, postbus 90150, 5600 RB Eindhoven.

Scheiding bouwafval

U zorgt voor scheiding van het bouwafval. Daarbij houdt u rekening met een scheiding tussen:

als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst(EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwplaats bedraagt;
glaswol, mits dit meer dan 3 m³ per bouwplaats bedraagt;
overig afval.

Afvoer bouwafval

Als het overige afval bestaat uit meer dan één afvalstof voert u dit dan af naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de andere fracties, wordt afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, danwel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

Als de totale hoeveelheid bouwafval minder bedraagt dan 10 m³ mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.



Bestemmingsplan

Geluid

De woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen hebben niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

Gedurende de te beëindigen overschrijding van industrielawaai door Anteryon mogen woningen met een te hoge geluidsbelasting niet worden bewoond

De overschrijding van spoorweglawaai wordt gedoogd tot 1 januari 2020. Dan is de afscherpende bebouwing gerealiseerd.

Alle woningen in de drie deelplannen worden uitgevoerd met een geluidsluwe zijde, waaraan de belangrijke woonfuncties zijn gesitueerd.

Het eindresultaat dient conform vigerend bestemmingsplan te zijn.

Monumentale bomen

Voor alle in het bestemmingsplan als 'monumentale boom' aangeduide bomen dienen alle aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse met projectnummer 20171057 van februari 2017 en de Bomen Effect Analyse – Aanvulling van oktober 2017 in acht te worden genomen.

Indien de bomen binnen 5 jaar toch afsterven dient u de huidige waarde van €4.128,-- per boom ten behoeve van het 'compensatie fonds bomen' te storten.

De bomenwacht dient te rapporteren aan de bomenbeheerder van de gemeente Eindhoven,

Bouwverordening

Bodem

Na afronding van de herontwikkeling/woonrijfase voldoet de locatie aan de gebruiksfunctie. Dit zal worden beschreven in het saneringsverslag van de grondfase en van de grondwaterfase. Tot die tijd worden alle werkzaamheden in de bodem beschouwd als saneringswerkzaamheden. Dit geldt ook voor het plaatsen van palen op de bouwlocatie.

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: [Eindhoven - Bodem](#)

Algemeen

Uitzetten peil en rooilijnen

Voordat u begint met de bouw moet dit gemeld worden bij de betreffende bouwinspecteur. Deze is te bereiken via het secretariaat van Toezicht en Handhaving, telefoonnummer: (040) 2388516. De bouwinspecteur draagt er zorg voor dat de afdeling GEO-informatie over de betreffende gegevens beschikt. De landmeter van GEO-informatie zal buiten in het veld uw perceel vervolgens uitzetten en controleren. De landmeter neemt contact met u op om een afspraak te maken zodra hij de uitgezette punten gecontroleerd heeft.

De gemeente geeft ook aansluithoogtes van uw perceel op de openbare ruimte. Dit zijn de hoogtes van de openbare ruimte direct grenzend aan uw perceel. Naast aansluithoogtes kan de gemeente op uw verzoek een advies geven over de vloerpeilhoogte. Een eventueel op uw bouwtekening aangegeven peilmaat is daarmee dus op voorhand goedgekeurd.



Achteraf kan de landmeter op verzoek komen controleren of voor het bouwwerk het juiste peil is gehanteerd. Indien u lager bouwt dan 10 centimeter boven het – toekomstig – peil van de weg neemt u daarmee zelf verantwoording voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuien in de gebruiksfase.

Alle bovengenoemde hoogtes worden afgegeven ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan de Bouwverordening, het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan "Strijp R" en de eisen van welstand.

bodem

Uit het aangeleverde memo blijkt dat de grond en het grondwater nog plaatselijk sterk verontreinigd zijn. Voor deelp.an 6 dient het saneringsplan nog goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Voor de verontreinigingen in het grondwater zijn al saneringsplannen ingediend en akkoord bevonden. Na afronding van de saneringswerkzaamheden zal de locatie aan de gebruiksfunctie voldoen.

welstand

In de vergadering van 18 oktober 2017 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het onderstaande advies gegeven:

"De commissie gaat akkoord met het voorliggende plan. Wel geeft ze aan dat ze graag een interactie had gezien van de gevelwand aan de Zwaanstraat met de buitenruimte (zoompark). Ze begrijpt echter dat de huidige regelgeving vanuit het bestemmingsplan met betrekking tot geluid, de bescherming van de achterliggende woningen in Strijp-R en de huidige contracten en regelgeving vanuit het industrieterrein Strijp-T, deze interactie onmogelijk maken.

Als de regelgeving en/of ontwikkeling van Strijp-T de mogelijkheid biedt om de gevels aan de Zwaanstraat alsnog te voorzien van deuren, dan zullen die alsnog gerealiseerd moeten worden.

De voorwaarde van de commissie met betrekking tot het appartementenblok van HilberinkBosch architecten blijft gelden: De commissie kan instemmen met het ontwerp van het appartementenblok op voorwaarde dat de kolommen (naar buiten toe) versterkt worden en het glas ter plaatse van de galerij terugliggend wordt gedetailleerd, zodat de structuur van het gebouw beter afleesbaar wordt. Graag wil zij daarvan ter goedkeuring tekeningen voorgelegd krijgen."

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft vastgesteld dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen deze conclusie over.

Het plan is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Strijp R, genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 7, en aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5.

bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan "Strijp R" geldt. Uw project is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de voorschriften omdat:



Deelplan 3 is in strijd met het geldende bestemmingsplan Strijp-R, omdat:

- De blokken A3, A11, B2, B6, B10 en B12 gebouwd worden met overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter. Dit is in strijd met artikel 10, lid 10.2.1, onder b. Hiervoor is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 1 bijlage II Bor.;
- De blokken A, B, C en D niet in de vorm van gestapelde woningen gebouwd worden. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.1.1, onder a. Op grond van artikel 11, lid 11.5.2 kan hiervoor ontheffing verleend worden, en toestaan dat tevens grondgebonden woningen zijn toegestaan, mits op basis van akoestisch onderzoek blijkt dat:
 - a. de grondgebonden woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa hebben of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
 - b. de overige woningen in het plangebied voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa hebben of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De blokken A1, A3 en A7, voor zover deze gelegen zijn in de bestemming 'wonen-4', niet gebouwd worden in (min of meer) de richting van lijn die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder c. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
- Er tussen bouwblok D9 en E13 een opening van meer dan 5 meter aanwezig is. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder d. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
- Delen van voortuinen van de bouwblokken C5 en D9 gelegen zijn in de bestemming 'Groen-1'. Dit is in strijd met artikel 5, lid 5.1. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Deelplan 4 is in strijd met het geldende bestemmingsplan Strijp-R, omdat:

- De blokken B1, B3, B5 en B7 (voor zover deze gelegen zijn in de bestemming 'wonen-4'), en de blokken B4 en B8 niet in de vorm van gestapelde woningen gebouwd worden. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.1.1, onder a. Op grond van artikel 11, lid 11.5.2 kan hiervoor ontheffing verleend worden, en toestaan dat tevens grondgebonden woningen zijn toegestaan, mits op basis van akoestisch onderzoek blijkt dat:
 - de grondgebonden woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa hebben of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;



- de overige woningen in het plangebied voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa hebben of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De blokken B1, B3, B5 en B7, voor zover deze gelegen zijn in de bestemming 'wonen-4', niet gebouwd worden in (min of meer) de richting van lijn die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder c. Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo;
- De blokken B1, B3, B5 en B7, voor zover deze gelegen zijn in de bestemming 'wonen-4', gebouwd worden zonder inachtneming van een minimale bouwhoogte van 12 meter. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder g; Hiervoor is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 1 bijlage II Bor.
- Het hoofdgebouw van blok B7, voor zover dit gelegen is in de bestemming 'wonen-4', niet in de vorm van een gesloten bouwblok wordt gebouwd. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.1, onder b; Medewerking is slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo;
- De bijgebouwen in bouwblok B8 gebouwd worden met overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen. Dit is in strijd met artikel 11, lid 11.2.2, onder a. Hiervoor is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 1 bijlage II Bor.

Deelplan 6 is in strijd met het geldende bestemmingsplan Strijp-R, omdat:

- een aantal 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. Hiervoor is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 1 bijlage II Bor.

Alle deelplannen

Op grond van artikel 8, lid 8.2.1, onder d, artikel 10, lid 10.2.1, onder c, en artikel 11, lid 11.2.1, onder i dient voldaan te worden aan de parkeernormen die als bijlage in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het bouwplan voldoet hieraan.

Op grond van artikel 8, lid 8.2.1, onder e, en artikel 10, lid 10.2.1, onder d, en artikel 11, lid 11.2.1, onder j is het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige functies slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:

- a. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa hebben;
- b. of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het bouwplan voldoet onder voorschriften hieraan.

Op grond van artikel 15, lid 15.1.1 is het ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' verboden op de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van



EINDHOVEN

burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of het anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk); het uitvoeren van heiverken of anderszins indringen van van voorwerpen; het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Op grond van de Bomen Effect Analyse met projectnummer 20171057 van februari 2017 en de Bomen effect Analyse – Aanvulling van oktober 2017 kunnen de bomen 1, 2, 3 en 15 behouden blijven indien alle aanbevelingen opgevolgd worden. Deze zullen dan ook als voorschrift aan deze vergunning verbonden worden.

Indien de bomen binnen 5 jaar toch afsterven dient u de huidige waarde van €4.128,-- per boom ten behoeve van 'het compensatie fonds bomen' te storten.

Gezien het bovenstaande is de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor het 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Hiervoor verwijzen wij naar het onderdeel gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit, mits u de voorschriften naleeft die hierboven genoemd staan.

Daarom verlenen wij, onder voorschriften de omgevingsvergunning 'bouwen', conform artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Voorschriften

Geluid

De woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor rail- en wegverkeerslawaai) en de woningen hebben niet meer dan 55 dB aan industrielawaai op de gevel van de hoofdmassa of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

Gedurende de te beëindigen overschrijding van industrielawaai door Anteryon mogen woningen met een te hoge geluidsbelasting niet worden bewoond;

De overschrijding van spoorweglawaai wordt gedoogd tot 1 januari 2020. Dan is de afschermende bebouwing gerealiseerd.

Alle woningen in de drie deelplannen worden uitgevoerd met een geluidsluwe zijde, waaraan de belangrijke woonfuncties zijn gesitueerd.

Het eindresultaat dient conform vigerend bestemmingsplan te zijn.

Monumentale bomen

Voor alle in het bestemmingsplan als 'monumentale boom' aangeduide bomen dienen alle aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse met projectnummer 20171057 van februari 2017 en de Bomen Effect Analyse – Aanvulling van oktober 2017 in acht te worden genomen.

Indien de bomen binnen 3 jaar toch afsterven dient u de waarde van €4.128,-- per boom ten behoeve van het 'compensatie fonds bomen' te storten.

Overwegingen

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan-NAAM-BP-Strijp R geldt. Uw plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst. Het plan voldoet niet aan de voorschriften. De strijdigheden zijn benoemd onder de deelactiviteit 'Bouwen'. Hierdoor is er strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo kunnen wij vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit bouwplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De afweging om medewerking aan het plan te verlenen is uitgewerkt in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.



Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "afwijken van 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 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Hiervan kan worden afgezien indien het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen.

De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in de categorie Stedelijk gebied onder b. het realiseren van één tot 250 woningen met inbegrip van bijgebouwen van haar besluit van 11 januari 2011 (nr 10R4100:). Dit project maakt maximaal 224 woingen mogelijk.

Als gevolg hiervan is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Overleg

In artikel 6:18 Wabo is gesteld, dat het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is. Gelet op het feit dat met de aangevraagde wijzigingen noch rijks- noch provinciale belangen betrokken zijn, is voorafgaand overleg niet noodzakelijk. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap.

Exploitatieplan

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft er voor de te vergunnen activiteit geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst afgesloten. De aangevraagde wijzigingen passen binnen de gemaakte afspraken in de overeenkomst.

Planschade overeenkomst

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd door een planschade overeenkomst.

Daarom verlenen wij, onder de voornoemde voorschriften de omgevingsvergunning "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" (= gebruik in strijd met het bestemmingsplan), conform artikel 2.1, lid 1, sub c en 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.



Overzicht bij besluit behorende documenten

De bijgevoegde gewaarmerkte bijlagen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Het betreft 35 bijlagen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- de bouwkosten zijn vastgesteld op € 41.745.000,-- INCL BTW (inclusief BTW)

Bijlage

- Kennisgeving leges