



EINDHOVEN

VERZONDEN 21 FEB 2022

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/39258, Laagstraat 283A, realiseren van 2 stadswoningen, 21-02-2022

De omgevingsvergunning Laagstraat 283A Eindhoven met ingang van 23 februari 2022 tot en met 5 april 2022 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend van maandag tot en met vrijdag. Inzage is toegankelijk tijdens kantooruren.

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

www.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.OVV2039258-0301

De bronbestanden zijn beschikbaar via: <https://digitaleplannen.nl/0772/manifest.html>

Heeft u direct belang bij deze beslissing en bent u het hier niet mee eens? Dan kunt u binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Heeft u een spoedeisend belang? Het beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. U kunt naast het beroepschrift de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. Richt uw verzoek aan de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Als u beroep instelt, bent u griffierecht verschuldigd.

Wilt u liever mondeling uw zienswijze indienen dan dient u voor 29 maart 2022 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Laagstraat 283 A
Zaaknummer V20/39258
Besluitnummer/ Bag-document 1561330
Datum: 18 februari 2022

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 17 januari 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee stadswoningen aan Laagstraat 283 A. Kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie D, nummer 5478. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/39258.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

Motivering

De motivering vindt verderop in dit besluit.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

- artikelen 2.10 tot en met 2.21 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);

Ter inzage

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 heeft het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bouwplan tot gevolg gehad. Wel is er een aanvullende voorwaarde opgenomen in de vergunning m.b.t het in stand houden van de groenvoorziening ter plaatse van de voorgevel 2^e verdieping. De inhoud en weerlegging van de ingekomen zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijze, als bijlage onderdeel van deze omgevingsvergunning.



In het vooroverleg voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning heeft de aanvrager met een directe buur afgesproken dat de ramen op de verdieping wat anders gepositioneerd zouden worden. De juiste tekening bleek geen onderdeel te zijn van deze aanvraag. De juiste tekening is alsnog ontvangen op 26 november 2021 en in de vergadering van 16 december 2021 door de commissie ruimtelijke kwaliteit goedgekeurd. De enige wijziging is het verplaatsen van de 2 ramen op de 2^e verdieping ter plaatse van de achtergevel. Aangegeven op de tekening met een wijzigings-teken.

Stikstof

Gezien de aard, omvang en de afstand van de activiteit tot een Natura 2000 gebied, onderbouwd met de beleidsregel effectenstand stikstof woningbouw, is het aannemelijk dat er geen effect op een Natura 2000 gebied is. Voor deze activiteit hoeft op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) geen melding worden gedaan en geen vergunning worden aangevraagd. De Wnb haakt in dit geval niet aan bij de Wabo. Het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor Natura 2000-activiteiten is niet van toepassing.

Benodigde gegevens na vergunningverlening

De volgende gegevens moeten nog worden aangeleverd:

- Monsters.
- Constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk.
- Resultaten blower door test en het aanleveren van een luchtdichtheidsrapportage.
- Veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit.
- Verkennend bodemonderzoek.
- Indien van toepassing, zie nadere toelichting voorschrift archeologie onder 2: Gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Programma van eisen voor een proefsleuvenonderzoek met mogelijkheid tot doorstart naar een opgraving. Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek.

Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden zijn ingediend. Met de uitvoering van het project mag niet eerder worden begonnen dan dat deze zijn goedgekeurd.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdpz, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".



EINDHOVEN

Zaaknummer: V20/39258

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 568.700,00

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de gewaarmerkte documenten met zaaknummer V20/39258, besluitnummer 1561330 en datum 18 februari 2022.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

ing. E.A.M. Rooijackers
hoofd afdeling vergunningen

Inhoudsopgave**Motivering besluit**

- **Bouwen**
- **Gebruik in strijd met het bestemmingsplan**

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

Motivering besluit**1. Bouwen****Wij verlenen de omgevingsvergunning 'bouwen'**

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:**Bouwbesluit***Algemeen*

Er moet worden gebouwd volgens Bouwbesluit 2012. Dat houdt ook in dat glas dient te voldoen aan NEN 2608. Middels een risicoanalyse (bijlage D) dient te worden aangetoond dat de kans op letsel door brekend glas acceptabel is. Een risicoanalyse is niet nodig als het glas voldoet aan 'toelichting op NEN 3569: 2018 – vlakglas voor gebouwen – risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas – eisen' uitgegeven door Kenniscentrum Glas KCG of een geactualiseerde versie daarvan.

Constructieve veiligheid

Bij het constructief verder uitwerken /berekenen van het bouwplan dient u, indien van toepassing, rekening te houden met de sterkte van de naad tussen een geprefabriceerde betonplaat en het ter plaatse gestorte beton.

De constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk dienen, tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van deze handeling mag pas worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen en als zodanig zijn gewaarmerkt.

Het heeft de voorkeur om 6 weken voor de start van de uitvoering een startmelding te ontvangen en de uitwerking van de hoofdropzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".

Fundering vorstvrij aanleggen conform NEN 9997-1, art. 6.4 (c).

Vloerafscheiding

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer.

Een afscheiding bij een trap heeft een hoogte van ten minste 0,85 meter, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,2 meter.

In afwijking hiervan heeft een afscheiding tot een hoogte van 0,7 meter boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 meter.

De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding is niet groter dan 0,05 meter.

De bovenregel van een afscheiding heeft geen onderbreking van meer dan 0,1 meter.

Een afscheiding of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredevlak of een vloer van een hellingbaan.

Afscheiding vloer, sterkte

De vloerafscheidingen dienen te voldoen aan NEN-EN1991-1-1 en de daarmee samenhangende zandzakslingerproef.

Energie

Resultaten Blower door test en het aanleveren van een luchtdichtheidsrapportage.

Riolering

De rioleringswerkzaamheden uit te voeren conform NEN3215.

In de Laagstraat ligt een gemengd riool voor de inzameling en de afvoer van zowel regenwater als van huishoudelijk afvalwater. Wij gaan ervan uit dat, door de bouw van 2 zelfstandige woningen, wordt aangesloten op een bestaande huisaansluiting en op een nieuwe huisaansluiting voor de andere woning. Voor een nieuwe huisaansluiting dient een online aanvraag te worden ingediend via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. De aanleg ervan wordt uitgevoerd door de gemeente Eindhoven en de gemaakte aanlegkosten op openbaar terrein dienen door de aanvrager te worden voldaan.

Standaard hanteert de gemeente op de perceelsgrens een dekking van 0,50m en diameter 125mm, kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater. Om het aansluitingsproces te bevorderen verzoeken wij u om de spelregels rioolaansluiting in acht te nemen. Deze kunt u vinden via

<https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluitingproducten/Riolering-aansluiting.htm>

Bouwafval

Het bouwafval moet worden gescheiden en afgevoerd volgens afdeling 8.2 van het Bouwbesluit.

Veiligheidsplan

Aanleveren veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit. Situatie tekening met daarop de Bouwveiligheidszone en het hijsgebied conform bijgaande tabel. Een verkeersplan met de aan en afvoer van het bouwverkeer.



gebouwhoogte / hijslasthoogte (m)	bouwveiligheids- zone (m)	gebouwhoogte / hijslasthoogte (m)	bouwveiligheids- zone (m)
3	1,5	140	16
6	2	150	17
9	2,5	160	19
12	3	170	20
15	3,5	180	21
20	4	190	22
30	5	200	23
40	6	210	24
50	7	220	25
60	8	230	26
70	9	240	27
80	10	250	28
90	11	260	30
100	12	270	31
110	13	280	32
120	14	290	33
130	15	300	34

Tabel 1 De relatie tussen gebouwhoogte / hijslasthoogte en bouwveiligheidszone, tot een gebouwhoogte van 300 meter. Tot 150m is dit in Nederland beproeft. Boven de 150m moet hier ervaring mee worden opgedaan

APV

Voor een tijdelijke inrit tevens voor het eventueel gebruik van gemeente grond als de dient u een APV vergunning aan te vragen via

<https://www.eindhoven.nl/ondernemen/gebruik-openbare-ruimte?search=bouwplaats>

Indien er een wegafzetting nodig is voor bijvoorbeeld een bouwkraan dient u dit een week voorafgaand vóór woensdag 12:00 uur te melden aan bereikbaar@eindhoven.nl met bijvoeging van een situatietekening en wanneer nodig een verkeersplan.

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Na sloop moet er een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden, verstrekt u het bodemonderzoek aan de gemeente ter controle en goedkeuring.

Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is dan dient:

- op grond van artikel 39, tweede lid Wet bodembescherming (Wbb) met een saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, door het bevoegd gezag te zijn ingestemd. Tevens dient het desbetreffende besluit in werking te zijn getreden, of;

- op grond van artikel 39b, derde lid Wbb een melding bij het bevoegd gezag te zijn ingediend. Tevens dient de betreffende termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid Wbb te zijn verstreken.

Pas nadat aan bovenstaande is voldaan kunt u verder met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven maakt gebruik van het overgangsrecht en heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: Eindhoven - Bodem

Welstand

Aanleveren van monsters.

Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing

Voor uw ontwikkeling wordt de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein of op een andere wijze afgehandeld. Uw adres is toegevoegd aan het POET-overzicht (Parkeren op eigen terrein). Dit betekent dat bij invoering van betaald parkeren, geen parkeervergunningen voor dit adres worden afgegeven. Houdt u hiermee rekening bij verhuur of verkoop van uw gebouw.

Algemene voorschriften

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door de landmeter van de gemeente worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet).

Er is een verschil in procedure tussen nieuwe en bestaande percelen

- Nieuw perceel (verkocht door de gemeente)
Een landmeter van de gemeente zet het perceel uit en geeft aansluithoogtes aan van de openbare ruimte op het betreffende perceel. Hij geeft een adviespeil (bovenkant afgewerkte vloer) en een aan NAP gerelateerde referentiehoogte aan van waaruit men kan meten. De bouwer blijft zelf verantwoordelijk voor het definitieve vloerpeil.
- Particulier bestaand perceel (bij herbouw/verbouw)
De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het uitzetten van het bouwwerk en het bepalen van het vloerpeil. Daarnaast is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het eventueel uitzetten van de kadastrale grens. Een referentiehoogte van waaruit het NAP gemeten kan worden, kan bij de landmeter van de gemeente worden opgevraagd.
- Nieuw perceel via ontwikkelaar
Als de aanvrager een perceel koopt van een ontwikkelaar die tevens de openbare ruimte inricht, dan is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het aangeven van het vloerpeil en het kavel.

Het is altijd van belang dat de start van de bouwwerkzaamheden wordt gemeld. Dit kan op onze site www.eindhoven.nl → Bouwen → Vergunningen → Melden bouwwerkzaamheden.

Alle hoogtes die vermeld staan, gelden ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Bouwt u lager dan 10 centimeter boven het (toekomstig) peil van de weg? Dan bent u verantwoordelijk voor wateroverlast of rioleringsproblemen bij stortbuien als u het pand gaat gebruiken.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005, het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing en redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het project voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Het project voldoet aan de Bouwverordening als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Daarom moeten wij de aanvraag tevens zien als een aanvraag voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Dit is geregeld in artikel 2.10, tweede lid van de Wabo. Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan verwijzen wij naar het onderdeel 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Uit de beoordeling van dit onderdeel is gebleken dat dit geen weigeringsgrond is voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Het project ligt ook in het gebied waar het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing geldt. Volgens artikel 4, lid 1 van het Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing moet een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de Nota parkeernormen 2019. Het project heeft een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen en 9 fietsstallingen o.b.v. verplichte hov-reductie van 25%. Op basis van het parkeeronderzoek is de maximale parkeerbezetting 76% (134/182) op vrijdag 27 september 2019 om 19:30u binnen de maximale loopafstand (100 m). De toevoeging van twee benodigde parkeerplaatsen leidt niet tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare parkeerbezetting van 90%. De twee parkeerplaatsen kunnen daardoor in de openbare ruimte worden opgevangen zonder dat parkeeroverlast ontstaat. Voor het gebruik van de openbare ruimte dient een bijdrage te worden gestort in het mobiliteitsfonds. In dit geval bedragen de kosten € 1000,- per parkeerplaats. Het benodigde fiets parkeren is op eigen terrein afgewikkeld. Daarmee voldoet het bouwplan aan het paraplubestemmingsplan.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand als voldaan wordt aan de bovengenoemde voorschriften. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 30 april 2020 en 16 december 2021

2. Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Wij verlenen de omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Dit besluit nemen wij volgens artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Aan deze vergunningen verbinden wij de volgende voorschriften:

De geïntegreerde bloembakken in de gevel en de beplanting zoals opgenomen in tekening TO-01 (zie ook detail V-14 tekening TO-09) moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Uit de tekeningen blijkt dat men dieper gaat verstoren (diepte van de nieuwe funderingen is 1,35 m –mv) dan de maximale verstoringdiepte die bij de boringen is vastgesteld (0,6 tot 1 m –mv). Daarnaast kunnen er geen uitspraken worden gedaan over de grond onder de huidige bebouwing, omdat daar nog niet geboord kan worden. Dit betekent dat er kans bestaat op een onevenredige verstoring van de archeologische waarden binnen het plangebied van 127 m².

Op basis van bovenstaande moet voorafgaand aan de realisering van het plan een proefsleuvenonderzoek met de mogelijkheid van doorstart naar een opgraving worden uitgevoerd.

Het mogelijk slopen van ondergrondse gebouwdelen van de huidige bebouwing vinden plaats tijdens en als onderdeel van het proefsleuvenonderzoek en indien aan de orde van de opgraving. Dat wil zeggen dat voorafgaand aan het archeologisch onderzoek alleen maar tot en met de begane grondvloer gesloopt mag worden.

Het archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek met mogelijkheid tot doorstart naar een opgraving.

Wanneer onder de huidige bebouwing geen grondwerkzaamheden dieper dan 70 cm onder maaiveld plaatsvinden, bijvoorbeeld omdat men de huidige funderingen laat liggen en daarop weer gaat bouwen, kan de verplichting tot archeologisch onderzoek mogelijk vervallen.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005' geldt.

Het bouwplan is in strijd met artikel 11, lid 11.1 onder a, van het geldende bestemmingsplan Gestel buiten de Ring 2005, omdat volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengde doeleinden geen nieuwe woningen zijn toegestaan.

Daarnaast ligt het plan ook binnen de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol terrein'. Hierbinnen geldt een bouwverbod, behoudens voor ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot.



Medewerking volgens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2° Wabo biedt geen soelaas omdat binnen artikel 4 van Bijlage II Bor geen categorie is opgenomen waarmee nieuwe hoofdgebouwen kunnen worden gebouwd.

In afwijking van het bestemmingsplan is medewerking mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of gebouwd in strijd met het bestemmingsplan. Dit staat in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kunnen wij vergunning verlenen voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en meewerken aan dit project, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 leggen wij het bouwplan samen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen hun zienswijzen kenbaar maken.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, in strijd met het gebruik van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad "een verklaring van geen bedenkingen" afgeven. Dit is geregeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor. Dit hoeft niet als het gaat om een door de gemeenteraad aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft als categorie van geval aangewezen in 'Categorie stedelijk gebied' lid b van haar besluit: het realiseren van een tot maximaal honderdtwintig woningen, met inbegrip van bijgebouwen. Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Overleg

Met de gevraagde wijziging zijn geen rijks- en/of provinciale belangen betrokken, daarom is overleg vooraf niet nodig. Datzelfde geldt voor het overleg met het Waterschap. Dit is geregeld in artikel 6:18 Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Anterieure overeenkomst

Tegelijk met deze omgevingsvergunning, met strijdig gebruik van het bestemmingsplan, is een exploitatieplan vereist. Dit is niet nodig als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier zijn verzekerd. De grond is in eigendom van initiatiefnemer en de gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd. Dit is geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.