

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders,

Zaaknummer: V19/36845

Besluitnummer :1444619

Datum : 08 oktober 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1444619

Zaaknummer V19/36845

d.d. 13-08-2019

Striip R, vrije kavels

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 3, Wabo

Datum: 18 april 2019

Status: definitief

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND

behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Zaaknummer: V19/36845

Besluitnummer :1444619

Datum : 08 oktober 2019

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Besluitnummer 1444619

Zaaknummer V19/36845

d.d. 13-08-2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Afwijking van het bestemmingsplan	4
1.3.1	Definitie van 'kavel'	4
1.3.2	Oppervlak bebouwing, bebouwingspercentage en kavelgrootte	4
1.3.3	Bouwhoogte	4
1.3.4	Woningtype	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Ruimtelijke aspecten	6
2.1	Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan	6
2.2	Het bouwen op de vrije kavels	6
2.2.1	Bespreking van de bestemmingsregeling in relatie tot het bouwplan	6
2.2.2	Onderbouwing van afwijkingen	6
2.3	Conclusie	7
3	Omgevingsaspecten	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Geluid	8
3.3	Water	8
3.4	Conclusie	8
4	Juridische toelichting	9
5	Financiële uitvoerbaarheid	10
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	11
6.2	Inspraak en samenspraak	11

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Besluitnummer 1444619
Zaaknummer V19/36845
d.d. 13-08-2019

Zaaknummer: V19/36845
Besluitnummer :1444619
Datum : 08 oktober 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Eindhoven het bestemmingsplan Strijp R vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft als doel de juridisch-planologische basis te leggen voor het bouwen van een nieuwe woonwijk op het voormalige bedrijfsterrein *Strijp R* door Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden (verder: Amvest).

Amvest heeft op basis van het bestemmingsplan de bouw voorbereid door de uitgangspunten van het bestemmingsplan uit te werken in concrete bouwplannen. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de invulling van de bestemming Wonen 2 die het bouwen van vrijstaande woningen als doel heeft.

Op 20 december 2017 hebben burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het op details mogen afwijken van het bestemming.

Nadien is de indeling van de kavels die bedoeld zijn voor vrijstaande woningen geoptimaliseerd. Als gevolg daarvan liggen de percelen deels buiten de bestemming Wonen 2. Een aantal kavels ligt nu in twee bestemmingen; een kavel heeft zelfs drie verschillende woonbestemmingen. Voor een koper geeft dat onzekerheid over de vergunbaarheid van zijn bouwplannen. Met de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende omgevingsvergunning om te mogen afwijken van de bestemmingen, wordt die onzekerheid weggenomen en krijgen alle eigenaren van vrije kavels dezelfde bouw mogelijkheden.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van de omgevingsvergunning ligt aan de Deflectiespoelstraat in Strijp R en omvat de vrije kavels waarvan een deel buiten de bestemming Wonen 2 van het bestemmingsplan Strijp R valt, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



1.3 Afwijking van het bestemmingsplan

De onderstaande afwijkingen zijn nodig om de vrije kavels die voor een deel binnen de bestemming Wonen – 3 of Wonen – 4 vallen, vrijwel dezelfde bouwmogelijkheden te geven als de vrije kavels die geheel binnen bestemming Wonen – 2 vallen.

Het afwijken van het bestemmingsplan komt daarmee feitelijk neer op het toestaan dat binnen de plangrenzen van de omgevingsvergunning de regels van Wonen – 2 van toepassing zijn, ook voor de delen die buiten die bestemming vallen.

1.3.1 Definitie van ‘kavel’

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onder een kavel verstaan: een bouwperceel voor één woning met de daarbij horende tuin en aan- en bijgebouwen.

1.3.2 Oppervlak bebouwing, bebouwingspercentage en kavelgrootte

De regels van het bestemmingsplan voorzien in een zekere mate van openheid door een minimale maat voor de kavels van voor te schrijven, met een maximum oppervlak van het hoofdgebouw tot een percentage van 60% van het kavel en met regels die maximum oppervlak voor de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen vastleggen. Dat staat in artikel 9 (Wonen – 2), respectievelijk in lid 9.2.1 onder b en c. en in lid 9.2.2, onder b.

In artikel 10 (Wonen – 3) zijn vergelijkbare regels over het maximum te bebouwen oppervlak opgenomen: in lid 10.2.1, onder c, voor hoofdgebouwen en in lid 10.2.2, onder c, voor aan- en uitbouwen en de bijgebouwen.

Artikel 11 (Wonen – 4) bevat in lid 11.2.2 een bijgebouwenregeling die bedoeld is voor gestapelde woningen in een gesloten bouwblok. Deze regeling past niet bij vrije kavels.

Om de beperking die deze eisen leggen op de mogelijkheden van de vrije kavels in het plangebied op te heffen worden de volgende afwijkingen van de artikelen 9, 10 en 11 toegestaan:

- van lid 9.2.1, onder b, mag worden afgeweken, voor zover de kavel groter is dan 400m²;
- van lid 9.2.1, onder c, en van lid 10.2.1, onder c, mag worden afgeweken, voor zover het oppervlak van het hoofdgebouw niet meer dan 60% van het kavel beslaat en
- van lid 9.2.2, onder b, en van lid 10.2.2, onder c, mag worden afgeweken, voor zover de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen voldoen aan de regels van artikel 9, lid 9.2.2, onder b, berekend voor het hele kavel;
- de regels van lid 11.2, lid 11.2.2, voor zover de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen voldoen aan de regels van artikel 9, lid 9.2.2, berekend voor het hele kavel.

1.3.3 Bouwhoogte

In afwijking van artikel 10 (Wonen – 3), lid 10.2.1, onder b, wordt een bouwhoogte van 11m toegestaan.

In afwijking van artikel 11 (Wonen – 4), lid 11.2.1, onder g, bedraagt de minimale bouwhoogte 0m.

1.3.4 Woningtype

Artikel 11 (Wonen – 4) schrijft gestapelde woningen voor in lid 11.1.1 onder a. In lid 11.2 staan regels die een geluidwerende werking van de gestapelde woningen moet garanderen en die eisen stelt aan aan- en bouwgebouwen die passen bij een gesloten bouwblok.

De afwijkmogelijkheid van lid 11.5.2 (wijziging woningtype) biedt geen soelaas, omdat dat lid geen afwijking van de bouwvoorschriften van lid 11.2 mogelijk maakt.

Bij de invulling van de vrije kavels worden daarom de volgende afwijkingen toegestaan:

- het in afwijking van lid 11.1.1 bouwen van vrijstaande of half-vrijstaande woning;
- de regels van lid 11.2, lid 11.2.1, onder b, c, d en e, voor zover het oppervlak van het hoofdgebouw niet meer dan 60% van het kavel beslaat.

Ontwerp-vergunning verleend

VERGUNNING VERLEEND
behoort bij besluit van burgemeester en

wethouders,

Zaaknummer: V19/36845

Besluitnummer :1444619

Datum : 08 oktober 2019

1.4 Leeswijzer

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,

Besluitnummer 1444619

Zaaknummer V19/36845

d.d. 13-08-2019

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke aspecten rond deze afwijkingen besproken. In hoofdstuk 3 komen de omgevingsaspecten, voor zover van belang, aan de orde. De juridische vormgeving van het afwijkingsbesluit is beschreven in hoofdstuk 4. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is aandacht gegeven aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Ruimtelijke aspecten

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders
Besluitnummer 1444619
Zaaknummer V19/36845
d.d. 13-08-2019

2.1 Planologische uitgangspunten van het bestemmingsplan

De gebiedstransformatie die het bestemmingsplan Strijp R mogelijk maakt is een onderdeel van de ontwikkeling die in de visie van het masterplan Drents Dorp wordt beschreven. In die visie staan uitgangspunten voor de ontwikkeling die ook ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. De uitgangspunten - voor zover hier van belang - komen kortweg neer op het aanbieden van een diversiteit aan woningen in een goede, duurzame en leefbare buurt, met een goede mix van huurwoningen en koopwoningen, zodat het Drents Dorp als geheel de mogelijkheid voor een volledige wooncarrière biedt.

Het bestemmingsplan bevat een aantal regels die een goede leefkwaliteit willen garanderen. De nieuwe bebouwing aan de Zwaanstraat moet het geluid voor het achterliggende gebied weren. Deze bebouwing valt binnen de bestemming Wonen – 4. In de regels bij die bestemming is daarom bepaald dat de gebouwen een minimale bouwhoogte moeten hebben, dat er gebouwd moet worden in de vorm van een gesloten bouwblok, waarbij kleine openingen zijn toegestaan en verder dat de bebouwing min of meer de lijn van de Zwaanstraat moet volgen.

De regels van de bestemming Wonen – 2 zien op een open karakter van het gebied dat ingevuld wordt met vrije kavels met voornamelijk vrijstaande bebouwing.

2.2 Het bouwen op de vrije kavels

2.2.1 Bespreking van de bestemmingsregeling in relatie tot het bouwplan

Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat de vrije kavels geheel binnen de bestemming Wonen – 2 vallen en heeft regels die in die situatie adequaat zijn. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is een definitieve verkaveling gemaakt voor de gronden die binnen het plangebied van het bestemmingsplan vallen. Daarbij bleek dat voor een optimale invulling enigszins met de bouwblokken en bouwpercelen moest worden geschoven, met als gevolg dat de bestemmingsgrenzen niet langs maar door bouwpercelen liepen. De stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan zijn daarmee niet veranderd, maar de regels kloppen nu niet helemaal met de feitelijke verkaveling. Met de omgevingsvergunning van 20 december 2017 heeft al een eerste correctie op de regels plaatsgevonden (zie ook paragraaf 1.1).

De correctie die de omgevingsvergunning bij deze onderbouwing mogelijk maakt is vooral technisch van aard en zorgt dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan ook van toepassing zijn op vrije kavels die, door de afwijkende verkaveling, deels buiten de bestemming Wonen – 2 vallen.

2.2.2 Onderbouwing van afwijkingen

Met de afwijkingen van paragraaf 1.3.2 wordt de strijd met de regels opgeheven die voortvloeit uit het feit dat een deel van een kavel buiten de bestemming Wonen – 2 valt. Het gaat dan om de minimale omvang van de kavel, en het percentage dat een hoofdgebouw in beslag mag nemen en de maximale bouwmogelijkheden voor de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen. Strikte toepassing van de regels van artikel 9 zou er toe leiden dat het kaveldeel dat binnen de bestemming Wonen – 2 valt minimaal 400m² zou moeten zijn. De oppervlakteregeling beperkt de invulling van het kavel, want als het hoofdgebouw geheel op het deel met de bestemming Wonen – 2 wordt gebouwd, kan het percentage overschreden worden, terwijl dat hoofdgebouw wel voldoet, als het percentage op basis van het hele kavel berekend wordt. Dat geldt uiteraard ook voor hoofdgebouwen die in de bestemming Wonen – 3 worden gebouwd. Op dezelfde manier knelt ook de regeling voor de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen.

De afwijkingen genoemd in paragraaf 1.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan betreffen een hoofdgebouw van 11m hoog mag worden gebouwd op de bouwhoogte van Wonen – 2, en dat de minimum bouwhoogte van Wonen – 4, bedoeld in de geluidwetgeving 3.6 niet toepassing mag blijven.

De afwijkingen in paragraaf 1.3.4 zijn nodig voor de vrije kavels die deels in de bestemming Wonen – 4 vallen. Die bestemming gaat uit van gestapelde bebouwing met een geluidwerende werking voor de achterliggende bebouwing. Deze aspecten zijn voor vrije kavels uiteraard niet aan de orde. Artikel 11 voorziet wel in een regeling om te mogen afwijken van het woningtype, maar die kan niet gebruikt worden, omdat niet van de bouwvoorschriften in lid 11.2 kan worden afgeweken. De afwijkregeling in artikel 11 stelt als voorwaarde aan een ander woningtype dat voldaan moet worden aan geluidseisen. Hoewel deze voorwaarden moeten worden gezien in het licht van de beoogde geluidwerende werking van de bebouwing binnen de bestemming Wonen – 4, is het natuurlijk ook van belang dat de leefkwaliteit van de woningen op de vrije kavels voldoet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan die de geluidbelasting op woningen betreffen. Uit nader onderzoek blijkt dat de vrije kavels daaraan voldoen. In paragraaf 3.2 nader ingegaan op de geluidaspecten.

2.3 Conclusie

De afwijkingen die in paragraaf 1.3 zijn genoemd en besproken in paragraaf 2.2 zijn nodig om bouw kavels die in meer dan één bestemming vallen de bouw mogelijkheden te bieden die het bestemmingsplan aan vrije kavels beoogt te bieden. Deze afwijkingen passen geheel binnen de doelstellingen van het bestemmingsplan en worden daarom aanvaardbaar geacht.

3 Omgevingsaspecten

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Besluitnummer 1444619
Zaaknummer V19/36845
d.d. 13-08-2019

3.1 Inleiding

De effecten op de omgeving is bij het opstellen van het bestemmingsplan Strijp R al onderzocht. De afwijkingen van het bouwplan ten opzichte bestemmingsplan hebben alleen effect op de geluid op de woningen die achter de Zwaanstraat liggen. Voor de andere omgevingsaspecten wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan Strijp R.

3.2 Geluid

Bij het onderzoek naar de effecten van de afwijkingen van het bestemmingsplan is het van belang dat de gevolgen voor de leefkwaliteit in en rond de woningen aanvaardbaar blijken en dat de naburige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden.

In juli 2017 heeft DPA Cauberg-Huygen B.V. een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op Strijp R uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de waarden op de beoogde bebouwing die achter de bebouwing aan de Zwaanstraat ligt voldoen aan de uitgangspunten voor geluid die het bestemmingsplan als voorwaarde stelt om van artikel 11.1.1 te mogen afwijken. Zowel het industrielawaai als het lawaai van railverkeer blijft onder 55 dB. Het onderzoek is nog actueel, zodat nader onderzoek niet nodig is. Het onderzoek van DPA Cauberg-Huygen B.V. is als bijlage 1 bij deze onderbouwing is gevoegd.

3.3 Water

Voor het bestemmingsplan Strijp R is een watertoets uitgevoerd. Deze afwijkingen leiden niet tot een toename van het verhard oppervlak. Er is dus geen nieuwe watertoets nodig.

3.4 Conclusie

De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het realiseren van de bouwplannen op de vrije kavels en daarmee niet voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan Strijp R.

4 Juridische toelichting

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

Besluitnummer 1444619

Zaaknummer V19/36845

d.d. 13-08-2019

Voor het afwijken van het bestemmingsplan Strijp R op de onderdelen die in paragraaf 1.3 zijn genoemd is een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik nodig op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo moet de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Dit document geeft die ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Besluitnummer 1444619
Zaaknummer V19/36845
d.d. 13-08-2019

Er is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.

Het plangebied is in particulier eigendom en het initiatief wordt op kosten van een particuliere partij gefinancierd. Het plangebied is gelegen binnen bestaand en reeds ingericht stedelijk gebied, waarbij de bestaande nuts- en infrastructurele voorzieningen zonder aanpassingen kunnen worden ingezet voor en aangesloten op de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is geen sprake van kosten voor nutsvoorzieningen of inrichting van het openbaar gebied. Er zijn geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten. De legeskosten worden verhaald middels de legesverordening van de gemeente.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee eveneens het verhaal van eventuele planschade is afgedekt. Op grond daarvan is de financiële uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd. Gelet op het vorengaande wordt voldaan aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders,
Besluitnummer 1444619
Zaaknummer V19/36845
d.d. 13-08-2019

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Hierbij komen geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant of het Rijk in het geding. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk. Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, is overleg met het waterschap ook niet nodig.

6.2 Inspraak en samenspraak

Er is hier sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a, van de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008). Daarom is geen invulling gegeven aan de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008.