

Rectificatie: Aanvullend besluit op verleende omgevingsvergunning: nieuwbouw twee bouwdelen met studentenstudio's en starter appartementen, Strijpsestraat 95, 95 A t/m Y, 97 A t/m H 5616GM Eindhoven

Het hoofd van de sector Intake Vergunningen Toezicht en Handhaving geeft kennis dat op onderstaande aanvraag een aanvullend besluit is genomen. Gebleken is dat het besluit op 22 december 2023 niet op de juiste wijze bekend is gemaakt.

Zaaknummer: V20/43050-OVU-43050

Omschrijving: nieuwbouw twee bouwdelen met studentenstudio's en starter appartementen

Adres:

- Strijpsestraat 95 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95A 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95B 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95C 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95D 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95E 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95F 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95G 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95H 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95J 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95K 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95L 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95M 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95N 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95P 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95R 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95S 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95T 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95U 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95V 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95W 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95X 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 95Y 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97A 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97B 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97C 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97D 5616GM Eindhoven

- Strijpsestraat 97E 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97F 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97G 5616GM Eindhoven
- Strijpsestraat 97H 5616GM Eindhoven

Soort aanvraag: Buitenplanse afwijking, Bouwen

Besluit: Verleend

Besluitdatum: 11-12-2023

De beslissing ligt vanaf 8-1-2024 tot het einde van de beroepstermijn ter inzage op het Inwonersplein (Stadhuis), Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Eveneens ligt de [beslissing digitaal ter inzage](#).

Daarnaast is het besluit digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Heeft u direct belang bij deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant.

U kunt het beroepschrift richten aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen.

Heeft u een spoedeisend belang? 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.



EINDHOVEN

Wijziging omgevingsvergunning

Strijpsestraat 95 in Eindhoven

Zaaknummer V20/43050

Besluitnummer EHV-DP2023-154296

Datum 11 december 2023

Inleiding

Bij besluit van 11 mei 2023 hebben wij onder besluitnummer EHV-DP2023-054313 aan PM+ Van Abbe B.V. een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw bestaande uit twee bouwdelen met studentenstudio's en starterappartementen op het perceel aan Strijpsestraat 95.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld door de heer [REDACTED] bij de rechtbank Oost-Brabant. Op 2 november 2023 is het beroep op zitting bij de rechtbank behandeld. Op 21 november 2023 heeft de rechtbank tussenuitspraak gedaan en heeft de rechtbank ons in de gelegenheid gesteld het door de rechtbank geconstateerde gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De rechtbank heeft ons daarvoor een termijn gesteld van 16 weken na verzending van de tussenuitspraak op 21 november 2023.

Besluit:

Van de geboden gelegenheid om het bestreden besluit te herstellen maken wij gebruik. Wij wijzigen bovengenoemde omgevingsvergunning als volgt:

Op pagina 10 van de vergunning wordt na de alinea "Anterieure overeenkomst" de omgevingsvergunning gewijzigd door het toevoegen van de volgende tekst:

"Voorschriften omtrent gebruik"

Bouwdeel 1 betreft het gebouw dat aan de Strijpsestraat wordt gesitueerd. Het bouwplan voor dit bouwdeel ziet op het realiseren van een gebouw met daarin 21 studentenstudio's en één starterappartement. Teneinde te verzekeren dat de studentenstudio's in bouwdeel 1 uitsluitend voor de verhuur aan studenten wordt gebruikt, verbinden wij het volgende voorschrift:

De 21 studentenstudio's in bouwdeel 1 mogen door vergunninghouder uitsluitend worden verhuurd aan:

1. studenten die in het bezit zijn van een campuscontract. Hieronder wordt verstaan een huurovereenkomst waarin is vastgelegd dat de huurder in de studentenwoning kan blijven wonen zolang de huurder student is;
2. Onder studenten worden verstaan studenten in de zin van artikel 7:274, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, alwaar in dit lid onder student wordt verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek."



Voor het overige blijft de omgevingsvergunning van 11 mei 2023 met zaaknummer V20/43050 en met besluitnummer EHV-DP2023-054313 ongewijzigd.

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



mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
Afdelingshoofd Vergunningen

OMGEVINGSVERGUNNING

Strijpsestraat 95 in Eindhoven

Zaaknummer V20/43050

Besluitnummer EHV-DP2023-054313

Datum: 11 mei 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 18 december 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het nieuwbouw twee bouwdelen met studentenstudio's en starter appartementen, aan de Strijpsestraat 95 in Eindhoven kadastraal bekend Strijp sectie D nummer 2193. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/43050.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Wij kregen de volgende reactie:

Op 12 januari 2021 is er een brief binnen gekomen vanuit de omwonende,

Men vraagt hier de volgende punten mee te nemen in de afweging van het plan:

- De schaalgrote van het plan in het dorpse karakter van de buurt.
- Het grote aantal studente 70 studenten verdeeld over 10 locatie is een maximum
- inbreuk op de privacy voor de omliggende woningen
- negatieve impact op de beleving van het wonen tegen een groene binnenruimte

Op 19 januari 2021 is hier een aanvulling op binnen gekomen met een verzoek om met de Gemeente Eindhoven om tafel te gaan zitten.

Op 8 maart 2021 is er een bijeenkomst geweest over dit project met de omwonende, aanvrager en de Gemeente Eindhoven. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en onderdeel van de vergunning.

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.



Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (het ontwerp besluit Hogere grenswaarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) voor het nieuwbouw twee bouwdelen met studentenstudio's en starter appartementen aan de Strijpsestraat 95 in Eindhoven heeft/hebben van vrijdag 25 november 2022 tot en met dinsdag 5 januari 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben geen gevolgen voor het besluit.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er op een aantal onderdelen het plan aangepast.

De onderstaande punten zijn aangepast:

- Op de plattegronden die ter inzage hebben gelegen is de bebouwing op het achterdeel van het perceel een meter opgeschoven, waardoor de doorgang naar de parochietuin een meter smaller zou worden. Het bouwplan is aangepast. De plattegronden zijn nu conform de situatietekening.
- Er is een verlichtingsplan toegevoegd. Deze dient uitgevoerd te worden en dient in stand te worden gehouden.
- Er zijn aangepaste bouwtekeningen aangeleverd van de 8 appartementen aangrenzend aan de gronden van de pastorie. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze op 13 april 2023 akkoord bevonden. Bij de aangepaste bouwtekeningen zijn er akoestische schermen toegevoegd. Dit wijkt af van de tekeningen die reeds ter inzage stonden. Dit zijn ondergeschikte wijzigingen die in het kader van de dit besluit meegenomen kunnen worden.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

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

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

***Riolering***

4 weken voor de start van de bouw dient een complete leidingtekening te worden aangeleverd (incl. waterbergende voorziening met inhoud en locatie) van het gehele plangebied tot aan de erfgrans met openbaar terrein. De tekening voorzien van diameters en diepteligging zodat gemeente kan beoordelen of aansluiting mogelijk is. Indien er gebruik gemaakt wordt van de reeds bestaande aansluiting dient u dit eveneens aan te geven. De uitgangspunten (inclusief de vertraagde afvoer en noodoverloop) van deze tekening dienen uit het rapport van 12 april 2021 van Landslide te komen.

Constructie

Er zijn behoudens de globale opzet en enkele dimensioneringsberekeningen van stalen- en houten onderdelen, nog geen gegevens omtrent de fundering bekend anders dan het funderingsadvies. Ook de gewichts- en stabiliteitsberekening dient nog aangeleverd te worden.

Er bestaat evenwel geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie. De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt. Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

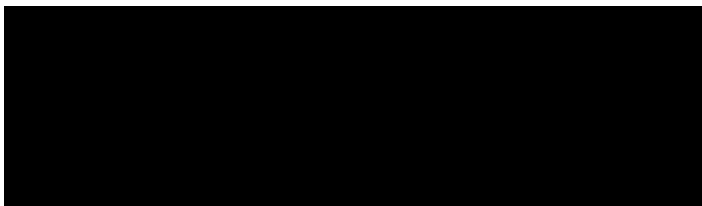
Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 2.057.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V20/43050, besluitnummer EHV-DP2023-054313 en datum 11 mei 2023 en de bijlagen.

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



Afdelingshoofd Vergunningen

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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



Motivering besluit

Bouwen

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'.

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

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

Bouwbesluit

Algemeen

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012.

Constructieve veiligheid

Er zijn behoudens de globale opzet en enkele dimensioneringsberekeningen van stalen- en houten onderdelen, nog geen gegevens omtrent de fundering bekend anders dan het funderingsadvies. Ook de gewichts- en stabiliteitsberekening dient nog aangeleverd te worden.

Er bestaat evenwel geen bezwaar tegen de ingediende hoofdopzet van de constructie. De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Brandveiligheid

De relevante brandveiligheidsvoorwaarden genoemd in de rapportage van adviesbureau BRAVEA (verder genoemd 'rapportage') met kenmerk 20.0249 versie A met datum 08-04-2021 en ook vermeld in de brandveiligheidstekeningen van BRAVEA zijn niet op de VO-tekeningen van Faam Architects overgenomen.

Noot: De rapportage dient daardoor deel uit te maken van de vergunning.

Geadviseerd wordt dit zo ook specifiek te vermelden. Alle brandveiligheidsvoorwaarden genoemd in de rapportage en ook vermeld op de tekeningen van BRAVEA dienen in het werk ook zo te worden uitgevoerd, dit aangevuld met de opmerkingen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Brandvoortplanting gevels

Om brandvoortplanting in de spouw te voorkomen dienen spouwopeningen boven en onder kozijnaansluitingen brandwerend worden dichtgezet.

(zie rapportage pagina 11, Artikel 2.84.1)

Noot: Van de opbouw spouw dient een detailtekening aanwezig te zijn. Ook het soort van isolatie benoemen. Deze tekening indienen ter beoordeling van het



bevoegd gezag.

Artikel 6.26 Zelfsluitende deuren

Alle deuren in brandscheidingen dienen brandwerend en zelfsluitend te zijn.

Noot: Vooruitlopend op het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL artikel 4.218a) dienen alle toegangsdeuren gelegen aan de extra beschermde vluchtroute in Bouwdeel 1 op de 1e, 2e en 3e verdieping zelfsluitend te worden uitgevoerd. Dit is ook vermeld in de rapportage. De deur dient alleen zelfsluitend te zijn bij brand in de woonfunctie. (Deurdranger aangestuurd door rookmelder, de zogenaamde vrijloopdeurdranger toepassen)

Artikel 2.3 Regeling Bouwbesluit 2012, Zelfsluitende deur portiekwoning

De 1e verdieping van bouwdeel 2 wordt gezien als een portieksituatie.

Noot: De toegangsdeuren van de appartementen 5 t/m 8 dienen voorzien te worden van deurdrangers. Om sabotage te voorkomen en om er zeker van te zijn dat de deurdrangers blijven functioneren, dienen de deurdrangers uitgevoerd te worden als een vrijloopdeurdranger. (Deurdranger aangestuurd door rookmelder)

Noodverlichting / vluchtrouteaanduiding trappenhuis en verkeersruimte

Zoals vermeld in artikel 6.3 en artikel 6.24 zijn noodverlichting en vluchtrouteaanduiding niet vereist in een woonfunctie.

Noot: Geadviseerd wordt echter om in het trappenhuis en de vluchtroute noodverlichting of vluchtrouteaanduidingen aan te brengen zodat bij spanningsuitval altijd oriëntatie mogelijk is.

Huisnummering in verband met vindbaarheid

Vanaf de zijde Strijpsestraat dienen alle huisnummers zodanig zichtbaar te zijn zodat bij calamiteiten meteen zichtbaar is waar een betreffend huisnummer zich bevindt. Extra aandacht voor de appartementen aan de achterzijde

Recht van overpad

De aanvrager vermeldt dat vanaf de nooduitgang via de spiltrap op de begane grond altijd het aansluitende terrein kan worden bereikt. Dit zou kadastraal aan te tonen zijn echter wil men dit niet openbaar maken.

Noot: De vluchtroute op de begane grond vanaf de nooduitgang nabij de spiltrap naar het aansluitende terrein dient blijvend te gebruiken zijn.

Riolering

4 weken voor de start van de bouw dient een complete leidingtekening te worden aangeleverd (incl. waterbergende voorziening met inhoud en locatie) van het gehele plangebied tot aan de erfgrans met openbaar terrein. De tekening voorzien van diameters en diepteligging zodat gemeente kan beoordelen of aansluiting mogelijk is. Indien er gebruik gemaakt wordt van de reeds bestaande aansluiting dient u dit eveneens aan te geven. De uitgangspunten (inclusief de vertraagde afvoer en noodoverloop) van deze tekening dienen uit het rapport van 12 april 2021 van Landslide te komen.



Daarnaast willen wij het volgende meegeven:

Geén uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Op termijn zal deze ontwikkeling afwateren op de Dommel. De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstoppingsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal. De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater. Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water de woning in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van de woning afwatert richting groen.

Voor het riool moeten aansluitingen worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Start de aanvraag tijdig (bij voorkeur vóór de stort riolering in de fundering)

Bodem

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: <https://www.eindhoven.nl/bodem>

Geluid

Er zijn akoestische schermen toegevoegd.

Verkeer

Uw adres wordt toegevoegd aan de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen (voorheen POET-overzicht). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

- 5 parkeerplaatsen dienen te worden afgekocht voor de totale som van 5.000 euro.
- Er dienen voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de vraag naar 44 fpp te voldoen, die voldoende ruimte bieden aan de gebruikers en ook beschikbaar zijn voor de bezoekers.

Bouwafval

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

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Welstand

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Dit zijn monsters van de gevelsteen en de houten bergingen. Bij de monsters moeten naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer worden vermeld. De Commissie

Ruimtelijke Kwaliteit moet de monsters goedkeuren voor de start van de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

Peil en rooilijnen

Daarvoor volgt u deze stappen:

1. Voordat u begint met de bouw meldt u dit bij de bouwinspecteur. Daarvoor belt u met het secretariaat van Toezicht en Handhaving via telefoonnummer: (040) 238 85 16.
2. De bouwinspecteur zorgt ervoor dat de afdeling GEO-informatie alle nodige informatie heeft.
3. De landmeter van GEO-informatie zet uw perceel uit en controleert alle punten. Daarna neemt hij contact met u op om een afspraak te maken.
4. Wij laten u weten wat de aansluithoogtes van uw perceel zijn op de openbare ruimte die direct aan uw perceel grenst.
5. Als u dat wilt, geven wij ook advies over de vloerpeilhoogte. Zo zorgt u ervoor dat de peilmaat op uw tekening van tevoren al is goedgekeurd.
6. Als u dat wilt, komt de landmeter langs om te controleren of u het juiste peil hanteert voor het bouwwerk. Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Alle hoogtes die u hiervoor leest, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de bouwverordening als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020" geldt. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit is geregeld in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'.

Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.



Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 2 juni 2021. Naar aanleiding van het aangepast plan heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 13 april 2023 positief beoordeeld.

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, 3° van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020”, op basis waarvan de locatie de bestemming ‘Bedrijf’ heeft. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan en er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het geldende plan die woningbouw wel mogelijk maken. Door middel van de procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan hiervan worden afgeweken wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

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 het Waterschap. 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 plan gaat bewust om met water. Het draagt bij aan het voorkomen van droogte door regenwater in het plangebied te laten infiltreren in de bodem. Dit gebeurt via halfverhardingen (318 m²) en via een IT-riool dat het regenwater vanaf traditionele daken en verharding opvangt en infiltreert (capaciteit 18,4 m³). Ook draagt de herontwikkeling bij aan het voorkomen van hittestress door het aanplanten van groen en door de aanleg van groene daken (415 m²).

Het plan voldoet op deze manier aan het gemeentelijke hemelwaterbeleid, dat is vastgelegd in het Klimaatplan en de bijbehorende Beleidsregel. Regenwater wordt in het plangebied opgevangen en komt alleen nog bij extreme neerslagsituaties in het riool terecht. De verlaging van de grenswaarde die 1 april 2021 geldt heeft verder geen gevolgen voor de geplande herontwikkeling van Strijpsestraat 95. Het verhard oppervlak neemt hier niet toe, maar juist iets af.

Over dit project is overleg geweest met de provincie. 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:

Er zijn geen provinciale die van invloed zijn op dit project.

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.