

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/41791, Seringenstraat 20, bouwen van 6 nieuwbouw appartementen, 21-02-2022

De omgevingsvergunning Seringenstraat 20 Eindhoven met ingang van 23 februari 2022 tot en met 5 april 2022 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend van maandag tot en met vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

Daarnaast is het besluit met de ruimtelijke onderbouwing digitaal te raadplegen op de website

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) via de directe link:

[www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV2041791-0301](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV2041791-0301)

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

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, bent u griffierecht verschuldigd.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u voor 29 maart 2022 een afspraak te maken met [vergunningen@eindhoven.nl](mailto:vergunningen@eindhoven.nl), telefoonnummer 040-2386540



**OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE**

Seringenstraat 20  
Zaaknummer V20/41791  
Besluitnr 1566879  
Datum: 21 februari 2022

**Aanvraag omgevingsvergunning**

Op 7 september 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het bouwen van 6 nieuwbouw appartementen aan de Seringenstraat 20 kadastraal bekend gemeente Stratum sectie D nummer 82.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/41791.

**Besluit**

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

**Motivering**

De motivering vindt verderop in dit besluit.

**Wij hebben uw aanvraag beoordeeld**

Dat deden we volgens:

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

**Samenhang**

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

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,

ing. E.A.M. Rooijackers  
hoofd afdeling vergunningen

**Inhoudsopgave****Motivering besluit**

- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Overzicht documenten die bij dit besluit horen.

## 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.

### **Het project past niet binnen het bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Stratum buiten de Ring 2016" geldt.

Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan. De reden dat:

- de woonfunctie op de begane grond in het nieuwbouwgedeelte niet in de bestemming 'Detailhandel' ex artikel 10, lid 10.1 past. Gelet hierop is er geen bouwtitel;
- de bestaande goot- en bouwhoogte wordt overschreden, en van de bestaande dakvorm en dakhelling wordt afgeweken. Dit is in strijd met artikel 25, lid 25.2, onder b respectievelijk c (dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie).

Medewerking met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 1 gecumuleerd met lid 9 bijlage II Bor is niet mogelijk, omdat er op de begane grond planologisch niet toegestane woningen worden toegevoegd. Artikel 5, lid 1 bijlage II Bor staat hier aan in de weg.

Medewerking is daarom slechts mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, ofwel aan de Nota parkeernormen 2019 indien deze leidt tot een lagere parkeernorm

Door de ligging in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie', is er op grond van artikel 25 ook advies nodig met betrekking tot de Cultuurhistorie

Het perceel ligt tevens in een 'milieuzone-boringsvrije zone'. Op basis van artikel 29, lid 29.2 zijn de regels van de provinciale milieuverordening van toepassing. Dit is geen toetsingskader voor ons, maar dient aan de aanvrager medegedeeld te worden. Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

### **Beoordeling van de aanvraag**

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project.

Uit oogpunt van stedenbouw hebben wij het volgende geoordeeld ...

De nieuwbouw sluit voldoende aan de maat, schaal en karakteristiek van de Gerardusbuurt.

Het plan is aangepast aan de opmerkingen van stedenbouw en het draagvlak bij direct omwonenden voldoende aangetoond.

### **Vanuit wonen**

Het plan creëert voor iedere woonruimte privé buitenruimte, dat is een grote plus voor de woningen. Vier prima 2 en 3 kamerappartementen, dit is courant. De twee studio's zijn op



**EINDHOVEN**

Zaaknummer: V20/41791

papier 2 kamerappartementen van slechts 36 m<sup>2</sup>. Dat is niet groot maar gezien het feit dat het een aparte woon en slaapkamer heeft en eigen balkon is dit in de huidige markt courant. Een passende huurprijs is belangrijk! We gaan er van uit dat alle appartementen maximaal in het middeldure huur segment vallen. Woonprogramma akkoord indien middensegment.

#### Vanuit leefbaarheid

De leefbaarheid in de woonwijk akkoord, mits het parkeren en afvalbeheer op eigen terrein geregeld wordt

#### Vanuit verkeer

Er is doormiddel van tekeningen en berekeningen voldoende aangetoond dat er wordt voldaan aan de gestelde eisen. Geen bezwaar mits voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein plus dat het in de ruimtelijke onderbouwing correct wordt aangegeven voor in fase 2.

#### Vanuit water

De rekentool is goed ingevuld en laten zien dat er voldaan wordt aan de gestelde eisen. Er wordt vanuitgegaan dat de PV panelen op een sedum dak komen.

#### Vanuit groen

Uit de rapportages is gebleken dat er geen verder onderzoek nodig is en is er geen bezwaar  
Vanuit economische zaken

#### Vanuit de Welstand

Het hier gaat hier om de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan. In de vergadering van 18 maart 2021, acht de commissie de huidige informatie voldoende voor een positief advies. Voor de tweede fase, de activiteit bouwen, vraagt de commissie bouwkundige aanzichten en principedetails van randen en openingen aan te leveren. Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart, het beleid Vitaal Verleden en de Erfgoedverordening 2010.

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

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

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

*Verklaring van geen bedenkingen*

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

Dit hoeft niet als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie. Zoals staat in "Verruiming aanwijzingsbesluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning zonder verklaring van geen bedenkingen"

De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in "lid b" van haar besluit: "het realiseren van maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen". Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

*Overleg*

Over dit project is overleg geweest met Waterschap De Dommel. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit overleg is het volgende afgesproken: Het waterschap kan instemmen met de watertoets. Er is voldoende rekening is gehouden met water

*Anterieure overeenkomst*

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

**Overzicht van documenten die bij het besluit****Tekeningen en overige stukken**

De volgende tekeningen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning::

- Aanvraag Formulier, ingekomen op 7 september 2020
- Formulier Handeling in strijd met het bestemmingsplan ingevuld, ingekomen op 18 januari 2021
- 2020-08-31\_Ontwerp\_appartementen\_St\_Gerardusplein-Seringenstraat\_Eindhoven, ingekomen op 7 september 2020
- Ruimtelijke onderbouwing\_met\_bijlagen\_versie\_12\_oktober\_2021, ingekomen op 19 november 2021
- Inventarisatie belangen gemeente, ingekomen op 27 september 2021
- Verder aanbieden advies WDD is niet perse nodig, ingekomen op 25 november 2021
- Quicksan\_Wet\_nb\_Seringenstraat\_20\_Eindhoven, ingekomen op 3 november 2020
- 2020-07-30\_klimaatberekening, ingekomen op 3 november 2020
- 2020-11-03\_Van\_Weert\_OV-011, ingekomen op 3 november 2020
- 2020-11-03\_Groenplan\_Seringenstraat\_20, ingekomen op 6 november 2020
- Afvalverwerking\_Seringenstraat\_20, ingekomen op 6 november 2020
- Rapportage\_Sporenonderzoek\_DEF\_2020-0164, ingekomen op 22 december 2020
- Aeries berekening  
AERIUS\_bijlage\_20200826143522\_RnWqkFx6tq2J, ingekomen op 7 september 2020  
AERIUS\_bijlage\_20200826143849\_RkW86FJfpET7, ingekomen op 7 september 2020
- Parkeer berekening  
120130.001-E01\_Ponderzoek\_St\_Gerardusplein\_24\_Eindhoven, ingekomen op 7 september 2020  
Parkeeronderzoek Sint Gerardusplein 120130.001-24-K01, ingekomen op 7 september 2020  
Parkeertoets Sint Gerardusplein 24 120130.001-M01, ingekomen op 7 september 2020

**Bouwkosten**

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 482.852,90 (inclusief BTW)



In de bijlage leest u wat de omgevingsvergunning kost.

Hebben wij uw betalingen ontvangen? Na ontvangst van uw betalingen zullen wij onze aannemer opdracht geven om de aanleg van de uitwegen uit te voeren.

**Bijlagen:**

- kosten omgevingsvergunning (leges)
- Ruimtelijke onderbouwing bij de activiteit 'gebruik in strijd met bestemmingsplan'
- 20220127 Nota van zienswijzen Seringenstraat 20-Sint Gerardusplein 24
- 2022-02-07 Zonnestudie Seringenstraat 20, Eindhoven def