

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/43142, Hamsterstraat 8, slopen van een oud bedrijfspand en bouwen van 51 studenten- en starterswoningen, 28-12-2021

De omgevingsvergunning Hamsterstraat 8 ligt met ingang van donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 ter inzage bij het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend op maandag en vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

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

www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2043142-0301>

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 26 januari 2022 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



OMGEVINGSVERGUNNING

Hamsterstraat 8
Zaaknummer V20/43142
Bag-document 1558123
Datum: 24 december 2021.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 24 december 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het aangevraagde project omschrijven we als volgt:

Het slopen van een oud bedrijfspand en bouwen van 51 studenten- en starterswoningen aan de Hamsterstraat 8 in Eindhoven. Het adres is kadastraal bekend gemeente Woensel sectie G nummer 5212.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/43142.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Deze activiteiten zijn genoemd in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning van 11 oktober 2021 heeft van donderdag 13 oktober 2021 tot en met woensdag 23 november 2021 ter inzage gelegen.

Tijdens de genoemde termijn is het voor een belanghebbende mogelijk geweest om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp omgevingsvergunning. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop vindt u in de bijlagen.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

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

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);

Stuurt u ons aanvullende gegevens

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

- Statische berekeningen en (detail)tekeningen, twee exemplaren, schaal 1 op 1:100;
- Sloopplan en/of sloopveiligheidsplan;
- een complete leidingtekening (incl. waterbergende voorziening met inhoud en locatie) van het gehele plangebied tot aan de erfgrans met openbaar terrein.
- Uitwerking fietsparkeersysteem;
- Plan van Aanpak bodemsanering;
- Veiligheidsplan.

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

U levert de gegevens aan via het Omgevingsloket Online (OLO)

Noemt u daarbij altijd het onderwerp en zaaknummer. Wij kunnen de aanvraag dan zo snel mogelijk beoordelen.

Mocht u problemen hebben met de indiening via het OLO, neemt u dan contact op met de bouwinspectie via telefoonnummer 14040.



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/43142

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

- **Bouwen**
- **Strijd met het bestemmingsplan**

Overzicht documenten die bij dit besluit horen

Bouwkosten

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

De constructieve werktekeningen (met name de staal tekeningen en detailberekeningen) 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.

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

Extra beschermde (enkele) vluchtroute vanuit woning

De vluchtroute vanuit de woningen aan de linkerzijde is aangepast. Voor de gevel waar nog wel langs gevlucht moet worden, staat nu een wdbdo aangegeven van 30 minuten. Wij adviseren u om de deur in deze gevel van Appartement A19 te voorzien van een vrijloopdeurdranger.

Extra beschermde vluchtroute (portiekflat)

Conform het rapport van Bravea en de tekeningen is de situatie bij deze appartementen aangepast. Er komen nu slechts 2 appartementen uit op een gezamenlijke vluchtroute. Hiermee kunnen wij akkoord gaan, wel adviseren wij u om de gezamenlijke vluchtroute te voorzien van een rookmelder, gekoppeld met een rookmelder in het appartement op de 2e verdieping conform NEN2555. Zo worden personen aanwezig in appartement C.04.01 ook tijdig gewaarschuwd wanneer er rook ontstaat in de vluchtroute.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening dient men te voldoen aan de beleidsregels "Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening". De opstelplaats staat aangegeven op

de tekeningen van Bravea, wel dient men nog zorg te dragen voor voldoende bluswatervoorziening, indien de afstand tot de bluswatervoorziening in het openbaar gebied te groot is dient men te zorgen van bluswatervoorziening op eigen terrein. Dit betekent dat men dan dient te beschikken over een bluswatervoorziening van 60 m³/h. Het een en ander dient nader bepaalt te worden in overleg met de afdeling planvorming van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering

De volgende maatregelen moeten worden genomen:

- 4 weken voor de start van de bouw het aanleveren van een complete leidingtekening (incl. waterbergende voorziening met inhoud en locatie) van het gehele plangebied tot aan de erfgrans met openbaar terrein. Op de tekening geeft u o.a. diameters en diepteligging aan opdat de gemeente kan beoordelen of aansluiting mogelijk is. Indien u gebruik maakt van de reeds bestaande aansluiting dient u dit eveneens aan te geven. De uitgangspunten van deze tekening dienen uit het rapport van 12 april 2021 van Landslide te komen.

Daarnaast willen wij het volgende meegeven:

- 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).

Geluid

Het geluidonderzoek "Ontwikkeling wooncomplex aan de Hamsterstraat 8 in Eindhoven; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" van Cauberg Huygen met kenmerk 07118-53741-03 van 8 december 2020 is beoordeeld. Wij kunnen instemmen met de uitgangspunten en de rekenresultaten van het geluidonderzoek. De geluidbelasting voldoet voor alle onderzochte wegen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

De ruimtelijke onderbouwing van Plan Ros van 22 december 2020 is beoordeeld op het onderdeel geluid en is op dat onderdeel akkoord.

Het geluidonderzoek "Ontwikkeling wooncomplex aan de Hamsterstraat 8 te Eindhoven beoordeling akoestische aspecten." opgesteld door Cauberg-Huygen met kenmerk 07118-53741-04 van 26 januari 2021 is beoordeeld. Wij kunnen instemmen met de uitgangspunten en



de rekenresultaten van het geluidonderzoek. Om te borgen dat de geluidwerende voorzieningen op een juiste wijze worden toegepast is het advies om deze in de voorschriften op te nemen.

- De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoek "Ontwikkeling wooncomplex aan de Hamsterstraat 8 te Eindhoven beoordeling akoestische aspecten." opgesteld door Cauberg-Huygen met kenmerk 07118-53741-04 van 26 januari 2021.
- Indien andere materialen of voorzieningen worden toegepast dan in het geluidonderzoek "Ontwikkeling wooncomplex aan de Hamsterstraat 8 te Eindhoven beoordeling akoestische aspecten." opgesteld door Cauberg-Huygen met kenmerk 07118-53741-04 van 26 januari 2021 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoek dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente

Bouwbesluit overig

Artikel 3.32, lid 1,

Een gemeenschappelijke verkeersruimte heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,5 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

Artikel 3.32, lid 3,

Een schacht voor een lift heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die liftschacht.

Artikel 3.32, lid 4,

Een opslagruimte (ruimte 0,01 BG) voor huishoudelijk afval met een vloeroppervlakte van meer dan 1,5 m² heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 10 dm³/s per m² vloeroppervlakte van die ruimte.

Artikel 4.23, lid 2,

Een gemeenschappelijke verkeersruimte (in een toegankelijkheidssector) heeft een vrije breedte van ten minste 1,2 m. Dit geldt niet voor zover de verkeersroute over een trap voert.

Artikel 4.27, lid 3,

Bij ten minste een toegang van een woonfunctie is een hoogteverschil op de route tussen een niet-gemeenschappelijke vloer en de aangrenzende vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan.

Het hoogteverschil tussen die toegang en het aansluitende terrein of de gemeenschappelijke verkeersruimte is niet groter dan 1 m.

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.

Bouwverordening***Bodemonderzoek***

Naar aanleiding van de inhoud van de rapportage van het verkennend en nader bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat de gesteldheid van de bodem van het betreffende perceel op dit moment EEN belemmering vormt voor verlening van de omgevingsvergunning. Deze belemmering kan door middel van voorschriften worden weggenomen.

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*Bodemverontreiniging*

Uit het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Om die reden wordt de volgende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:

- Vooraf gaande aan de bouw dient de sterke verontreiniging gesaneerd te worden. Deze werkzaamheden dienen door middel van een Plan van Aanpak gemeld te worden bij de gemeente Eindhoven.

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.

Bestemmingsplan

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 18 februari 2021.



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 Woensel buiten de ring II 2006 geldt. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Woensel buiten de ring II 2006, omdat de woonfunctie niet in de bestemmingsomschrijving ex artikel 5, lid 5.1 van de geldende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' past, en derhalve op basis van artikel 5, lid 5.4.1 verboden is. Gelet hierop bevat het bestemmingsplan ook geen bouwtitel.

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.

Verder dient voldaan te worden aan de eisen uit het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Waterberging'.

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.

Stedenbouw

Het voorstel om een hof te ontwikkelen op het binnenterrein is goed voorstelbaar. Het plan sluit aan op zijn omgeving en houdt rekening met privacy in inkijk. Er is zorgvuldig nagedacht over ontmoeting en er wordt een koffiehuisje toegevoegd waar de gehele wijk gebruik van kan maken. De zichtbaarheid van het binnenhof is opener vormgegeven richting Hamsterstraat. De bebouwing heeft zijn eigen unieke uitstraling en vormgeving.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied zijn op de cultuurhistorische waardenkaart geen waarden toegekend. In de directe omgeving van het plan wel. Het gaat om aan de weg gerelateerde bebouwing aan de Frankrijkstraat. De bestaande bebouwing op de planlocatie heeft weinig tot geen architectonische kwaliteit.

Verkeer

Er is sprake van een campuscontract voor de studio's die als woonruimte met campuscontract zijn aangemerkt.



Uit de aangeleverde rekentool blijkt dat de parkeerbehoefte 18 autoparkeerplaatsen en 72 fietsparkeerplaatsen bedraagt.

Er worden 3 deelauto's ingezet. Dit zorgt voor een verminderde vraag naar parkeren van 12 parkeerplaatsen.

Aandachtspunten voor de deelauto die in de openbare ruimte moet worden gestald:

- De parkeerplaats voor de deelauto kan in de openbare ruimte ingesteld worden;
- De locatie wordt in samenspraak met de gemeente bepaald;
- De kosten voor de benodigde inrichtingsmaatregelen van de deelauto parkeerplaats worden door Stadsbeheer in beeld gebracht en zijn voor rekening van de aanvrager;
- Afkoop mobiliteitsfonds is van toepassing;
- De deelauto moet door eenieder (met een deelautoabonnement) gebruikt kunnen worden;
- Het aanvragen van een eventuele elektrische laadpaal voor de deelauto loopt via een van onze laadpaalaanbieders;
- De deelauto moet een parkeervergunning hebben indien deze op een betaald parkeerplaats komt te staan;
- De parkeerplaats voor de deelauto wordt formeel geregeld via het Aanwijsbesluit Parkeren.

De overgebleven vraag naar parkeren wordt afgekocht via het mobiliteitsfonds.

In bijgevoegd parkeeronderzoek is de maximale parkeerbezetting 29% (28/95) op donderdag 29 oktober 2020 om 23 uur binnen de maximale loopafstand. Toevoeging van benodigde parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De 6 pp kunnen daardoor wel in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de afkoopregeling van toepassing. het bedrag voor deze ontwikkeling bedraagt €6000 euro.

De 72 fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

In de tekeningen is de bereikbaarheid van de fietsenstalling niet duidelijk. Het lijkt erop dat één toegang door het groen is. Deze moet toegankelijk zijn voor fietsers. Ook is niet aangegeven welke type fietsparkeersysteem is toegepast. (zie kwaliteitseisen in pandige fietsenstalling).

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.

Wonen

Het is een mooi project met ruime studio's voor studenten, zelfs heel ruime studio's voor studenten. De studio's variëren van 25m² tot en met 54m². De doelgroep: studenten met campuscontract, dat betekent dat de bewoners moeten aantonen dat ze studeren om in de studio te mogen wonen. Dit betekent ook dat ze geen hoge huur kunnen betalen. Gezien de betaalbaarheid, aandacht voor het feit van huurtoeslag.



Groen

Het plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten voor groen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het groenplan aangepast op de wijze zoals besproken in de klankbordgroep, in die zin dat er bomen worden geplaatst bij de trapopgangen en dat deze worden gedraaid.

Het is wel van belang dat bij de sloop en realisatie van de nieuwbouw rekening wordt gehouden met het omliggende groen en bestaande bomen.

Gelieve geen strak gemaaid gazon toe te passen maar meer een kruiden/ bloemrijk gras. Dit is fraaier om naar te kijken maar draagt bovendien beter bij aan het vergroten van de biodiversiteit en is in bepaalde gevallen ook wat goedkoper in onderhoud.

Daarnaast kunnen er mogelijk nog wat (groenblijvende) hagen of enkele (groenblijvende) solitaire heesters toegepast worden rondom of in het gras.

Flora en Fauna

De quickscan flora en fauna is akkoord, met één opmerking: Op diverse plaatsen in de tekst is aangegeven dat er buiten de broedtijd van 15 juli – 15 augustus moet worden gewerkt. Deze broedperiode is fout. In de conclusies staat de juiste broedperiode vermeld, zijnde 15 maart – 15 augustus.

Externe Veiligheid

Akkoord.

Stikstof

Aanlegfase:

Er kan worden ingestemd met de uitgangspunten van de berekening. De hoeveelheid benodigde mobiele bronnen en hun emissies zijn goed gemotiveerd. Het verkeer dat vrijkomt bij de sloop- en bouwfase zijn gemotiveerd.

Gebruiksfase:

Er kan worden ingestemd met de uitgangspunten van de gebruiksfase. De verkeersgeneratie is op een goede manier gemotiveerd. Woningen worden gasloos uitgevoerd.

Er is geen Wnb-vergunning of VVGB nodig van de Provincie Noord-Brabant.

Archeologie

Voor het plangebied gelden geen archeologische (verwachtings)waarden. Dit betekent dat men daar vooraf geen rekening mee hoeft te houden. Wel geldt de meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten op basis van de Erfgoedwet 2016. Als men bij werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten aantreft dan moeten die gemeld worden bij het Ministerie van OC&W en de afdeling Omgevingskwaliteit van de gemeente. Het perceel ligt wel tegen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde aan. Op de kaart is te zien dat direct grenzend aan en ten oosten van het plangebied een nederzetting wordt aangegeven met hoge herkenbaarheid. Het is een onderdeel van het prestedelijk lint van Woensel. Dit gebied ligt ook pal tegen het plangebied aan.



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. De gemeenteraad heeft in haar besluit d.d. 26 januari 2021 binnen de categorie 'Stedelijk gebied' het realiseren van maximaal 120 woningen aangewezen als ontwikkeling waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Daarnaast moet voldaan worden aan de gestelde algemene voorwaarden. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 51 appartementen en er wordt voldaan aan de gestelde algemene voorwaarden, waardoor in dit geval een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

Over dit project is overleg geweest met de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit het vooroverleg met de provincie is gebleken dat het provinciaal belang niet wordt geschaad door de onderhavige ontwikkeling.

Naar aanleiding van het overleg met het Waterschap is de meest recente versie van de Keur (d.d. 1 april 2021) opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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.

Planschade

Het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan leiden tot schade bij een derde of derden (planschade). In de planschade overeenkomst d.d. 22 april 2021 is bepaald dat deze schade voor rekening komt van de aanvrager.



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/43142

Overzicht van documenten die bij het besluit

De bijgevoegde gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van deze beoordeling.



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/43142

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 2.900.370 (inclusief BTW)