



EINDHOVEN

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V20/39945, Aalsterweg 305, realiseren van een nieuwbouw woonhuis, 10-08-2021

De omgevingsvergunning Aalsterweg 305 Eindhoven met ingang van donderdag 12 augustus 2021 tot en met woensdag 22 september 2021 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/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2039945-0301

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 15 september 2021 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Aalsterweg 305
Zaaknummer V20/39945
Bag-document 1542537
Datum: 10 augustus 2021

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 20 maart 2020 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouw woonhuis aan de Aalsterweg 305. Het adres is kadastraal bekend gemeente Stratum sectie D nummer 8367.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V20/39945.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

Dit besluiten wij volgens Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Gebruik in strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan verderop in het besluit.

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 van 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.



Benodigde gegevens na vergunningverlening

De volgende gegevens moeten nog worden aangeleverd:

- de constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerk;
- sonderingsrapport;
- infiltratie: onderzoek naar de K-waarde en een berekening.
- veiligheidsplan conform artikel 8.7 Bouwbesluit;

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".

Stuurt u ons deze gegevens op tijd

Zorgt u ervoor dat u dat doet uiterlijk drie weken voordat u start met het werk. Daarmee voorkomt u dat het werk vertraging oploopt. U kunt namelijk pas beginnen met de uitvoering van uw plan nadat wij de ingediende gegevens hebben goedgekeurd.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op € 484.000,00 inclusief (btw).

Samenhang

U krijgt de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten en de bijlagen.

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

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.

Constructieve veiligheid

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.

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.

Afscheidingen van vloer en trap

Bij randen van vloeren en trappen dienen vloerafscheidingen te worden aangebracht. Ze dienen te voldoen aan de volgende eisen. De afscheidingen moeten voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012.

- de hoogte is minimaal 1m, vanaf de vloer gemeten. Indien de hoogte meer dan 13 m bedraagt, is de hoogte minimaal 1,2 vanaf de vloer gemeten. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam volstaat een afscheiding met een minimum hoogte van 0,85 m;
- Bij puien die doorlopen tot op de vloer dient op tekening aangegeven te zijn tot welke hoogte er doorvalveilige beglazing of een balustrade wordt toegepast.
- de afstand tussen vloer en afscheiding mag (horizontaal gemeten) niet groter zijn dan 0,05 m;
- tot een hoogte van 0,7 m boven de vloer geen bredere openingen waardoor een bol kan passeren van meer dan 0,1 m;
- geen bredere openingen dan 0,5 m;
- geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer;
- voor wat betreft de constructieve veiligheid van de vloerafscheiding moet deze voldoen aan de NEN 6702;

Alleen van toepassing bij een rand die meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Trappen

Er zijn trappen aanwezig, maar het is niet duidelijk of die (volledig) voldoen aan de minimale afmetingen als gesteld in tabel 2.33. Niet overal op tekening staan de afmetingen aangegeven. Aantonen dat de trappen voldoen aan de:

- minimum breedte van de trappen,
- minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn.
- maximum hoogte van een optrede.



- minimum breedte van het tredevlak, gemeten loodrecht op de voorkant van dat vlak
- minimum breedte van het tredevlak ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van dat vlak is niet aangegeven (spiltrappen).
- minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap (spiltrappen).

De gedetailleerde maatvoering van de trappen dienen minimaal 3 weken voordat u start met de bouw ingediend te worden.

Wateropname

Om te voorkomen dat als gevolg van het gebruik van water, in de wanden en de vloer van de badruimte/toiletruimte te veel vocht doordringt, mogen het oppervlak van het onderste deel van die wanden (tot een hoogte van ten minste 1,2 m) en het oppervlak van die vloer, bepaald overeenkomstig NEN 2778, gemiddeld geen grotere wateropname als bedoeld in die norm hebben dan $0,01 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$. Daarbij mag op geen enkele plaats op die oppervlakte de wateropname groter zijn dan $0,2 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{s}^{1/2})$.

Ter plaatse van een bad/douche in een badruimte, geldt het vorige over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.

Bovenstaande kan bijvoorbeeld bereikt worden door de wanden tot een hoogte van ten minste respectievelijk 1,2 m en 2,1 m, alsmede de vloer te betegelen.

Vrije doorgang, toegang

Doorgang moet een breedte van ten minste 0,85 m en een hoogte van ten minste 2,3 m hebben. Dit geldt voor de doorgang naar de ruimtes zoals genoemd in artikel 4.22, lid 1 van het Bouwbesluit.

Rookmelders

In de woonfunctie zijn vanaf de uitgang van de verblijfsruimte tot de uitgang van de woonfunctie alle besloten ruimten die gepasseerd worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555. (*Bouwbesluit art. 6.21.1*)

Energieprestatie

De voorzieningen en materialen zoals omschreven in het rapport 'Adviesrapport Toetsing Bouwbesluit EPG en MPG' met kenmerk 20-002-rap01 opgesteld 20-3-2020 dienen te worden aangehouden. Indien er andere materialen of installaties worden toegepast dient gelijkwaardigheid te worden aangetoond.

Luchtdoorlatendheid

In verband met de opgenomen qv_{10} waarde van $0,40 \text{ dm}^3/\text{s}$ – klasse 2 geldt dat extra aandacht nodig is voor detaillering, hang- en sluitwerk, keuze van het afdichtingsmateriaal en de uitvoering. Graag in detailleringen aangeven waar en hoe de juiste luchtdichtingen tot stand komen. Bovendien wordt sterk geadviseerd een blowerdoortest uit te voeren.

Geluid - geluidwering

De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoek "Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Aalsterweg 305 te Eindhoven" van Tritium Advies met kenmerk 2001/143/MD-02, versie 0 van 6 maart 2020. Indien andere materialen worden toegepast dan in het geluidonderzoek "Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Aalsterweg 305 te Eindhoven" van Tritium Advies met kenmerk 2001/143/MD-02, versie 0 van 6 maart 2020 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van dit geluidonderzoek dan dient dit 4 weken voorafgaand aan het toepassen hiervan te worden gemeld bij de gemeente Eindhoven en door middel van een geluidonderzoek onderbouwd te worden dat met de aanpassingen aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan.



Waterberging - Riolering

Om te voldoen aan de wateropgave maakt u gebruik van 307m² grote tuin, 127m² halfverharding en minimaal 14,4m³ extra waterberging in ondergrondse voorzieningen met een noodoverloop(kolk) via maaiveld naar het gemeentelijk riool. Deze ondergrondse waterberging wordt gerealiseerd met behulp van een grote lavakoffer.

De noodoverloop van de lavakoffer dient op eigen perceel te worden geplaatst.

De lavakoffer dient boven GHG te liggen.

Één van de voorwaarden is namelijk dat de leeglooptijd tussen de 10 en 72 uur moet zijn van een ondergrondse waterberging. Dit moet worden aangetoond door onderzoek naar de K-waarde en een berekening. Uiterlijk 4 weken voor start bouw de stukken aanleveren.

Om vervuiling en dichtslibben van de lava te voorkomen de voorwaarde om een zandvangput en bladvangs toe te passen bij de regenpijpen.

Daarnaast willen wij u meegeven:

- Voor het riool moet mogelijk een nieuwe aansluiting worden aangevraagd wanneer de oude niet meer voldoet via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.
- Géén uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Op termijn zal deze ontwikkeling afwateren op de Dommel.
- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, ontstopningsstukken, stroomrichting en aard van het materiaal.
- De gemeente hanteert de kleur bruin voor vuilwater en grijs voor hemelwater.
- Belangrijk: Het advies om het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er geen water het pand in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van het pand afwatert richting groen.

Boom effect analyse

De ingediende boom effectanalyse d.d. 8 april 2021, is akkoord bevonden, aanbevelingen uit het rapport dienen te worden overgenomen. Tijdens de bouw dient u de aanbevelingen van de bomenposter 'Werken rond bomen' op te volgen. Voor het kappen van de aangegeven bomen, dient u een omgevingsvergunning aan te vragen.

Flora en Fauna

Uit het ingediende quickscan blijkt dat de te slopen woning geen mogelijkheden heeft voor gebouw bewonende soorten. Conform dit onderzoek is er dus geen belemmering vanuit de Wet natuurbescherming.

Volgens de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn er de laatste 10 jaar in de omgeving een aantal meldingen gedaan van diverse soorten vleermuizen. Het gebied staat plaatselijk ook wel bekend om de aanwezigheid van vleermuizen. Het is dan ook belangrijk om ondanks de uitkomst van de quickscan zorgvuldigheid te betrachten bij de sloop en bouw van de woning. Ook bij het gebruik van (bouw)verlichting is zorgvuldigheid wenselijk om verstoring te voorkomen.

Verder stimuleren we het toepassen van natuurinclusief bouwen. Zeker in een omgeving waar vleermuizen veelvuldig voorkomen is het wenselijk om mogelijkheden voor o.a. vleermuizen te scheppen in nieuwbouw. Dit kan door het toegankelijk maken van spouwmuur, of door inbouwkasten toe te passen. Vleermuizen vangen veel insecten en het vliegen van de dieren in de schemering is fascinerend.



Plan verstorende werkzaamheden (vellen) zoveel mogelijk tussen half augustus en half februari , dit is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Houdt er in elk geval rekening mee dat de periode maart-juli extra risicovol is vanwege verhoogde broedactiviteiten van vogels.

Een goede planning scheelt inventarisatiewerk, overleg en problemen.

Is het onvermijdelijk om in het broedseizoen te werken, volg dan de tips vermeld op de site van vogelbescherming Nederland www.vogelbescherming.nl
en / of neem contact op met de AID groendeskl tel. tel 030-6692640

Bouwafval

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

Veiligheidsplan

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet het veiligheidsplan volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit zijn ingediend.

Bouwverordening

Bodemonderzoek

Als bij de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt die elders wordt hergebruikt, heeft men te maken met de regels volgens het Besluit Bodemkwaliteit. Eindhoven heeft een vastgesteld bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: [Eindhoven - Bodem](#)

Algemene voorschriften

Uitzetten perceel en aangeven advies vloerpeilhoogte (artikel 1.24 Bouwbesluit)

In bepaalde situaties moeten voorafgaande aan het bouwen roolijnen, 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 aansluiting 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 stortbuilen 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 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

Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat hier niet op mag worden gebouwd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Stratum buiten de ring II 2016' 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'.

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2019. Het plan voldoet aan de parkeernota.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor dit initiatief bedraagt 2 autoparkeerplaatsen en 5 fietsparkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

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.

Welstand

Het plan is getoetst aan de algemene criteria genoemd in de welstandsnota, hoofdstuk 5, en aan de objectgerichte criteria genoemd in hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Bij de toetsing is rekening gehouden met de omschrijvingen in de cultuurhistorische waardenkaart.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 2 juli 2021.

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.



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.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Stratum binnen de Ring II 2016' geldt.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Stratum buiten de ring II 2016 omdat de (volledige) woning gebouwd wordt buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Dit is in strijd met artikel 22, lid 22.2.1, onder a.

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 opgesteld. 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.

Anterieuere 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



gaat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Tijdens de ter inzage legging moet de anterieure overeenkomst gesloten zijn. 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. Wanneer er geen sprake is van een gesloten anterieure overeenkomst kan de definitieve vergunning niet worden afgegeven, omdat de kosten van de grondexploitatie dan niet zijn verzekerd. De financiële uitvoerbaarheid is dan niet gewaarborgd.