



VERZONDEN 12 MEI 2011

Projectbesluit Johan de Wittlaan 30 en besluit reguliere bouwvergunning (08/0295/1073173)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;

gezien de op 17 juni 2010 Ingekomen aanvraag met bijbehorende gegevens:

- a.) tekening B01 situatie, gevels, plattegronden, Ingekomen op 6 juli 2010;
- b.) tekening B02 uitgangspunten constructie, Ingekomen op 17 juni 2010;
- c.) tekening B03 details / doorsneden, ingekomen op 17 juni 2010;
- d.) tekening 26 en 27 gewijzigde details, Ingekomen op 6 juli 2010;
- e.) verkennend NEN bodemonderzoek, Ingekomen op 17 juni 2010;
- f.) verkennend NEN bodemonderzoek (na sloop woning), ingekomen op 18 juni 2010;
- g.) rapportage bouwbesluit, ingekomen op 17 juni 2010;
- h.) voorlopig funderingsadvies, Ingekomen op 17 juni 2010;
- i.) aanvullende funderingsadvies, Ingekomen op 17 juni 2010;

van [REDACTED] om een reguliere bouwvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel aan de Johan de Wittlaan 30, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 687;

Overwegende dat:

de aanvraag betrekking heeft op een perceel gelegen in het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" met de bestemming "Woondoeleinden";

reeds medio 2008 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19a en 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) is gevoerd voor een bouwplan dat exact hetzelfde is als waarin onderhavige aanvraag om bouwvergunning voorziet;
er op 26 juni 2009 een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) alsmede een bouwvergunning is verleend;
het besluit om voornoemde vrijstelling en bouwvergunning te verlenen in beslissing op bezwaar is herroepen op procedurele gronden;

de thans aan de orde zijnde aanvraag voor het bouwen van een woning strijdig is met de planvoorschriften van het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming "Woondoeleinden" omdat de goot- en bouwhoogte van de hoofdmassa alsmede de dakhelling niet wordt uitgevoerd als bestaand en omdat de bouwhoogte van de aanbouw, uitgevoerd met kap, maximaal 4,5 meter mag bedragen;
de bouwhoogte van de aanbouw, uitgevoerd met kap bedraagt 5,1 meter;
de hoofdmassa het bouwvlak overschrijdt;

de aanvraag om bouwvergunning op grond van het bepaalde in artikel 46, lid 3, sub b Woningwet aangemerkt moet worden als een aanvraag om een projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro);



aan de aanvraag planologische medewerking kan worden verleend middels het nemen van een projectbesluit;

het bestemmingsplan "Tongelre buiten de Ring 2005" voor dit concrete project buiten toepassing wordt gelaten voor zover onderhavig project afwijkt van het bestemmingsplan; 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 gerealliseerd kan worden dan het bouwplan waarvoor voornoemde aanvraag om bouwvergunning is ingediend;

ten behoeve van de aanvraag conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2 Wro een ruimtelijke onderbouwing en een verbeelding zijn opgesteld welke onderdeel uitmaken van dit besluit;

de raad in zijn vergadering van 5 oktober 2010 heeft besloten om geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro, ten behoeve van het bouwplan aan de Johan de Wittlaan 30;

dat in een eventueel beroepschrift tegen het projectbesluit en de reguliere bouwvergunning tevens beroep kan worden ingediend tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

middels publicatie in het gemeentelijk huis-aan-huis blad Groot Eindhoven en de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (bro) ervan kennis is gegeven dat door burgemeester en wethouders ten behoeve van de aanvraag voor de bouw van een woning een projectbesluit wordt voorbereid;



gelet op de aard, omvang en inhoud van het projectbesluit en gelet op feit dat er geen nationale en provinciale belangen in het geding zijn geen overleg heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 5.1.1 Bro; zowel het Rijk als de provincie hebben aangegeven akkoord te zijn in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 5.1.1 Bro voor plannen waarbij respectievelijk geen rijks- en provinciale belangen in het geding zijn; het waterschap de Dommel in het kader van de reeds gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), zoals hierboven weergegeven, een positief advies heeft afgegeven; dit advies wordt aangemerkt als vooroverleg zoals bedoel in artikel 5.1.1 Bro;

het besluit tot het toepassen van artikel 3.10 Wro dient te worden voorbereid overeenkomstig artikel 3.11 Wro Juncto Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

in artikel 46, lid 4 Woningwet is bepaald dat bij samenloop van een aanvraag om bouwvergunning met een aanvraag om projectbesluit, de beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning wordt voorbereid overeenkomstig de procedure die van toepassing is op de aanvraag om projectbesluit;

het voornemen om een projectbesluit te nemen en tot het verlenen van de bouwvergunning openbare kennisgeving is gedaan in het gemeentelijk huis-aan-huis blad Groot Eindhoven, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl;

het ontwerp projectbesluit en het ontwerpbesluit bouwvergunning met ingang van 15 juli 2010 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd en een ieder gedurende deze periode in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen;

er gedurende de periode van zes weken zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbesluit zijn ingediend door:

- Dommerholt Advocaten, [redacted] namens [redacted] [redacted] wonende aan [redacted]
- [redacted] Eindhoven;
- [redacted] Eindhoven;
- [redacted] Eindhoven;
- Vereniging tot behoud van "De Karpen", [redacted] [redacted] Eindhoven;
- Waterschap de Dommel, postbus 10.001, 5280 DA Boxtel;

deze zienswijzen, met in achtneming van de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch zoals hieronder genoemd, zijn beantwoord in de nota zienswijzen d.d.



april 2011 en dat de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

bij besluit van 19 oktober 2010 een projectbesluit is genomen en een reguliere bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een woning aan de Johan de Wittlaan 30;

tegen voornoemd besluit bij de rechtbank 's-Hertogenbosch door Dommerholt Advocaten, [REDACTED] namens [REDACTED], [REDACTED], zowel beroep is ingesteld als een verzoek tot het treffen van voorlopige voorzieningen; de voorzieningenrechter op 17 maart 2011 tevens uitspraak in hoofdzaak heeft gedaan (zaaknummer AWB 10/4039 en AWB 10/4040);

de voorzieningenrechter het beroep gegrond heeft verklaard, het besluit van 19 oktober 2010 heeft vernietigd en heeft bepaald dat een nieuw besluit genomen dient te worden met in achtneming van hetgeen de voorzieningenrechter in haar uitspraak heeft overwogen;

de voorzieningenrechter in haar uitspraak heeft overwogen dat:

- het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegdheid om een projectbesluit te nemen niet slechts heeft aangewend voor het verwezenlijken van een concreet project, hetgeen in strijd is met artikel 3.10, eerste lid Wro;
- het projectbesluit ten opzichte van het concrete project (de bouwaanvraag) extra ruimte toelaat waardoor de mogelijkheid bestaat een ander bouwplan te realiseren;
- de opgenomen regels niet gezien kunnen worden als voorschriften en beperkingen in de zin van artikel 3.10, derde lid Wro, omdat deze niet zijn toegesneden op het voorliggende bouwplan;
- de regels het karakter hebben van een voor herhaalde toepassing geschikt ruimtelijk toetsingskader voor nog niet geconcretiseerde bouwplannen;

in het besluit rekening is gehouden met de overwegingen van de rechtbank zoals hierboven genoemd doordat:

- het projectbesluit alleen zal worden verleend voor de bouw van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 conform de aanvraag om bouwvergunning (met bijbehorende stukken) van 17 juni 2010 (met kenmerk 08/0295/1014247); gelet hierop geen voorschriften zijn verbonden aan het projectbesluit;

mede naar aanleiding van deze zienswijzen en de uitspraak van de voorzieningenrechter om de volgende redenen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht:



- de regels zijn geschrapt en in hoofdstuk 4 van de toelichting is aangegeven dat het project moet worden uitgevoerd conform het projectbesluit én conform de aanvraag om bouwvergunning van 17 juni 2010 (met kenmerk 08/0295/1014247); hierdoor is het niet mogelijk om een ander bouwplan te realiseren dan onderhavig bouwplan zoals aangevraagd op 17 juni 2010;
- op de verbeelding zijn de bestemming 'Wonen', het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' komen te vervallen omdat hieraan geen regels zijn verbonden. Op de verbeelding is alleen de grens van het plangebied van het projectbesluit opgenomen;
- aanpassing van paragraaf 1.3 en hoofdstuk 4 van de toelichting naar aanleiding van het schrappen van de regels en het aanpassen van de verbeelding;
- aanpassing van hoofdstuk 5 'Financiële uitvoerbaarheid' van de toelichting omdat de raad heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen voor het bouwplan aan de Johan de Wittlaan 30;
- aanpassing van de titel in paragraaf 6.2 omdat verwezen werd naar een verkeerd artikelnummer, alsmede de aanpassing van de toelichting in deze paragraaf ter verduidelijking.

na de uitspraak van de voorzieningenrechter op 17 maart 2011 niet opnieuw de voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is doorlopen; de belangen van de indieners van de zienswijzen hierdoor niet zijn geschaad.

gelet op het besluit d.d. 29 juni 2010 van de gemeenteraad waarin de beslissingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening aan het college van burgemeester en wethouders is gedelegeerd;

Bouwbesluit

het bouwplan getoetst is aan het Bouwbesluit; dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.146, lid 6 van het Bouwbesluit omdat de loopafstand tussen de toegang van de te bouwen verblijfsruimten en een toegang van de woning ten hoogte 15 meter mag bedragen; dat het plan hieraan niet voldoet; dat ex artikel 1.5 van het Bouwbesluit een mogelijkheid tot gelijkwaardigheid wordt geboden; dat aan de gestelde voorwaarden voor gelijkwaardigheid kan worden voldaan indien alle voor mensen toegankelijke ruimten, met uitzondering van een toilet- of een badruimte, zijn voorzien van een rookmelder die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen van NEN 2555 en alle rookmelders onderling zijn gekoppeld overeenkomstig NEN2554;

Gemeentelijke bouwverordening

Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;

Welstand

de aanvraag is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit; dat de aanvraag in de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de orde is gesteld en op 6 juli 2010 positief is beoordeeld;



in het kader van de behandeling van de voorlopige voorstellen door Dommerholt Advocaten, [REDACTED], namens [REDACTED], een deskundig tegenadvies, opgesteld door [REDACTED] is overgelegd; in het advies wordt gesteld dat het bouwplan een negatief welstandsadvies verdient omdat de verhoudingen van de bouwmassa, het volume en de monumentale uitstraling een dissonant vormen in het rustige karakter van de architectuur van de Johan de Wittlaan met landelijke villa's;

het deskundig tegenadvies op 1 maart 2011 is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit ter advisering; de commissie ruimtelijke kwaliteit hierin geen aanleiding ziet om haar positieve advies te herzien; de commissie ruimtelijke kwaliteit hierbij refereert aan het doorlopen proces inzake het welstandsadvies alsmede de kennis van de directe omgeving van het bouwplan zoals door de commissie zelf ter plaatse is opgedaan;

de advisering van de commissie ruimtelijke kwaliteit naar aanleiding van het tegenadvies is opgenomen als bijlage bij dit besluit en de hierin opgenomen motivering en afweging deel uitmaken van dit besluit;

wij ons met zowel het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit van 6 juli 2010 als met advies van 1 maart 2011 (naar aanleiding van het deskundig tegenadvies van [REDACTED] [REDACTED] kunnen verenigen;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening, het Besluit Indieningsvereisten, de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN

Met in achtneming van de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 17 maart 2011 (zaaknummer AWB 10/4039 en AWB 10/4040)

1. overeenkomstig het standpunt zoals verwoord in de nota zienswijzen d.d. april 2011, de indieners van de zienswijzen in hun ingebrachte zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen genoemd onder punt 1e, 1f en 1g, alsmede de zienswijzen genoemd onder punt 2 tot en met 4 voor zover deze betrekking hebben op de zienswijzen genoemd onder punt 1e, 1f en 1g gegrond te verklaren; de overige zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. het projectbesluit Johan de Wittlaan 30, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772-80098-0302.gml met de bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de aanpassingen zoals verwoord in de nota zienswijzen d.d. april 2011 onder de punten 1d, 1e, 1f en 1g en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobject gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBE versie april 2011;
3. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 2. genoemde projectbesluit gewijzigd vast te stellen;



4. gelijkwaardigheid toepassen van artikel 2.146, lid 6 van het Bouwbesluit voor het overschrijden van de maximaal toegestane loopafstand van 15 meter tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment waarin die ruimte ligt door middel van het aanbrengen van met elkaar geschakelde rookmelders in elke voor mensen toegankelijke ruimte, met uitzondering van een toiletruimte en badruimte (uitgevoerd volgens de hierna, onder punt 3, genoemde voorwaarde 'Rookmelders');
5. reguliere bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning aan de Johan de Wittlaan 30 te Eindhoven overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraag, beschrijving met tekening(en) en berekening(en), de bijlage 'advies commissie ruimtelijke kwaliteit nav deskundig tegenadvies d.d. 21 en 23 februari', alsmede onder de voorwaarden dat:

- **Welstand**

Overleggen van monsters

Tijdig voor de uitvoering van de desbetreffende onderdelen moeten monsters van de in de gevels, daken en terreinafscheidingen toe te passen materialen, voorzien van naam, kleur, typenummer en eventueel fabrikant, ter goedkeuring aan de sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden overgelegd; bedoelde materialen mogen eerst worden toegepast, nadat deze zijn goedgekeurd. U dient hiervoor contact op te nemen met uw bouwinspecteur, zoals vermeld staat in de folder "uitvoering en gereedkomen van een bouwwerk".

- **Bouwbesluit**

Toepassen van nieuwbouwvoorschriften

Er moet worden gebouwd overeenkomstig de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit.

Overleggen van tekeningen/berekeningen

Tijdig, drie weken, voor de uitvoering van de desbetreffende onderdelen moeten detailtekeningen/berekeningen van de constructie ter goedkeuring aan de sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Toezicht en Handhaving worden overgelegd; met bedoelde onderdelen mag eerst worden begonnen, nadat de daarop betrekking hebbende tekeningen/berekeningen zijn goedgekeurd.

Brandwerendheid bezwijken hoofddraagconstructie

Er is sprake van een hoofddraagconstructie onder brandomstandigheden omdat het brandcompartiment meer dan drie bouwlagen bevat (te weten kelder, begane grond, 1^e verdieping en zolder). De hoofddraagconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 60 minuten. Indien de permanente vuurbelasting van het bouwwerk niet groter is



dan 500 MJ/m² dan mag deze waarde worden verminderd met 30 minuten (artikel 2.9 en NEN 6702 en NEN 6090). De constructieve oplossing moet aan de sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden aangeboden.

Vloerafscheiding, hoogte ter plaatse van raam

Bij de randen van de vloer ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam dient een afscheiding te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 0,85 meter.

Afmetingen trap

Een nieuw te bouwen trap moet veilig gebruikt kunnen worden en dient te voldoen aan tabel 2.28a, kolom A uit het Bouwbesluit. Tijdig voordat met de hierop betrekking hebbende werkzaamheden wordt gestart, dienen details van de trap(pen) ter goedkeuring aan sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Toezicht en Handhaving te worden ingediend.

Trapleuning

Als de helling ter plaatse van de klimlijn van de trap groter is dan 2:3, dan moet de trap ook aan ten minste 1 zijkant een leuning hebben, gelegen op een hoogte tussen 0,8 meter en 1 meter, gemeten boven de voorkant tredevlak. Dit geldt alleen voor een trap waarmee een hoogteverschil is overbrugd van meer dan 1 meter.

Beperking van het ontstaan van brandgevaarlijke situaties

Materialen toegepast ter plaatse van of in de nabijheid van een stookplaats (open haard) moeten onbrandbaar zijn.

Rookmelders

Op de op tekening met rood aangegeven plaatsen moeten gekoppelde niet-ioniserende rookmelders worden aangebracht. Ze moeten voldoen aan NEN 2555.

Ventilatie meterruimte

Een meterruimte voor een voorziening voor gas dient een voorziening te hebben voor de afvoer van binnenlucht en toevoer van verse lucht. De ventilatiecapaciteit dient ten minste 2 dm³/s per m³ inhoud van de meterruimte te bedragen, met een minimum van 2 dm³/s, bepaald overeenkomstig NEN 1087. De opening voor de luchttoevoer mag niet afsluitbaar zijn.

Verblijfsgebied

Aangezien de woonkamer, keuken en tv-kamer één verblijfsgebied vormen, moet de doorgang naar de tv-kamer minimaal 1,8 meter zijn.



Energieprestatie

De in de energieprestatieberekening(en) aangegeven materialen en voorzieningen moeten overeenkomstig het rapport worden uitgevoerd.

- Bouwverordening

Scheiding bouwafval

Het bouwafval dient op de bouwplaats ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:

- gevaarlijke afvalstoffen zoals bedoeld in het besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA; Stb. 1993, 617);
- steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwplaats bedraagt;
- glaswol, mits dit meer dan 3 m³ per bouwplaats bedraagt;
- overig afval.

Afvoer bouwafval

Indien de fractie overig afval bestaat uit meer dan één afvalstof moet dit worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de andere fracties, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Indien de totale hoeveelheid bouwafval minder bedraagt dan 10 m³ mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Aansluiting op gemeenterool

Met betrekking tot de riolering dient de aansluiting op het gemeenterool te worden aangevraagd bij de afdeling Uitvoering, sector Realisatie (tel. 2386064); met de uitvoering van de installatie van de riolering en de aansluiting op het gemeenterool mag pas worden begonnen nadat de plaats van de aansluiting en de bijbehorende aansluitingsdiameter door de genoemde afdeling is goedgekeurd: de (eventueel) op de plantekening aangegeven plaats en diameter van de aansluiting op het gemeenterool is hiermee voorshands nog niet goedgekeurd.

Aansluiting perceel op het openbare gebied

Met betrekking tot de aansluiting van het perceel op het openbare gebied dient u de hoogte ligging van het openbare gebied aan te vragen bij de afdeling Geo-informatie, sector Realisatie (tel. 2386048). U bent zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het aansluiten van het betreffende perceel op het openbare gebied, de (eventueel) op de plantekening aangegeven peilmaat gerelateerd aan N.A.P. is hiermee voorshands nog niet goedgekeurd. Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden begonnen alvorens namens B & W het straatpeil is aangegeven. Het aanvragen van het straatpeil bij het uitzetten van de bouw kunt u doen door contact op te nemen met uw bouwinspecteur van



sector Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Toezicht en
Handhaving.

Eindhoven, 3 mei 2011

Burgemeester en wethouders van gemeente Eindhoven,
namens hen,

Mw. B. Kersemakers
Hoofd afdeling Vergunningen





BIJLAGE

'advies commissie ruimtelijke kwaliteit nav deskundig tegenadvies d.d. 21 en 23 februari'

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT
EINDHOVEN

commissie-notulen ruimtelijke kwaliteit
VOLGNR: KL2011-09

samenstelling van deze KLEINE-commissie: de [REDACTED]
Datum: dinsdag 1 maart 2011, aanvang: 9.00 uur; einde: 11.30 uur.

Volgnr. Zaaknr.	Onderwerp/voorstel	Beslissing/uitvoering; zie akkoord/niet akkoord
08/0295	Johan de Wittlaan 30 bouwen van een woning AANVRAGER/MELDER: Gemeente Eindhoven / sector JZ,BB	Advies: Advies zie toelichting

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit naar aanleiding van deskundig tegenadvies d.d. 21 en 23 februari.

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit:

Het betreffende plan onder zaaknummer 08/0295 is voor het eerst behandeld in de commissievergadering van 12 maart 2008. De toenmalige commissie (toen nog Welstand geheten, inmiddels Commissie ruimtelijke kwaliteit) adviseerde negatief. Haar kritiek had zowel betrekking op de wijze waarop het plan zich inpaste in de omgeving (*"Het ontwerp voegt zich totaal niet in de omgeving van vrij ingetogen villa's"*), als ook op de inconsistente verschijningsvorm van de woning (*"De voorgestelde architectuur hinkt op meerdere gedachten en is daardoor inconsistent in zijn verschijningsvorm"*).

Vervolgens heeft het plan een reeks van aanpassingen ondergaan die opnieuw ter behandeling aan de commissie zijn voorgelegd in de respectievelijke vergaderingen van 16 april 2008, 28 mei 2008, 25 juni 2008, 8 oktober 2008, 7 januari 2009 en 26 januari 2009. In deze laatste vergadering adviseerde de Commissie ruimtelijke kwaliteit positief over het plan dat sinds 12 maart 2008 zodanig is aangepast geworden dat het naar het oordeel van de commissie voldeed aan redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van een bezwaarschrift heeft de commissie in haar advies van 12 november 2009 een nadere toelichting bij het akkoord van 26 januari 2009 gegeven voor wat betreft de consistentie van de verschijningsvorm van de woning zelf (*"Het concept is op hoofdlijnen en in detail voldoende uitgewerkt en heeft in zijn gehele uitstraling een duidelijke samenhang in compositie, structuur, materiaal en detaillering. De indeling van de woning en de buitenkant zijn voldoende op elkaar afgestemd"*).

Met betrekking tot de inpassing van de voorgestelde woning in de omgeving en de kritiek van de commissie hierop zoals verwoord in het advies van 12 maart 2008, heeft de commissie op 16 april 2008 in een gesprek met de architect en opdrachtgever nader toegelicht dat zij bij de beoordeling van 12 maart 2008 is afgegaan op haar parate kennis van de buurt en op globale luchtfoto's ervan. Van de door architect en opdrachtgever aangehaalde referentie aan de in een vergelijkbare stijl gebouwde woning Johan de Wittlaan 22 was de commissie echter niet de hoogte. Dit was voor de commissie aanleiding om - gelet op haar te globale kennis van de omgeving - zich eerst ter plaatse van de situatie op de hoogte te gaan stellen, alvorens een definitief standpunt in te nemen ten aanzien van het ontwerp dat - in vergelijking tot de eerste behandeling op 12 maart 2008 - inmiddels al was aangepast en versoerd.



Op basis van opname ter plaatse was het de constatering van de commissie dat de wijk gekenmerkt wordt door allemaal - in meer of mindere mate - eigenzinnige bungalows en huizen, met allerlei ruimtelijke en/of vormexperimenten van allerlei soorten architecten. Ook constateerde zij dat het referentieplan Johan de Wittlaan 22 niet te vergelijken was met het ingediende plan (*"dat huis (ic op 22) is of oogt althans vrij klein, (vooral) in hoogte. Het is een woonhuis zoals er in massa meer zijn, alleen zijn er traditionele stijlmiddelen ingezet en dat ook nog relatief bescheiden. Dat kan de buurt wel hebben, zeker hier op deze binnehoek"*).

Met betrekking tot het (inmiddels al aangepaste en versoerberde) plan Johan de Wittlaan 30 wees de commissie in haar bevinding van 15 april 2008 op de problematische relatie tussen het grote programma en de gekozen architectuur (*"Het grote programma van eisen dat ten grondslag ligt aan het ingediende huis, levert bij de keuze voor traditionele architectuur een expressionistisch en groot gebouw op dat totaal detoneert in deze omgeving. (...) Indien het programma leidend is, dan lijkt de gekozen weg heilloos"*). Als mogelijke oplossingsrichting merkte de commissie daarbij op dat een traditioneel huis van relatief bescheiden omvang (ook in relatie tot het grondstuk) op zich mogelijk leek. De commissie adviseerde in dit verband ook om minder monumentale en juist meer ingetogen architectuurmiddelen te kiezen waarmee het gewenste programma van eisen in ruimtelijke zin vertaald kon worden naar massa's die recht doen aan het stedelijk weefsel eromheen.

Naar aanleiding van de bevinding van 15 april 2008 is een opnieuw aangepast plan voorgelegd aan de commissie in de vergadering van 28 mei 2008. Naar het oordeel van de commissie was het betreffende voorstel - hoewel versoerd en minder beladen met historische verwijzingen - nog steeds te fors qua volumeopbouw. De commissie adviseerde daarbij o.a. om de garage - in plaats van zoals voorgesteld met een forse en pregnant aanwezige kap - van een plat dak te voorzien voor een betere aansluiting met de belendende woningen. Overig commentaar van de commissie betrof de onduidelijke relatie tussen hoofdmassa en zijvleugel en de hybride toepassing van stijkenmerken.

Naar aanleiding van het advies van 28 mei 2008 zijn aanpassingen en bijstellingen van het plan doorgevoerd die opnieuw aan de commissie zijn voorgelegd in de respectievelijke vergaderingen van 25 juni 2008, 8 oktober 2008 en 7 januari 2009.

In de vergadering van 26 januari 2009 is het plan voor de woning Johan de Wittlaan 30 tenslotte door de Commissie ruimtelijke kwaliteit geaccordeerd. Naar het oordeel van de commissie voldoet het in zijn uiteindelijke verschijningsvorm aan redelijke eisen van welstand, zowel op zichzelf genomen (zie het advies van 12 november 2009), alsook in relatie tot de omgeving. Dit laatste op basis van de reeks van aanpassingen en bijstellingen die in het ontwerptraject op het oorspronkelijke plan zijn doorgevoerd en dit met name ook in relatie tot een meer adequate kennis van de omgeving zoals door de commissie zelf ter plaatse opgedaan.

De commissie heeft kennis genomen van het deskundig tegenadvies, gedateerd 21 en 23 februari 2011. Zij ziet hierin echter geen aanleiding om haar positieve advies van 26 januari 2009 te herzien. Dit gelet op het doorlopen proces zoals hierboven beschreven, alsmede ook op basis van de kennis van de directe omgeving van het bouwplan zoals door de commissie zelf ter plaatse opgedaan.

Nota zienswijzen

Behorende bij het projectbesluit en reguliere
bouwvergunning Johan de Wittlaan 30

Sector ORVM, afdeling stedenbouw

April 2011

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpprojectbesluit en ontwerpbesluit reguliere bouwvergunning zijn de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Dommerholt Advocaten, [REDACTED], postbus 695, 7300 AR Apeldoorn; namens [REDACTED], per fax ontvangen op 24 augustus 2010, per brief ontvangen op 25 augustus 2010;
2. [REDACTED], per brief ontvangen op 24 augustus 2010;
3. [REDACTED], per brief ontvangen op 24 augustus 2010;
4. [REDACTED], per brief ontvangen op 24 augustus 2010;
5. Vereniging tot behoud van "De Karpen" [REDACTED], per brief ontvangen op 24 augustus 2010;
6. Waterschap de Dommel, postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, per brief ontvangen op 4 augustus 2010.

Ad. 1 Zienswijze Dommerholt Advocaten, [REDACTED]

Ten eerste wordt opgemerkt dat de zienswijze van Dommerholt Advocaten, namens [REDACTED] binnen de voorgeschreven termijn is ontvangen en derhalve ontvankelijk is.

a. Ongewenste doorkruising consoliderend karakter bestemmingsplan *Strijd goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 is consoliderend/conserverend van aard. In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Hiermee wordt beoogd de huidige structuur van de wijk te behouden. In de plantoelichting is aangegeven dat aanpassingen in deze structuur alleen zijn toegelaten indien de ruimtelijke structuur door de afwijking van de bestaande situatie niet wordt aangetast en zo mogelijk wordt verbeterd. Aangegeven wordt dat hiervan geen sprake is en dat het nemen van een projectbesluit en verlenen van een bouwvergunning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt opgemerkt dat de geplande uitbreiding in de hoogte de bestaande ruimtelijke kwaliteit negatief zal beïnvloeden. Hiervoor wordt in de zienswijze verwezen naar de toelichting van het vigerend bestemmingsplan waar beschreven zou staan dat dergelijke veranderingen aanmerkelijke risico's kunnen zijn voor het negatief wijzigen van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt het door uitbreiding in de hoogte mogelijk om een bouwstijl te hanteren die detoneert in de omgeving. Verder wordt aangegeven dat in de omgeving van het bouwplan die met name bestaat uit grote kavels van bungalows en villa's geen ruimte biedt voor de vormgeving en omvang van het bouwplan.

de hoogte het straatbeeld negatief zullen wijzigen, maar bij onderhavig bouwplan met een nokhoogte van circa 9,5 m is daarvan geen sprake en blijft de bestaande ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Met betrekking tot de opmerking dat de bouwstijl detoneert in de omgeving wordt het volgende opgemerkt. Onderhavig bouwplan is door de commissie ruimtelijke kwaliteit voorzien van een positief welstandsadvies (advies van 6 juli 2010). De commissie ruimtelijke kwaliteit bestaat uit onder meer uit architecten, landschapontwerpers, stedenbouwkundigen en cultuurhistorici. Niet is gebleken dat het welstandsadvies op onjuiste wijze tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Gelet op het positieve welstandsadvies kan gesteld worden dat het bouwplan niet detoneert in de omgeving.

Gelet op het vorenstaande wordt niet ingezien dat het nemen van een projectbesluit en het verlenen van een reguliere bouwvergunning voor onderhavig bouwplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening is en achten wij de zienswijze ongegrond.

Vergelijking woningen

Aangegeven wordt dat het bouwplan niet past bij de rest van de omgeving. Tevens wordt aangegeven dat de verwijzing naar drie woningen (Johan de Wittlaan 17, 19, 22) met twee bouwlagen en een kap niet de structuur van de omgeving (kunnen) bepalen. De overgrote meerderheid van de woningen heeft één bouwlaag die qua verschijningsvorm de structuur van de omgeving bepalen. De verwijzing naar voornoemde drie woningen ziet voorbij aan de verdere structuur van het gebied en aan de inhoud van de planvoorschriften van bovengenoemd bestemmingsplan. Hierbij wordt tevens aangegeven dat voornoemde drie woningen (ten aanzien van hun verschijningsvormen), in tegenstelling tot onderhavig bouwplan, beschermd worden door het consoliderende bestemmingsplan. Tevens zijn de woningen aan de Johan de Wittlaan 17 en 19 gebouwd in dezelfde periode als de rest van de wijk en passen deze qua bouwstijl in de wijk waardoor onderhavig bouwplan hiermee niet goed vergelijkbaar is. Ten aanzien van de woning aan de Johan de Wittlaan 22 wordt opgemerkt dat de woning anders op de kavel is gesitueerd (achter op het perceel in een bocht) waardoor de woning niet goed zichtbaar is van de openbare weg. Daarnaast wordt opgemerkt dat de woning reeds opgenomen is in het bestemmingsplan en dat daardoor niet kan worden gesproken van precedentwerking.

Standpunt

In de zienswijze wordt aangegeven dat de verwijzing naar de drie woningen aan de Johan de Wittlaan 17, 19 en 22 niet de structuur van de omgeving kunnen bepalen en daarom niet als vergelijking gebruikt mogen worden. In dit kader vragen wij ons dan ook af hoe één woning (onderhavig bouwplan) de structuur dan zo drastisch kan aantasten. Vanwege de aanwezigheid van verscheidenheid aan bouwmassa's in De Karpen is er een verwijzing gemaakt naar voornoemde drie woningen aan de Johan de Wittlaan. Bij deze woningen is ook sprake van diversiteit in verschijningsvorm en architectuur. Deze verwijzing is niet gemaakt om de ruimtelijke structuur van de

bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 te herzien. De raad kan dan uitspraak doen over de wenselijkheid van die aanpassing in de structuur van De Karpen.

Standpunt

Er is juist door de raad in zijn vergadering van 29 juni 2010 besloten om besluitvorming over onder andere projectbesluiten waarbij het niet betreft de bouw van meer dan 20 woningen, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Onderhavig geval valt onder dit delegatiebesluit. In het projectbesluit is gemotiveerd weergegeven waarom onderhavig bouwplan stedenbouwkundig wenselijk is en dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Of hiermee al dan niet een precedentwerking wordt gecreëerd, doet hieraan niets af. Niet wordt ingezien om voor onderhavig bouwplan de raad voor te stellen het bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005 te herzien.

Gelet op het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

c. Delegatie

Verzocht wordt om de vindplaats van het delegatiebesluit, waarin de raad de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Standpunt

De vermelding van de vindplaats van het delegatiebesluit van 29 juni 2010 heeft plaatsgevonden in het uitgegeven gemeenteblad van 5 juli 2010, bekend onder 2010, nr.45. Wij achten de zienswijze ongegrond, voor zover met deze zienswijze wordt bedoeld dat de publicatie van het delegatiebesluit ontbreekt.

d. (Voor)overleg en inspraak

Inspraak

Aangegeven wordt dat een eerdere aanvraag voor een vergelijkbaar bouwplan geen reden is om niet opnieuw inspraak te bieden aan burgers. Hierbij wordt opgemerkt dat er nieuwe belanghebbenden kunnen zijn en dat belanghebbenden in het nieuwe bouwplan alsnog aanleiding zien hun bedenkingen tegen het bouwplan in te brengen.

Standpunt

Er is geen wettelijke verplichting om inspraak te voeren. Uit de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008 volgt niet dat er inspraak voor onderhavig projectbesluit gevoerd moet worden. Bovendien is onderhavig bouwplan exact hetzelfde als waarvoor reeds in 2008 en 2009 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) is gevoerd. In dat kader zijn voldoende mogelijkheden geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Daarnaast worden belanghebbenden niet in hun rechten aangetast aangezien zij middels de procedure projectbesluit, zoals opgenomen in artikel 3.10 Wro, voldoende in de gelegenheid worden gesteld om tegen onderhavig projectbesluit te ageren. Het feit dat er wellicht nieuwe belanghebbenden zijn dan wel

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de publicatie van het ontwerpprojectbesluit alsmede het ontwerpbesluit reguliere bouwvergunning naar zowel het Rijk als de provincie is verstuurd. Er is van beide overheden geen reactie ontvangen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen nationale en provinciale belangen in het geding zijn.

Voor wat betreft het overleg met het Waterschap de Dommel wordt opgemerkt dat reeds in de voorheen gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) overleg heeft plaatsgevonden. Het Waterschap de Dommel heeft in dat kader op 14 april 2009 reeds ingestemd met de waterparagraaf. Een dergelijke instemming wordt aangemerkt als vooroverleg. Aangezien onderhavig bouwplan exact hetzelfde is als waarvoor voornoemde vrijstellingsprocedure is gevoerd, is deze instemming in het kader van onderhavig procedure projectbesluit aangemerkt als vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5.1.1. Bro. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het Waterschap de Dommel, als reactie op het ontwerpprojectbesluit en ontwerpbesluit reguliere bouwvergunning, in haar brief van 3 augustus 2010 heeft aangegeven dat zij reeds op 14 april 2009 heeft ingestemd met de waterparagraaf en dan ook geen verdere opmerkingen heeft op onderhavig plan.

Gelet op het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. Hierbij wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat in de titel van paragraaf 6.2 van de toelichting abusievelijk is verwezen naar artikel 3.1.1 Bro. Dit moet zijn artikel 5.1.1 Bro. De toelichting is hierop aangepast. Daarnaast is ter verduidelijking de paragraaf als volgt aangepast:

'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'.

e. Financiële uitvoerbaarheid

Aangegeven wordt dat er geen onderzoek is gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan, hetgeen in strijd is met artikel 5.1.3, eerste lid aanhef en onder f Bro.

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'.

f. Planregels

Aangegeven wordt dat het projectbesluit meer mogelijk maakt dan nodig is om het aangevraagde bouwplan mogelijk te maken, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt aangegeven dat de regeling inzake de nadere eisen overbodig zijn, ten onrechte een aantal ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen waarbij tevens bouwwerken mogelijk worden gemaakt die niets van doen hebben met het bouwplan en het niet duidelijk is waarom een antidubbeltelregel en het overgangsrecht is opgenomen. Verder wordt aangegeven dat eigenlijk een postzegelplan is opgesteld, waarvoor het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd is. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de artikel 3.1 en 3.2 meer wordt mogelijk gemaakt dan het bestemmingsplan toelaat en dat hiervoor geen aanleiding is.

Standpunt

Deze zienswijze achten wij gegrond. Naar aanleiding hiervan en naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van 17 maart 2011 zijn de regels geschrapt. Omdat het verzoek om een projectbesluit te nemen gepaard gaat met de aanvraag om bouwvergunning van 17 juni 2010, zullen geen voorschriften opgenomen worden. Het projectbesluit geldt alleen voor 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). Zodoende kan er geen ander project worden gerealiseerd dan het bouwplan ingevolge voornoemde aanvraag om bouwvergunning.

g. Verbeelding

Aangegeven wordt dat de begrenzing van het bouwvlak niet duidelijk is. Tevens wordt afgevraagd of het bouwplan geheel in het bouwvlak past.

Standpunt

In het ontwerpprojectbesluit was het bouwvlak op de verbeelding niet juist opgenomen. Echter, naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter op 17 maart 2011, zijn de regels behorend bij het projectbesluit geschrapt en is de verbeelding aangepast. 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 houdt in dat er geen ander bouwplan gerealiseerd kan worden dan het bouwplan ingevolge voornoemde aanvraag om bouwvergunning. Het is dan ook niet noodzakelijk om voorschriften te verbinden aan het projectbesluit. Gelet hierop is ook de verbeelding aangepast. Op de verbeelding is alleen het besluitvlak aangegeven, de grenzen van het projectbesluit. De bestemming 'Wonen', het bouwvlak alsmede de

- 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 Tomgelre 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.

Gelet op het vorenstaande achten wij de zienswijze gegrond. Zowel de verbeelding als de toelichting in paragraaf 1.3 en in hoofdstuk 4 zijn aangepast.

h. Welstand

Aangegeven wordt dat het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken. Tevens wordt in het ontwerpbesluit naar een niet gedateerd advies verwezen. Aangegeven is dat dit niet zorgvuldig is. Verder wordt aangegeven dat bij een eerdere aanvraag de commissie ruimtelijke kwaliteit zich kritisch heeft uitgelaten over het bouwplan. Hierbij wordt opgemerkt dat het niet duidelijk is waarom het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er wordt vanuit gegaan dat het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand en dat niet is gebleken dat het college van burgemeester en wethouders het welstandsadvies op juiste wijze heeft getoetst. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat uit het ontwerpbesluit blijkt dat na vergunningverlening nog monsters van materialen overlegd moeten worden en dat welstandstoetsing na vergunningverlening in strijd met de Woningwet is.

Standpunt

De opmerking dat het welstandsadvies ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken is niet juist. Op alle tekeningen die ter inzage hebben gelegen (tekening B01, tekening B02, tekening B03 en tekening 26 en 27), behorende bij de bouwaanvraag van 17 juni 2010 staat een zogenaamd stempeladvies. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft door middel van een stempeladvies op 6 juli 2010 positief geadviseerd over het

Voor de gronden van de zienswijze wordt verwezen naar en aangesloten bij de zienswijze zoals deze is ingediend door Dommerholt Advocaten, namens [REDACTED] (zoals opgenomen onder punt 1 van deze nota zienswijzen).

Standpunt

De zienswijze van [REDACTED] is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Voor onze reactie verwijzen wij naar onze standpunten zoals deze zijn opgenomen onder punt 1. Kort samengevat houdt dit in dat wij de zienswijze genoemd onder 1a, 1b, 1c, 1d en 1h ongegrond achten en de zienswijze genoemd onder 1e, 1f en 1g gegrond.

Ad. 5 Zienswijze Vereniging tot behoud van "De Karpen"

Aangegeven wordt dat gebouwd dient te worden conform de voorschriften in het bestemmingsplan Tongerle buiten de Ring 2005. Gevraagd wordt om nog eens goed te kijken naar de bouwaanvraag en de daarop betreffende voorschriften in acht te nemen.

Standpunt

De zienswijze van de vereniging tot behoud van "De Karpen" is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing (toelichting) gemotiveerd is aangegeven in de stedenbouwkundige afweging in hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, zijn er geen ruimtelijke bezwaren om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan. Hierbij wordt nog opgemerkt dat niet gemotiveerd is aangegeven waarom conform de voorschriften van het bestemmingsplan Tongerle buiten de Ring 2005 dient te worden gebouwd. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

Ad. 6 Zienswijze Waterschap de Dommel

Aangegeven wordt dat het Waterschap de Dommel reeds op 14 april 2009 heeft ingestemd met de waterparagraaf en dan ook geen verdere opmerkingen heeft.

Standpunt

De zienswijze van het Waterschap de Dommel, voor zover het als een zienswijze kan worden aangemerkt, is binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Wij hebben de zienswijze van het Waterschap de Dommel voor kennisgeving aangenomen.