

Johan de Wittlaan 30

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het projectgebied	5
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	7
1.4 Huidige situatie	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel	9
2.1 Gebiedsprofiel	9
2.2 Projectprofiel	9
Hoofdstuk 3 Onderzoek	13
3.1 Stedenbouwkundige afweging	13
3.2 Cultuurhistorie en archeologie	13
3.3 Infrastructuur en parkeren	13
3.4 Water	13
3.5 Geluid	15
3.6 Bodem	15
3.7 Lucht	16
3.8 Externe veiligheid	16
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	17
4.1 Aanvraag om bouwvergunning en projectbesluit	17
4.2 Aanvraag bouwvergunning als ruimtelijk kader	17
Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 6 Overleg	21
6.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro	21
6.2 Overleg ex artikel 5.1.1 Bro	21
6.3 Inspraak en samenspraak	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer en eigenaar van het perceel aan de Johan de Wittlaan 30 heeft begin 2008 een principeverzoek ingediend ten behoeve van de bouw van een woning (ter vervanging van de reeds bestaande woning) op voornoemd perceel. Op 8 september 2008 is hiervoor een bouwaanvraag ingediend. Medio 2008 is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) opgestart. Op 26 juni 2009 is deze vrijstelling en tevens bouwvergunning verleend. Echter naar aanleiding van een ingekomen bezwaarschrift is het besluit in beslissing op bezwaar herroepen omdat in onderhavig geval een principeverzoek (ingediend voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, 1 juli 2008) niet aangemerkt kon worden als een aanvraag om een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). In beslissing op bezwaar is besloten om de bouwaanvraag opnieuw in behandeling te nemen conform artikel 46, derde lid van de Woningwet. Aangezien de bouwaanvraag is ingediend na 1 juli 2008, valt de bouwaanvraag onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Initiatiefnemer heeft echter de bouwaanvraag van 8 september 2008 ingetrokken en op 17 juni 2010 een nieuwe bouwaanvraag ingediend.

Gelet op de reeds gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) en gelet op het feit dat het bouwplan niet is veranderd ten aanzien van het bouwplan dat was ingediend op 8 september 2008, is er sprake van een concreet project waarvoor tevens alle van belang zijnde onderzoeken reeds hebben plaatsgevonden. Gezien de benodigde voorbereidings- en proceduredtijd die gemoeid is met het opstellen van een bestemmingsplan, is besloten het bouwplan mogelijk te maken middels een projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 Wro. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan zelf geen mogelijkheid biedt voor een ontheffing. Ook een ontheffing met toepassing van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1, eerste lid, sub a Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) is niet mogelijk omdat het in onderhavig geval niet gaat om een uitbreiding van een woning maar om complete (vervangende) nieuwbouw van een woning.

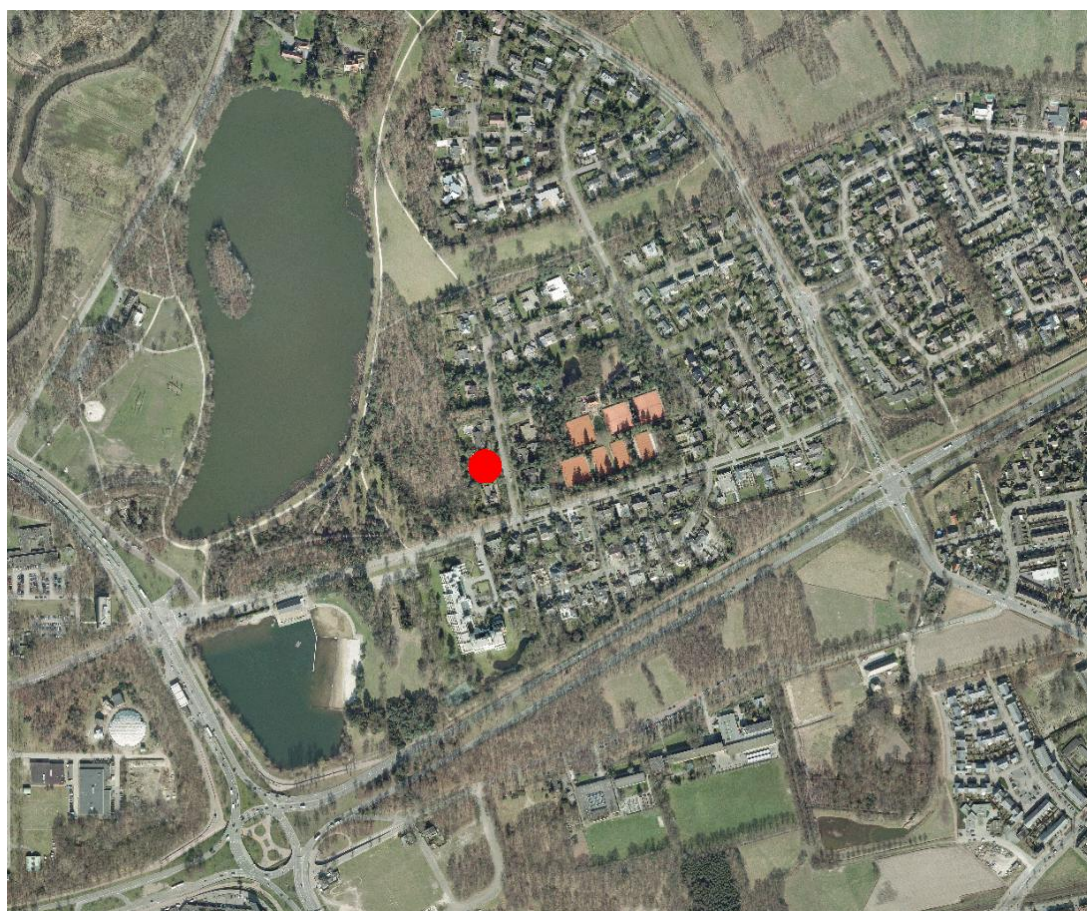
Het projectbesluit "Johan de Wittlaan 30" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende toelichting (ruimtelijke onderbouwing). Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het projectbesluit beschikbaar.

1.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen, zoals de naam al zegt, aan de Johan de Wittlaan 30, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 687. Het projectgebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door respectievelijk de percelen Johan de Wittlaan 28 en Johan de Wittlaan 32. Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door het park rond de Karpendonkse Plas en aan de oostzijde door de Johan de Wittlaan.



Situatietekening ligging van het projectbesluitgebied



Luchtfoto ligging van het projectbesluitgebied

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2005', vastgesteld door de raad op 4 december 2007; besluit van Gedeputeerde Staten omtrent (gedeeltelijke) goedkeuring d.d. 1 juli 2008. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het perceel aan de Johan de Wittlaan 30 bestemd tot 'Woondoeleinden'. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om onder andere woongebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak' en tevens aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren binnen de op de verbeelding aangeduide 'te bebouwen erven'. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat:

- de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van de hoofdmassa niet wordt uitgevoerd als bestaand. De goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdmassa worden hoger dan bestaand.
- de bouwhoogte van een aanbouw, uitgevoerd met een kap, mag maximaal 4,5 meter bedragen. De bouwhoogte van de aanbouw, uitgevoerd met kap, bedraagt 5,1 meter.
- de dakhelling wordt niet als bestaand uitgevoerd.
- de hoofdmassa het bouwvlak aan de zuidzijde overschrijdt.

1.4 Huidige situatie

1.4.1 Projectgebied

Voorheen stond op het perceel aan de Johan de Wittlaan 30 een bungalow met één bouwlaag en met kap. Deze bungalow is in augustus 2009 gesloopt. Thans is er aldus geen bebouwing aanwezig op voornoemd perceel.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

De Karpen is een ruime en groene villawijk in Tongelre buiten de ring, ten oosten van de Karpendonkse Plas. Ten noorden ligt het bosgebied de Koudenhoven. Belangrijke verbindingswegen in de wijk zijn de Javalaan (uitkomend op de Insulindelaan; onderdeel van de ring) en de Van Oldenbarneveltlaan (uitkomend op de invalsweg Eisenhowerlaan). Grofweg bestaat de villawijk uit drie delen. Het gebied ten oosten van de Van Oldenbarneveltlaan kent over het algemeen iets minder ruime kavels. Westelijk van de laan zijn de kavels zeer ruim, met name aan de randen van de wijk.

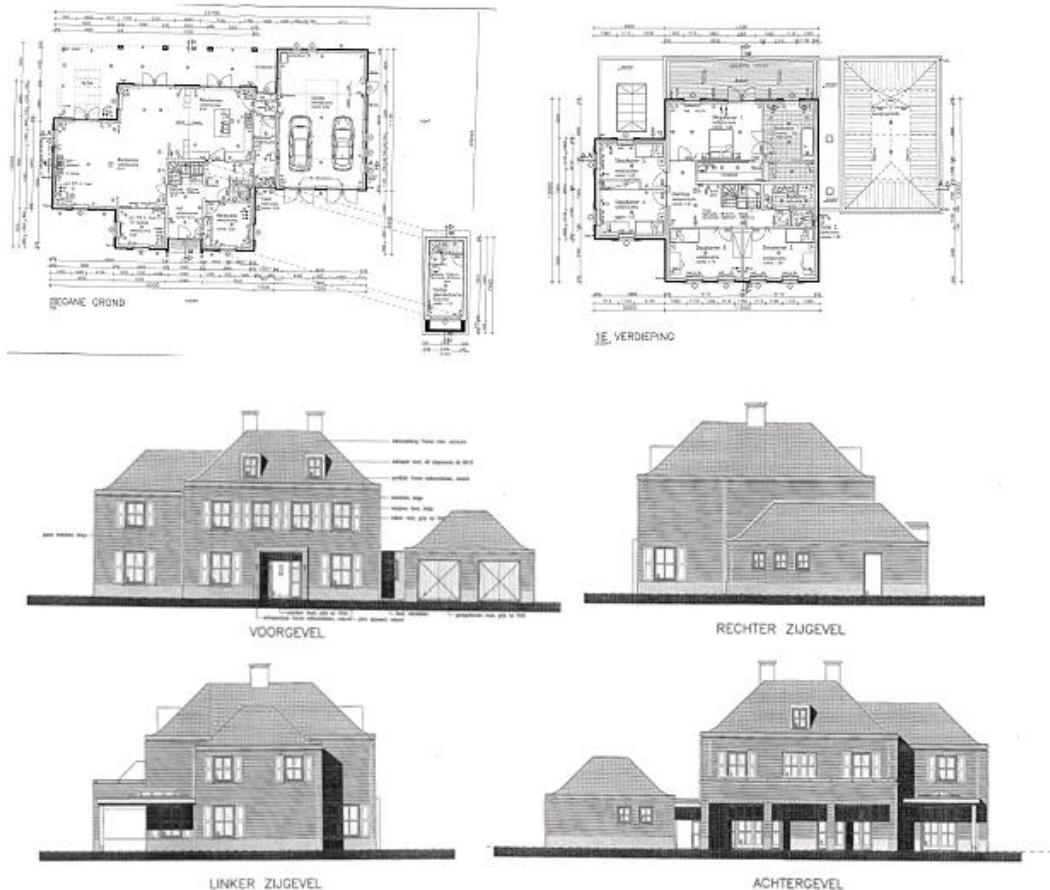
De Johan de Wittlaan, een rustige laan met veel groen in de westrand van de wijk, loopt gedeeltelijk van west naar oost en zet zich, na een bijna haakse bocht, voort in zuidelijke richting. Het perceel aan de Johan de Wittlaan 30 bevindt zich tegen het park rond de Karpendonkse Plas. De villa's aan de Johan de Wittlaan kennen een verscheidenheid aan bouwmassa en architectonische verschijningsvorm. Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein, maar langsparkeren is ook mogelijk.

Het gebied kenmerkt zich door haar groene karakter en haar ruime opzet. De bebouwingsstructuur van dit deel van de wijk kenmerkt zich door grote kavels met villa's. Enkele woningen hebben een accent ten behoeve van de hoofdmassa, waarbij de bijvolumes weer duidelijk ondergeschikt vormgegeven zijn. Deze ondergeschiktheid wordt getypeerd door een kenmerkende opbouw. Tevens zijn er in de omgeving diverse bijzondere ontwerpen te vinden die aanhaken op dit thema.

Ten oosten van de wijk grenst het gebied aan een historische wegenstructuur van voor 1900 (aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart). Meer ten zuiden van het gebied ligt het als historisch landschap aangeduide gebied "Wasven". Aan de noordoost kant ligt "Eckart", eveneens als historisch landschap aangeduid. Ten westen van het projectgebied ligt de Karpendonkse Plas.

2.2 Projectprofiel

Het bouwplan behelst een villa met een garage/stallingruimte. De villa, met klassieke uitstraling, heeft een grondoppervlak van ongeveer 300 m². De kavel heeft een oppervlakte van 2.493 m², het bebouwingspercentage bedraagt circa 12%. De hoofdbebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak (waarvan de nokhoogte circa 9,5 meter bedraagt). De garage/stallingsruimte is één laag met een schilddak (waarvan de nokhoogte circa 5 meter bedraagt) en heeft twee parkeerplaatsen (circa 60 m²). De kappen staan haaks op de Johan de Wittlaan, met uitzondering van een ondergeschikt deel aan de zuidkant van het perceel, waar de kap parallel loopt aan de Johan de Wittlaan.

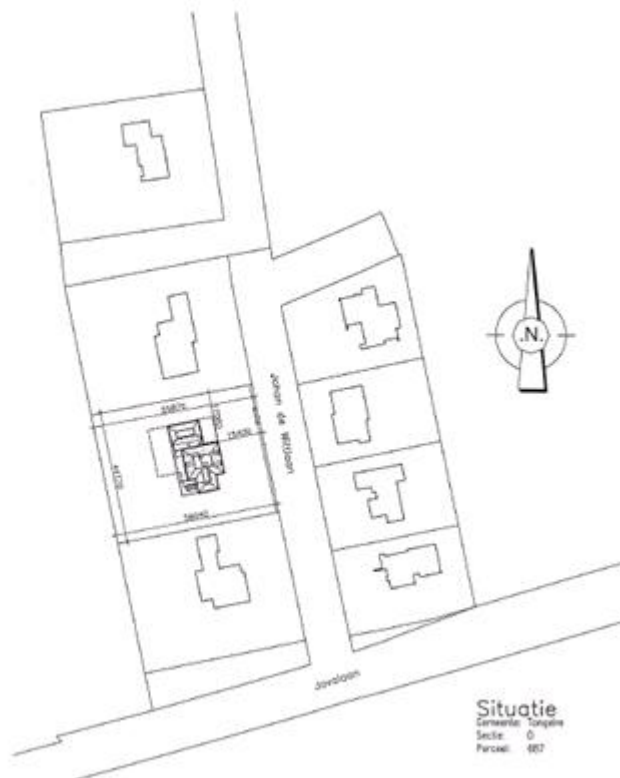


Plattegronden en gevels

De hoofdmassa vormt een rechthoek van 16 meter bij 13 meter. De garage/stallingruimte is hier haaks tegenaan geplaatst. De afmeting van de garage/stallingsruimte bedraagt 7,2 meter bij 11,1 meter. De klassieke bouwstijl komt onder meer tot uiting in de 11 meter brede middenpartij van de symmetrische voorgevel waarin zich een 3 meter brede entreepootaal bevindt met daaromheen de raamopeningen symmetrisch aangebracht. Door het toepassen van luiken, een duidelijke plint, gootlijsten en kalkzandsteen ontstaat er een klassiek beeld. Op subtiële wijze zijn de hoofdmassa en de garage/stallingsruimte geschakeld met een tussenlid in houten rabatdelen. Aan de voorzijde zijn in het dakvlak twee dakkapellen gepositioneerd. De garage/stallingruimte heeft twee dubbele toegangsdeuren.

Ook de achtergevel wordt gekenmerkt door symmetrie. Niet alleen de gevelopeningen maar ook de dakkapel en de overkapping aan de westkant zijn weer volledig symmetrisch. De zuidelijke gevel kent minder symmetrie qua gevelopeningen maar is qua massaopbouw wel een evenwichtige aanvulling. De noordelijke gevel kent, net als de zuidelijke, ook minder symmetrie. Door het terug liggende karakter ten opzichte van de hoofdbouwmassa is hier echter wel sprake van een ondergeschikt bijgebouw.

Het hele gebouw is grotendeels uit beige baksteen opgetrokken. Het tussenlid wordt uitgevoerd in houten rabatdelen, de plint van de bebouwing is uitgevoerd in stucwerk. De daken worden met antracietkleurige Franse leiden bedekt.



Situatietekening

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Stedenbouwkundige afweging

Het bouwplan is op de kavel ruim opgezet. De afstand van de hoofdmassa tot de Johan de Wittlaan is ruim 15 meter waardoor het ruimtelijk straatbeeld gehandhaafd blijft. Aan de overzijde van onderhavig bouwplan liggen de woningen dicht aan de straat. Een groene buffer scheidt de weg en het voetpad. Door de bouwmassa aan de westkant verder terug te leggen, ontstaat een rustig en evenwichtig straatbeeld. Ook aan weerszijden is een ruime maat aangehouden. Ten opzichte van het noordelijk gelegen perceel is de afstand tot de perceelsgrens 17 meter, ten opzichte van het zuidelijk gelegen perceel is de afstand ruim 10 meter tot de perceelsgrens. De percelen aan de westkant van de Johan de Wittlaan kenmerken zich door bijgebouwen aan de noordkant. Onderhavig bouwplan sluit hierbij aan en respecteert hierbij ook de ruimte ten opzichte van de naastgelegen percelen. Hiermee blijft er ook ruimte tussen de bouwmassa's om het doorzicht naar het park om de Karpendonkse Plas te kunnen maken. Het vrijstaande karakter van de woningen blijft hiermee gehandhaafd.

De woningen aan de Johan de Wittlaan 17 en 19 zijn aan de westkant van de Koudenhovenseweg Noord uitgevoerd als vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap. Meer naar het oosten toe komt deze typologie (twee bouwlagen met kap) veelvuldig voor als geschakelde variant. Halverwege, ter hoogte van de Koudenhovenseweg Noord zit een soort knip waarbij aan de westkant veelal vrijstaande bebouwing gesitueerd is. Deze typologie (twee bouwlagen met kap) is recentelijk ook toegepast bij Johan de Wittlaan 22. Onderhavig bouwplan sluit aan bij deze typologie zonder daarbij het straatbeeld onevenwichtig aan te tasten zoals ook omschreven is in hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 (gebiedsprofiel).

De vorenstaande afweging leidt tot de conclusie dat er ruimtelijk geen bezwaren zijn om aan het bouwplan medewerking te verlenen.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

De reeds gesloopte bungalow was geen monument. Daarnaast is het perceel niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur noch in een archeologisch waardevol gebied.

3.3 Infrastructuur en parkeren

Middels het bouwplan treden er geen wijzigingen op die invloed hebben op de boven- en ondergrondse infrastructuur. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de parkeernorm.

3.4 Water

Het bouwplan betreft het realiseren van nieuwbouw van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 te Eindhoven. Middels deze waterparagraaf wordt aangegeven of en in welke duurzame maatregelen met betrekking tot het watersysteem te realiseren zijn, en of de veranderingen gevolgen hebben voor het bestaande watersysteem.

3.4.1 Huidigesituatie

Voorheen was op het perceel aan de Johan de Wittlaan 30 één bungalow aanwezig. Het dakoppervlak van de bungalow was aangesloten op infiltrerende grindkoffers en loosde geen hemelwater op het gemeentelijk riool. De vuilwaterafvoer was wel aangesloten op het gemengde stelsel in de Johan de Wittlaan. Het totale perceelsoppervlak bedraagt 2.493m².



Situatie voordat de woning is gesloopt

3.4.2 Toekomstige situatie

Het bouwplan bestaat uit één woonblok met rondom verharding. De nieuwbouw zal haar afval- en hemelwater gescheiden aanleveren tot op de erfgrans en afwateren op het gemengde rioolstelsel.

Overzicht huidige en toekomstige situatie verhardingen

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	Voor de sloop: 338 (niets aangesloten op riool)	338 (alles aangesloten op riool)
Terrein verharding	245	103
Onverhard terrein	1.917	2.059
Totaal	2.493	2.493

Om de toename van het aangekoppelde dak oppervlak te compenseren komen er op eigen terrein infiltratiekratten (volume: minimaal 15m³ onder het overstortniveau). Vervuiling van de kratten wordt voorkomen middels een zandvang vóór en een terugslagklep ná de voorziening. Gezien de bosrijke omgeving is het plaatsen van bladvangs in de regenpijpen aan te raden. Het definitieve ontwerp dient voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering overlegd te worden aan de gemeente ter controle.

3.4.3 Gevolgenvoor/doorde waterhuishouding

Door de nieuwbouw zal er 338m² verhard dakoppervlak extra op het gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Middels een infiltrerende voorziening met een volume van minimaal 15m³ wordt deze toename gecompenseerd. Om negatieve beïnvloeding van de hemelwater kwaliteit te voorkomen dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

3.4.4 Afspraken Waterschap

In april 2009 is met het Waterschap de Dommel gestart met overleg over onderhavig bouwplan. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat het vuilwater en hemelwater van de nieuwbouw gescheiden zal worden aangelegd. Het vuilwater loost direct op het gemengde rioolstelsel, het hemelwater wordt eerst in een infiltrerende voorziening met een capaciteit van 15m³ opgevangen. Op 14 april 2009 heeft Waterschap de Dommel ingestemd met de maatregel en is het wateradvies afgedaan.

3.5 Geluid

Het bouwplan is gelegen in de zone van de Eisenhouwerlaan. Gezien de afstand van de nieuwe woning tot de Eisenhouwerlaan en de mate van afscherming door tussenliggende bebouwing en geluidwal kan zonder nader onderzoek worden geconstateerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het plan is niet gelegen in een zone van een spoorweg of industrieterrein en is tevens niet gelegen binnen de 35 Ke-lijn van Eindhoven Airport.

3.6 Bodem

Door de aanvrager zijn twee verkennende bodemonderzoeken ingediend (Bijlage: Inpijn Blokpoel ingenieursbureau d.d. 3 september 2008 en Inpijn Blokpoel ingenieursbureau d.d. 18 juni 2010). Het onderzoek van 3 september 2008 heeft betrekking op het perceel exclusief het perceelsgedeelte waarop de gesloopte woning stond. Het onderzoek van 18 juni 2010 heeft betrekking op het perceelsgedeelte waarop de gesloopte woning stond. De rapporten van beide onderzoeken zijn voldoende actueel en voldoen aan de kwaliteitseisen voor bodemonderzoek conform de NEN-5740.

Uit het eerste onderzoek is gebleken dat:

- de boven- en ondergrond zijn verontreinigd met stoffen waarop is onderzocht
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink

De aangetroffen gehalten en verontreinigingen vormen, gezien de geringe concentraties in grond en grondwater, geen gevaar voor de volksgezondheid.

Uit het tweede onderzoek is gebleken dat er op het onderzochte perceelsgedeelte geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

Naar aanleiding van de inhoud van de onderzoeksrapporten kan worden geconcludeerd dat de gesteldheid van de bodem van het bouwperceel geen belemmering vormt voor de verlening van de bouwvergunning.

3.7 Lucht

Op basis van het gestelde in artikel 4 van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de bijlage van de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 1.500 woningen. Op basis van artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

3.8 Externe veiligheid

De doelstelling van externe veiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De nieuwe woning ligt niet binnen de invloedssfeer van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Voor het overige spelen ook geen andere afwegingen op het gebied van de externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Aanvraag om bouwvergunning en projectbesluit

Voor de realisatie van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 is op 17 juni 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend met kenmerk 08/0295/1014247. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Artikel 44 lid 1 onder c van de Woningwet bepaalt dat een aanvraag om bouwvergunning moet worden geweigerd als het bouwwerk in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld. Artikel 46 lid 3 van die wet daarentegen bepaalt dat, indien dit zich voordoet, de aanvraag om bouwvergunning tevens aangemerkt wordt als een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Als een aanvraag om bouwvergunning moet worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit wordt de beslissing over het verlenen van de bouwvergunning voorbereid overeenkomstig de procedure voor het projectbesluit, dat wil zeggen de uniforme voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb. De procedure voor de beslissing over de bouwvergunning voor de realisatie van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 wordt overeenkomstig de procedure voor het projectbesluit gevoerd.

4.2 Aanvraag bouwvergunning als ruimtelijk kader

Door een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voor onderhavig bouwplan gedeeltelijk afgeweken van het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005". Het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" blijft dan ook alleen buiten toepassing voor zover het bouwplan conform de aanvraag om bouwvergunning (met kenmerk 08/0295/1014247) hiervan afwijkt. Voor het overige blijft het vigerend bestemmingsplan overeind. Dit betekent dat het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" buiten toepassing blijft voor wat betreft de overschrijdingen van:

- de goot- en bouwhoogtebepaling zoals genoemd in artikel 3.3.1. sub c van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005;
- de bepaling over de dakhelling zoals genoemd in artikel 3.3.1 sub d van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005;
- de bepaling over de bouwhoogte van een aanbouw zoals genoemd in artikel 3.3.2 sub c van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005;
- de bepaling over het bouwen van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 3.3.1 sub b van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005, alsmede het bouwvlak op de plankaart;

Het projectbesluit wordt genomen ten behoeve van de bouw van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 conform de aanvraag om bouwvergunning van 17 juni 2010 (met kenmerk 08/0295/1014247). Dit betekent dat geen ander bouwplan gerealiseerd kan worden dan het bouwplan waarvoor voornoemde aanvraag om bouwvergunning is ingediend. Voornoemde aanvraag om bouwvergunning geldt dan ook als ruimtelijk kader voor wat betreft de afwijkingen ten opzichte van het vigerend plan waarvoor een projectbesluit genomen moet worden. Hierdoor is het niet nodig om voorschriften aan het projectbesluit te verbinden.

Op de verbeelding is het besluitvlak aangegeven. Het besluitvlak betreft het perceel aan de Johan de Wittlaan 30.

Het project moet worden uitgevoerd conform het projectbesluit en deze bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en binnen de bijbehorende geometrische plaatsbepaling van het projectgebied weergegeven op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0772-80098-0302 alsook conform de aanvraag om bouwvergunning voor de realisatie van een woning aan de Johan de Wittlaan 30, ingediend op 17 juni 2010 (met kenmerk 08/0295/1014247), en de bijbehorende tekeningen en overige bescheiden.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Het projectbesluit Johan de Wittlaan 30 wordt uitgevoerd omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005". In onderhavig geval betreft het slechts een afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van de hoofdmassa en de bouwhoogte van de aanbouw, het niet uitvoeren van de dakhelling als bestaand en de overschrijding van het bouwvlak. De grond van voornoemd perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Door de overgelegde akte van hypotheek is voldoende aangetoond dat het bouwplan financieel uitvoerbaar is.

Voor zover vereist, heeft de raad in zijn besluit van 5 oktober 2010 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aangezien de grond aan de Johan de Wittlaan 30 in particulier eigendom is en er tot twee jaar geleden altijd een woning heeft gestaan, zijn er geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten. Kosten ten behoeve van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn er namelijk niet omdat deze voorzieningen al aanwezig zijn (het betreft een gerealiseerde woonwijk). Voornoemde kosten zijn anderszins verzekerd, te weten middels een planschadeovereenkomst en de legesverordening. Daarnaast is het bepalen van fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.

Hoofdstuk 6 Overleg

6.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening moet van het voornemen een projectbesluit voor te bereiden kennis worden gegeven. De kennisgeving van de voorbereiding van onderhavig projectbesluit is geplaatst in Groot Eindhoven op 16 juni 2010. De kennisgeving is tevens bij de officiële publicaties op de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl geplaatst. Er zijn geen stukken betreffende het voornemen ter inzage gelegd, noch de mogelijkheid open gesteld om zienswijzen tegen het voornemen in te dienen of instanties om advies te vragen.

6.2 Overleg ex artikel 5.1.1 Bro

Gelet op de aard, omvang en inhoud van het projectbesluit zijn er geen rijks- en provinciale belangen in het geding. Voor dergelijke plannen c.q. besluiten kan vooroverleg achterwege blijven omdat er geen sprake is van een ontoelaatbare beperking van de taak of verantwoordelijkheid van andere overheidsorganen dan wel dat de te behartigen belangen van andere overheidsorganen aantoonbaar worden geschaad. Daarbij hebben zowel het Rijk als de provincie aangegeven dat zij voor voornoemde plannen c.q. besluiten akkoord zijn in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5.1.1. Bro (en artikel 3.1.1 Bro).

Daarnaast is het projectbesluit ook niet voorgelegd aan het waterschap omdat het waterschap reeds in het kader van de gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) op 14 april 2009 een positief advies heeft afgegeven. Dit advies kan voor de procedure projectbesluit worden aangemerkt als vooroverleg als bedoeld in artikel 5.1.1 Bro. Hierbij wordt opgemerkt dat onderhavig bouwplan precies hetzelfde is als waarvoor voornoemde vrijstellingsprocedure is gevoerd.

6.3 Inspraak en samenspraak

Zoals hierboven reeds is vermeld, is voor onderhavig bouwplan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) gevoerd. In dit kader is er voldoende mogelijkheden geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Er is tijdens voornoemde vrijstellingsprocedure één zienswijze ingediend en later ook een bezwaarschrift. Aangezien onderhavig bouwplan exact hetzelfde is als het bouwplan waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) is gevoerd en gelet op het feit dat in voornoemde procedure reeds voldoende gelegenheid is geboden om zienswijzen kenbaar te maken, is er voor het projectbesluit geen aparte inspraakprocedure gevolgd.