



VERZONDEN 01 AUG. 2013

OMGEVINGSVERGUNNING

Den Dolech 2
Zaaknummer 12/3139
Besluitnr 1186889
Datum t.b.v. BAG: 31-07-2013

Wij, burgemeester en wethouders, hebben op 27 november 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project: het bouwen van een bedrijfspand t.b.v. onderzoeksruimten, ondersteunende functies en kantoren. De aanvraag gaat over locatie Den Dolech 2, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 1197. De aanvraag is geregistreerd onder het zaaknummer 12/3139.

Het project bestaat uit de volgende activiteiten als bedoeld in de Wabo:

- Gebruik in strijd met bestemmingsplan.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De beoordeling van de aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

De omgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende stukken zijn gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn door belanghebbenden geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Besluit

1. Wij besluiten geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.
2. Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 3.10 van de Wabo hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
3. Tevens verbinden wij aan deze vergunning voorschriften. Dit zijn de voorwaarden waar u aan moet voldoen bij de uitvoering van uw project. Deze staan elders in dit besluit vermeld.



Overwegingen

De onderliggende overwegingen waarom wij tot verlening van de omgevingsvergunning over gaan vindt u eveneens per onderdeel verder op in dit besluit.

Activiteit Bouwen

Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren heeft u naast een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig.

BUS-melding

Zorgt u ervoor dat u de BUS-melding zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing blz. 30 zo snel mogelijk indient. Daarmee voorkomt u dat de start van de werkzaamheden vertraging oploopt. Een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen treedt op grond van artikel 6.2c van de Wabo namelijk niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag is ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of
- b. op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wbb een melding bij het bevoegd gezag is ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

Samenhang

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de vaststelling dat de stukken die zijn voorzien van een stempel (gewaarmerkte documenten) deel uitmaken van deze vergunning.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Eindhoven,



drs. A.N.J. Strijbis
afdelingshoofd,



Zaaknummer: 12/3139

Onderdelen

- 1 Gebruik in strijd met het bestemmingplan
- 2 Overzicht bij besluit behorende documenten
- 3 Vast te stellen bouwkosten

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



1. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Overwegingen

Het project is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan TU-e Science park geldt. Uw plan is aan de voorschriften van dit bestemmingsplan getoetst.

Ter plaatse van de bouwlocatie geldt op grond van bestemmingsplan TU-e Science park de volgende bestemmingen:

1. Maatschappelijk- Universiteit
2. Verkeers- en verblijfsdoeleinden
3. WRO zone –wijzigingsgebied.

Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming Maatschappelijk- Universiteit.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden, omdat hier geen gebouwen mogen worden opgericht anders dan gebouwen voor verkeer- en verblijfsdoeleinden.

Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bestemming Wro zone wijzigingsgebied, omdat het geplande gebouw buiten deze zone komt te liggen.

Gezien het bovenstaande is er strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo kunnen wij medewerking verlenen aan dit bouwplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de bijgaande ruimtelijke onderbouwing zijn wij van oordeel, dat dit plan hieraan voldoet.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van afdeling 3.4 Awb hebben wij het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit van 13 juni 2013 tot en met 24 juli 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen waardoor



ons niet is gebleken van belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" betrokken is en welke alleen verleend kan worden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, dient voorafgaand aan de vergunningverlening de gemeenteraad in beginsel een verklaring van geen bedenkingen te verstrekken (artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiervan kan worden afgezien indien het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in lid d van haar besluit: het realiseren of uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2. Als gevolg hiervan is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de Gemeenteraad vereist.

Overleg

Er wordt voldaan aan artikel 6:18 Wabo en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor de overweging verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing.

Exploitatieplan

Er wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro. Voor de overweging verwijzen wij naar hoofdstuk 5 financiële uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing.

Daarom verlenen wij de vergunning 'gebruik in strijd met het bestemmingsplan', conform artikel 2.1, lid 1, sub c en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

2. Overzicht bij besluit behorende documenten

Tekeningen

Naast het aanvraagformulier en de ruimtelijke onderbouwing maken de volgende tekeningen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning:

- 1.) tekening D_001, situatie bestaand, ingekomen op 11-12-2012;
- 2.) tekening D_002, situatie nieuw, ingekomen op 11-12-2012;
- 3.) tekening B_003, terrein, ingekomen op 29-05-2013;
- 4.) Tekening D_100, plattegrond begane grond, ingekomen op 06-05-2013;
- 5.) Tekening D_101, plattegrond 1^e verdieping, ingekomen op 11-12-2012;



- 6.) Tekening D_102, plattegrond 2^e verdieping, ingekomen op 11-12-2012;
- 7.) Tekening D_103, plattegrond 4^e verdieping, ingekomen op 11-12-2012;
- 8.) Tekening D_104, plattegrond dakaanzicht, ingekomen op 11-12-2012;
- 9.) Tekening D_201, doorsnede A-A, ingekomen op 11-12-2012;
- 10.) Tekening D_202, doorsnede B-B, ingekomen op 11-12-2012;
- 11.) Tekening D_203, doorsnede C-C, ingekomen op 11-12-2012;
- 12.) Tekening D_204, doorsnede D-D, ingekomen op 11-12-2012;
- 13.) Tekening D_205, doorsnede E-E, ingekomen op 11-12-2012;
- 14.) Tekening D_206, doorsnede F-F, ingekomen op 11-12-2012;
- 15.) Tekening D_207, doorsnede G-G, ingekomen op 11-12-2012;
- 16.) Tekening D_301, Noordgevel, ingekomen op 11-12-2012;
- 17.) Tekening D_302, Oostgevel, ingekomen op 06-05-2013;
- 18.) Tekening D_303, Zuidgevel, ingekomen op 06-05-2013
- 19.) Tekening D_304, Westgevel, ingekomen op 06-05-2013;
- 20.) Tekening D_305, grote patiogevels 2^e verdieping, ingekomen op 11-12-2012;
- 21.) Tekening D_306, kleine patiogevels 2^e verdieping, ingekomen op 11-12-2012;
- 22.) Detailboek D_400, ingekomen op 11-12-2012
- 23.) Tekening D_650, deeltekening bijgebouw west, ingekomen op 06-05-2013;
- 24.) Tekening D_651, deeltekening bijgebouw oost, ingekomen op 06-05-2013;

3. Vast te stellen bouwkosten

1. de bouwkosten zijn vastgesteld op: € 24.200.000,00 (inclusief BTW)

Bijlagen

- 1 Kennisgeving leges