



EINDHOVEN

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V21/45372, Lodewijk Napoleonplein 21-31 , deels verbouwen en opnieuw bouwen van pand en creëren van 11 appartementen , 22-12-2022

De omgevingsvergunning Lodewijk Napoleonplein 21-31 ligt met ingang van 27 december 2022 tot 07 februari 2023 ter inzage bij het Stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

Het stadhuis is geopend op maandag en 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:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.OVV2145372-0301>

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 een week voor 07 februari 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540

OMGEVINGSVERGUNNING

Lodewijk Napoleonplein 21 in Eindhoven

Zaaknummer V21/45372

Besluitnummer EHV-DP2022-091755

Datum: 21 december 2022

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 21 juni 2021 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het deels verbouwen en opnieuw bouwen van pand en creëren van 11 appartementen, aan de Lodewijk Napoleonplein 21 in Eindhoven kadastraal bekend sectie D nummer 3979, 3980 en 3981. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V21/45372.

De woning Lodewijk Napoleonlaan 31 wordt verbouwd en het horecagebouw Lodewijk Napoleonlaan 21 gedeeltelijk gesloopt, nieuw aangebouwd en gerenoveerd. Wat resulteert in 11 nieuwe tweekamerappartementen.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

Procedure

Voor het project moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. Het besluit moet tot stand komen met inachtneming van de zogenaamde 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inzage

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (het ontwerp besluit Hogere grenswaarde en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) voor het deels verbouwen en opnieuw bouwen van pand en creëren van 11 appartementen aan de Lodewijk Napoleonplein 21 in Eindhoven heeft/hebben van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben geen gevolgen voor het besluit.

Voor de beantwoorden van de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage "Nota van Zienswijzen- Omgevingsvergunning: Lodewijk Napoleonplein 21 en Lodewijk Napoleonlaan 31, zaaknummer V21/45372 december 2022"



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 het onderdeel 'Bouwen'. Dit onderdeel staat verderop in het besluit.

Motivering

De motivering vindt u verderop in dit besluit.

Wij hebben de aanvraag beoordeeld

Dat deden we volgens:

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

Benodigde gegevens na vergunningverlening

We hebben nog een aantal gegevens van u nodig. Namelijk:

Aerius:

U dient na de update van de Aerius Calculator (na verwachting 26 januari 2023) uw berekening opnieuw te berekenen met de nieuwste versie. Uw berekening dient namelijk rekening te houden met de meest recente wetenschappelijke inzichten. Dit naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan d.d. 2 november 2022 over de bouwvrijstelling (ECLI:NL:RVS:2022:3159). De Afdeling geeft aan dat deze bouwvrijstelling, die nu in de Wet natuurbescherming is verankerd, niet meer gebruikt mag worden. U dient daarom een AERIUS-Calculator berekening van uw bouw- en sloopwerkzaamheden en daarmee verband houdende vervoersbewegingen aan te leveren. Eveneens dient er een toelichtende tekst te worden aangeleverd die de invoergegevens en uitgangspunten van de berekening onderbouwd.'

Constructie:

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 hoofdopzet, overeenkomstig het advies gegeven in "Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid".



Deze betreffen alleen de bovenbouw. De onderbouw, fundering, maakt geen deel uit van dit document. De onderbouw wordt later ingediend na het slopen van een gedeelte van het bestaande pand en na sloop van de afwerking van de bestaande constructie.

Geluid warmtepompen

Drie weken voordat met de bouw wordt gestart, dient een rapportage te worden ingediend bij de gemeente Eindhoven, waarin aangetoond wordt dat de te plaatsen warmtepompen voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het geluidonderzoek van Tritium advies met het kenmerk 2110/185/MVD-01, versie 0 van 19 november 2021.

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

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 1.210.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V21/45372, besluitnummer EHV-DP2022-091755 en datum 21 december 2022 en de bijlagen.

Met vriendelijke groet,
namens de burgemeester en wethouders van Eindhoven,

S. Beekman
Sectorhoofd Ruimtelijke Expertise

Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met 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

Er bestaat geen bezwaar tegen de ingediende hoofdropzet van de constructie.

Voorwaarden met betrekking constructie:

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".

Deze betreffen alleen de bovenbouw. De onderbouw, fundering, maakt geen deel uit van dit document. De onderbouw wordt later ingediend na het slopen van een gedeelte van het bestaande pand en na sloop van de afwerking van de bestaande constructie.

Geen bezwaar op voorwaarde dat bijbehorende en goedgekeurde

1. tekeningen en berekeningen van te handhaven vloeren en kapconstructie;
2. werktekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie;
(m.n. momentverbindingen en kolomvoetplaatverbindingen)
3. werktekeningen met berekeningen van HSB wanden;
4. tekeningen en berekeningen van de toegepaste systeemvloeren (OR (?), breedplaat);
toegevoegd zijn.



Brandveiligheid

Rookmelders worden aangebracht conform NEN 2555

Vanwege mogelijke brandoverslag wordt op de eerste verdieping het kozijn op stramien E-2 brandwerend uitgevoerd. Dezelfde situatie komt voor bij stramien C-1. Dit kozijn dient eveneens brandwerend te worden uitgevoerd.

Geluid

Geluid warmtepompen

Drie weken voordat met de bouw wordt gestart, dient een rapportage te worden ingediend bij de gemeente Eindhoven, waarin aangetoond wordt dat de te plaatsen warmtepompen voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het geluidonderzoek van Tritium advies met het kenmerk 2110/185/MVD-01, versie 0 van 19 november 2021.

Geluidwering

1. De geluidwerende materialen en constructies dienen te worden toegepast zoals beschreven in het geluidonderzoeken van Tritium advies met de kenmerken 2105/129/DJ-02, 2105/129/DJ-03 en 2105/129/DJ-04.
2. Indien andere materialen worden toegepast dan in de geluidonderzoeken van Tritium Advies met de kenmerken 2105/129/DJ-02, 2105/129/DJ-03 en 2105/129/DJ-04 zijn opgenomen of indien de uitvoering wijzigt ten opzichte van deze geluidonderzoeken 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.

Riolering

Er moet worden gezorgd voor een goede riolering

Om te voldoen aan de wateropgave vanuit de ingevulde rekentool worden de volgende maatregelen genomen:

4 faunavoorzieningen, 78m² groene gevel, groen duurzaam dak van 180m² met =>60mm waterberging per m², 43m² halfverharding en 70m² tuin.

Voor de rioolaansluiting van het DWA en HWA moet men een aansluiting aanvragen via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>.

Deze moet u voor de start van de werkzaamheden doen.

Daarnaast willen wij u meegeven:

Geén 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 de panden in kan stromen bij hevige regenval. Tevens bestrating zo aanleggen dat het van de panden afwatert richting groen.

Verkeer

Er wordt een storting in het mobiliteitsfonds van de gemeente Eindhoven wordt gedaan.

De toekomstige bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in openbaar gebied. Ook de afkoop van een parkeerplaats leidt niet tot een recht op een parkeervergunning.

Aerius:

Uit de aan te leveren Aerius Calculator (update) blijkt dat als gevolg van de bouw- en sloopwerkzaamheden en daarmee verband houdende vervoersbewegingen geen significante effecten zijn te verwachten op Natura 2000 gebieden.

Bouwafval

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

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).

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.

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 stortbuizen als u het pand gaat gebruiken.

Bouwverordening*Bodemonderzoek*

In het kader van grondwerkzaamheden (indien de vloer verwijderd wordt) adviseert Econsultancy tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Wanneer (op termijn) grond van de locatie wordt afgevoerd, is het raadzaam om tijdens het verkennend bodemonderzoek de parameter PFAS in het onderzoek mee te nemen. De resultaten worden in dat geval indicatief getoetst aan de toepassingsnormen uit het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie".

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben beoordeeld of de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Aanvraag

De aanvraag ziet toe op het deels verbouwen en opnieuw bouwen van pand en creëren van 11 appartementen aan de Lodewijk Napoleonplein 21 en 31 in Eindhoven.

De woning Lodewijk Napoleonlaan 31 wordt verbouwd en het horecagebouw Lodewijk Napoleonlaan 21 gedeeltelijk gesloopt, nieuw aangebouwd en gerenoveerd. Wat resulteert in 11 nieuwe tweekamerappartementen.

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. Wel dienen de bovengenoemde voorwaarden in acht worden.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "**Strijp binnen de Ring 2007**" geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan.



Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Strijp binnen de Ring 2007. Ingevolge artikel 8 lid 8.1 onder c zijn woningen, met uitzondering van bergingen en entrees, uitsluitend toegestaan op de verdieping, tenzij de woning op de begane grond bestaand is. Dientengevolge is er eveneens geen sprake van een geldige bouwtitel.

Dit geldt eveneens voor het inmiddels geheel in werking zijnde bestemmingsplan Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020. Blijkens artikel 12 lid 12.1 onder d zijn woningen alleen toegestaan op de verdieping. Er is eveneens aan dit bestemmingsplan getoetst omdat er een wijziging heeft plaatsgevonden in de aanvraag.

De beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020 zijn niet van toepassing omdat er sprake is van meer dan 8 woningen.

Op basis van artikel 4, lid 4.1, onder a van het geldende paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient eveneens voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, of aan de Nota parkeernormen 2019, indien dit leidt tot een lagere parkeernorm.

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'.

Welstand

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit stelde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vast in de vergadering van 23 december 2021.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.



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 1^o 3^o van de Wabo.

Het project past niet binnen het bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007". Ingevolge artikel 8 lid 8.1 onder c zijn woningen, met uitzondering van bergingen en entrees, uitsluitend toegestaan op de verdieping, tenzij de woning op de begane grond bestaand is. Dientengevolge is er eveneens geen sprake van een geldige bouwtitel.

Dit geldt eveneens voor het inmiddels geheel in werking zijnde bestemmingsplan Strijp-Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020. Blijkens artikel 12 lid 12.1 onder d zijn woningen alleen toegestaan op de verdieping. Er is eveneens aan dit bestemmingsplan getoetst omdat er een wijziging heeft plaatsgevonden in de aanvraag.

De beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020 zijn niet van toepassing omdat er sprake is van meer dan 8 woningen.

Op basis van artikel 4, lid 4.1, onder a van het geldende paraplubestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' dient eveneens voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, of aan de Nota parkeernormen 2019, indien dit leidt tot een lagere parkeernorm.

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.

Beoordeling van de aanvraag

Wij hebben het project beoordeeld en besloten medewerking te verlenen aan het project.

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo

Volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o 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.

De beoogde appartementen zijn niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor binnenplanse afwijking is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ook kan geen gebruik worden gemaakt van de 'kruimelgevallenregeling'. Derhalve wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo.



Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Lodewijk Napoleonplein 21 & Lodewijk Napoleonlaan 31 versie CO.2 met kenmerk ROLN2021 d.d. juli 2022" is als bijlage opgenomen bij dit besluit.

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. Het deels verbouwen en opnieuw bouwen van pand en creëren van 11 appartementen is door de gemeenteraad aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Overleg

Bestuurlijk overleg

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen op dit plan en is akkoord.

Waterschap:

Het waterschap stemt in met de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de watertoetsprocedure. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid. De waterbergingsopgave is uitgewerkt en bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt er nog extra aandacht aan besteed. Water heeft een goede plaats gekregen in dit plan.

Informele overlegpartners

Trefpunt Groen Eindhoven (TGE):

Geen verdere aanvullingen op deze ontwikkeling. Er ligt een mooie gedegen groenopgave in nu nagenoeg versteende omgeving en dat is alleen maar toe te juichen.

Henri van Abbestichting

Ze zijn akkoord met dit plan.

Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven

In het gebied waarin het plan is gelegen is er geen sprake van wederopbouw. Normaliter zou de Stichting geen zienswijze geven. In dit geval wil de Stichting een algemene indruk geven. Het plan heeft zoveel respect voor de originele uitstraling, zelfs voor de eengezinswoning-gevel. Onze Stichting heeft met de Henri van Abbestichting afgesproken om in gebieden waarin geen sprake is van wederopbouw de zienswijze van de Henri van Abbestichting te volgen.

**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.

Planschade

Het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan leiden tot schade bij een derde of derden (planschade). In de planschade overeenkomst d.d. 24 december 2021 is bepaald dat deze schade voor rekening komt van de aanvrager.

Conclusie:

Het onderhavige initiatief om de bestaande horeca- en woongebouwen te herontwikkelen tot 11 tweekamerappartementen is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.