

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V22/48322, Gestelsestraat 102 A Eindhoven, bouwen van 8 nieuwe woningen, 9 juli 2024

De omgevingsvergunning Gestelsestraat 102 A Eindhoven ligt met ingang van 11 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 ter inzage bij het stadhuis, Stadhuisplein 1, Eindhoven.

De omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen ligt digitaal ter inzage:

<https://publicaties.eindhoven.nl/digitaal-ter-inzage/omgevingswet>

Het Inwonersplein is geopend op maandag van 8.30 uur tot 19.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur en op zaterdag van 9.00 uur tot 12.00 uur

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.OVV2248322-0301

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 14 augustus 2024 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Gestelsestraat 102 A in Eindhoven

Zaaknummer V22/48322

Besluitnummer EHV-DP2024-185502

Datum: 2 juli 2024

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 18 februari 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 nieuwe woningen, aan de Gestelsestraat 102 A in Eindhoven kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie C, nummer 4876. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V22/48322.

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) voor het bouwen van 8 nieuwe woningen aan de Gestelsestraat 102 A in Eindhoven heeft van 20 oktober 2023 tot en met 1 december 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen.

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

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorwaarden voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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

We verlenen dus de vergunning onder voorwaarden dat archeologisch (voor)onderzoek is afgerond. Het archeologische onderzoek is pas afgerond als alle archeologische rapportages door de gemeente zijn goedgekeurd en de vondsten en vondstdocumentatie aan het archeologische depot zijn aangeleverd.



Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften die zijn opgenomen in de onderdelen 'Bouwen' en 'Strijd met het bestemmingsplan'. Deze onderdelen staan 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:

- constructieve berekeningen en tekeningen
- berekeningen en tekeningen met betrekking tot de waterberging/riolering
- tekening dak met zonnepanelen op eigen gebouw
- veiligheidsplan
- aangepaste bouwbesluitrapportage inclusief oplossing ventilatie woning 5

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.

Bouwkosten

Wij hebben de bouwkosten vastgesteld op: € 800.000,- inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V22/48322, besluitnummer EHV-DP2024-185502 en datum 2 juli 2024 en de bijlagen.

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

mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
ba Afdelingshoofd Vergunningen



Inhoudsopgave

Motivering besluit

- Bouwen
- Gebruik in strijd met bestemmingsplan

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



Motivering besluit

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.

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".

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.

Aanvullende constructieve en brand technische berekeningen en gegevens tbv HSB wanden nog indienen 6 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden.

Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Bij randen van vloeren, trappen en hellingbanen dienen vloerafscheidingen te worden aangebracht. Ze dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- de hoogte is minimaal 1m, vanaf de vloer gemeten. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam volstaat een afscheiding met een minimum hoogte van 0,85m;
- de afstand tussen vloer en afscheiding mag (horizontaal gemeten) niet groter zijn dan 0,05m;
- tot een hoogte van 0,7m boven de vloer geen bredere openingen dan 0,1m;
- geen bredere openingen dan 0,5m;



- geen opstapmogelijkheden tussen 0,2m 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.

Rookmelders

De rookmelders moeten niet-ioniserend en aangesloten op een voorziening voor elektriciteit worden aangebracht. Ze moeten voldoen aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Veiligheidsglas

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

Beng

De zonnepanelen dienen op eigen gebouw te worden gerealiseerd. De zonnepanelen zijn aangegeven op een gebouw aan de Bergmannstraat. Hier mogen ze niet gerealiseerd worden.

Geluid

In rapport van Acht Advies met kenmerk 824-1267-1 met de datum 18 juni 2024 worden de bouwakoestische onderdelen getoetst aan de regels van het Bouwbesluit, inclusief de geluiduitstraling van de warmtepompen. Over dit rapport worden geen opmerkingen gemaakt. Het is aannemelijk dat met de uitgangspunten van het plan voldaan kan worden aan de bouwakoestische eisen van het Bouwbesluit 2012.

Waterberging/Riolering

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

- 235 m2 groen duurzaam dak op met => 45mm aan waterberging per m2,
 - 70 m2 nieuw particulier groen,
 - 0,5m3
 - 185m2 halfverharding,
 - 12 stuks faunavoorzieningen,
 - 1 nieuwe boom met minimaal 6m3 ondergrondse groeirimte.
- Aanleveren aangepaste rioleringstekening met maatvoering(diameters en aanlegdieptes t.o.v. NAP), verder moet duidelijk te zien zijn hoe men wilt aansluiten op het gemeenteriool(deze staat nu niet op tekening). In de HWA leiding moet voor de aansluiting in de Gestelsestraat een terugslagklep worden geplaatst om te voorkomen dat vuilwater het HWA in kan stromen. (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)



- Aanleveren berekening van het groendak door leverancier met de definitieve productspecificaties om aan te tonen dat het voldoet aan de benodigde waterberging volgens de rekentool. (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)
- Ontlastvoorzieningen en vetvangputten moeten op het eigen perceel aangebracht worden.
- Hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd.
- Aansluitingen op het gemeenteriool moeten worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/riolering-aansluiting>. Wij adviseren u om dit ruim te doen vóór de start van de bouw vanwege de grotere ontwikkeling. (Standaard hanteert de gemeente op de perceelgrens een diameter rond 125mm en een gronddekking van 0.50 m.)
- Vermoedelijk dient u voor het realiseren van de bouwkuip cq kelder tijdelijk grondwater te onttrekken en te lozen. Wij adviseren u hiervoor tijdig contact op te nemen met het waterschap. Indien u wilt lozen op de gemeentelijke riolering dient u minimaal 4 weken voor aanvang toestemming te vragen aan de gemeente. Daarnaast dient u er voor te zorgen dat uw kelder waterdicht uitgevoerd wordt, om wateroverlast van grondwater te voorkomen.
- Zorg dat door de realisatie van de kelder de aansluitingen van nutsvoorzieningen ook nog steeds voldoen en o.a. waterdicht zijn wanneer deze in de kelderwand zitten.
- Wanneer u lozingstoestellen(bijvoorbeeld w.c.'s) in de kelder heeft willen wij u adviseren uw installateur nadrukkelijk te wijzen op de NEN3215 inzake het verpompen van afvalwater voor lozingstoestellen gelegen onder het maaiveld.

Daarnaast willen wij u meegeven:

- Gemeente Eindhoven adviseert om regenwater op te vangen en te gebruiken en een grijs water systeem toe te passen vanwege de volgende voordelen: regenwater voor toiletspoeling i.p.v. drinkwater, regenwater om groen water te geven en wordt positief beoordeeld bij de rekentool.
- Geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood toepassen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen. Vanwege de verbinding van dit plan met oppervlaktewater.
- De riolering moet voldoen aan de NEN3215. Hierin zijn opgenomen normen en richtlijnen t.a.v. vereiste leidingen, lozingstoestellen, ontluchtingen, onstopningsstukken, 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.

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.



Een bouwveiligheidsplan indienen met de volgende gegevens:

1. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaats inrichting blijkt met:
 - de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones en bouwveiligheidsplan zone;
 - de plaats van bouwketen;

Bij toepassing van prefab funderingspalen of niet trilling arme funderingspalen

2. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
3. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trilling sterkte veroorzaakt dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.
4. de naam en contactgegevens van diegene die het treffen van de maatregelen, bedoeld in artikel 8.2, coördineert.

Voor een tijdelijke inrit tevens voor het eventueel gebruik van gemeente grond 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

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

Welstand

Aanleveren monsters

Voor uitvoering van de werkzaamheden moeten monsters worden aangeleverd. Bij de monsters moeten naam, kleur, typenummer, eventueel fabrikant en zaaknummer worden vermeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet de monsters goedkeuren voor de start van de werkzaamheden.

**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 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 het aangeleverd bodemonderzoek blijkt dat er geen redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bestaat.

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

**Bestemmingsplan**

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020 geldt. Het project voldoet niet aan de regels van deze bestemmingsplannen. 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 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 31 maart 2022.

Opmerking: akkoord 'met stip' houdt in dat het plan na realisering, afhankelijk van de uitvoering, zal worden opgenomen op de groslijst voor de Dirk Roosenburgprijs, de tweejaarlijkse gemeentelijke architectuurprijs.

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 de bestemmingsplannen 'Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020' gelden. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid 2020', omdat de woonfunctie op de begane grond niet in de geldende bestemming 'Gemengd' ex artikel 10, lid 10.1 past. Daarom bevat het bestemmingsplan ook geen bouwtitel.

Op basis van artikel 4, lid 4.1 van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing 2021' dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen 2016, ofwel aan de Nota parkeernormen 2019 en aan de beleidsregeling 'Kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen'.

Ook dient voldaan te worden aan de eisen m.b.t. Water, op grond van het eveneens geldende paraplu-bestemmingsplan 'Waterberging'.



Het plan is in overeenstemming met het vastgestelde 'voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters'.

Gelet op de omstandigheid dat het bouwplan op grond van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' heeft, is tevens advies van de CRK, specifiek m.b.t. cultuurhistorie, benodigd.

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.

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.

Het raadsbesluit is gepubliceerd op 2 juli 2019 en is op 3 juli 2019 in werking getreden.

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.

*Archeologie*

Er dient een archeologisch (voor)onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Het archeologisch onderzoekstraject wordt in dit geval gestart met vooronderzoek in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek. Aangeraden wordt te bekijken of het bureauonderzoek kan worden gecombineerd met een archeologisch verkennend booronderzoek. Het onderzoek behoort plaats te vinden conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en, in het geval van een booronderzoek, op basis van een Plan van Aanpak (PvA) dat samen met het concept bureauonderzoek voorafgaand aan het onderzoek ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd. De onderzoeksresultaten van het bureau- (en boor)onderzoek worden vastgelegd in een onderzoeksrapport. Op basis van de resultaten van het onderzoek neemt de gemeente een besluit over de vervolgstappen. Deze vervolgstappen kunnen bestaan uit vrijgave, vervolgonderzoek, behoud van archeologische resten in de bodem, of een combinatie hiervan. Het archeologische onderzoek is pas afgerond als alle archeologische rapportages door de gemeente zijn goedgekeurd en de vondsten en vondstdocumentatie aan het archeologische depot zijn aangeleverd. De kosten die met het archeologisch onderzoek gemoeid zijn (voorbereiding, veldwerk, evaluatie- en selectie, uitwerking, analyse, rapportage, deponering e.d.) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.