



EINDHOVEN

KENNISGEVING

Verleende vergunning

Zaaknummer, Adres/Omschrijving, Datum verzending

V22/49226, Hoogstraat 387-391B, realiseren van 4 nieuwbouwblokken A/B/C/D met 54 appartementen t.p.v. Hoogstraat-387-391B + transformeren van de bestaande winkel met adres Hoogstraat, 1 december 2023

De omgevingsvergunning Hoogstraat 387-391B ligt met ingang van 5 december 2023 tot en met 16 januari 2023 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.OVV2249226-0301

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 9 januari 2023 een afspraak te maken met vergunningen@eindhoven.nl, telefoonnummer 040-2386540



EINDHOVEN

OMGEVINGSVERGUNNING

Hoogstraat 387-391B in Eindhoven

Zaaknummer V22/49226

Besluitnummer EHV-DP2023-138914

Datum: 1 december 2023

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 12 mei 2022 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 nieuwbouwblokken A/B/C/D met 54 appartementen t.p.v. Hoogstraat-387-391B en het transformeren van de bestaande winkel naar 24 appartementen, aan de Hoogstraat 387 in Eindhoven kadastraal bekend Gestel sectie C, nummers 5332,4572, 2994, 3109, 593, 5379, 5374, 5375 en 5378. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer V22/49226.

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 realiseren van 4 nieuwbouwblokken A/B/C/D met 54 appartementen t.p.v. Hoogstraat-387-391B + transformeren van de bestaande winkel naar 24 appartementen aan de Hoogstraat 387 in Eindhoven hebben van donderdag 29 juni 2023 tot en met donderdag 10 augustus 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben wij zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de ingediende zienswijzen is als bijlage bij dit besluit opgenomen. Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard en hebben geen gevolgen voor het besluit.

Nadat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn op 19 oktober 2023 aangepaste tekeningen ingediend. De aanpassingen hebben betrekking op de GVO/BVO maatvoering en de brandgang achter blok D. Deze wijzigingen zijn marginaal en van ondergeschikte betekenis voor dit plan.



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 '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:

Constructie

- Constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerken dienen tijdig, uiterlijk 3 werken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van de 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"

Water-riolering

- Nadere uitwerking van het groene dak
- een aangepast rioleringsplan

Bouwveiligheid

Een veiligheidsplan bestaande uit ten minste een tekening waaruit de bouwplaats-inrichting blijkt met:

1. a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaats inrichting blijkt met:
 - b. de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - c. de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - d. de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;



- e. de aan- en afvoerwegen; Verkeersplannetje tot aan een primaire ontsluitingsweg
- f. de laad-, los- en hijszones : Bouwveiligheidszone; conform de landelijke richtlijn tabel 1. indien deze zones dan volledig op eigen terrein blijken te liggen en op de bouwplaats , dit duidelijk aangeven aub.
- g. de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- h. de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- 2. alleen indien een bouwput voor een kelder wordt gemaakt:
 - a. de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - c. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- 3. alleen indien prefab palen worden toegepast :
rapport van een akoestisch onderzoek, omdat dan 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. En een rapport van een trillingenonderzoek, omdat dan aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

De nog aan te leveren gegevens moeten uiterlijk drie weken, bij voorkeur 6 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: € 10.285.000,00 inclusief BTW.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de met een stempel gewaarmerkte documenten met zaaknummer V22/49226, besluitnummer EHV-DP2023-138914 en datum 1 december 2023 en de bijlagen.

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



mw. mr. M.J.A. Kwaaitaal
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

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

Constructieve werktekeningen met bijbehorende berekeningen van alle constructieve delen van het bouwwerken dienen tijdig, uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende handeling ingediend te worden. Met de start van de 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"

Waterberging

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

- 1154m² groen duurzaam dak op 3 gebouwen met 98mm aan waterberging per m²,
- 139m² halfverharding t.p.v. parkeervakken
- 20 stuks nieuwe bomen met minimaal 6m³ ondergrondse groeiruimte per boom.
- 829m² gezamenlijk groen
- 600m² kleine tuinen
- 65m² groene gevel bij Blok B

Aan te leveren documenten:

- Aanleveren berekening van de vertraagde leegloopvoorziening per gebouw. Uitgangspunt is dat de vertraagde leegloop zodanig gedimensioneerd wordt dat de waterberging binnen 10 a 72 uur leegloopt (Dit document dient 4 weken voor start van de bouw aangeleverd en goedgekeurd te zijn.)

Riolering

Het weergegeven leidingverloop is vooralsnog niet akkoord maar u dient uiterlijk 4 weken voor start van de bouwwerkzaamheden te beschikken over de goedkeuring van een aangepast en afgestemd rioolplan:



- De aansluitingen op het gemeenteriool kunnen worden aangevraagd via de website <https://www.eindhoven.nl/bouwen/grond-en-vastgoed/rioleringaansluiting>.

De aansluitingen worden door de gemeente tegen werkelijk te maken kosten gerealiseerd. U dient ruim voor start bouwwerkzaamheden de aansluitingen te hebben afgestemd waarna u het rioolplan definitief ter goedkeuring voorlegt.

Het nu ingediende plan dient aangepast te worden gezien:

- o het rwa-riool te weinig dekking heeft en niet kan aangesloten worden
- o het dwa-riool hoger kan komen
- o een terugslagklep op het rwa riool (op eigen terrein) ontbreekt
- o functie van de drempel HW07 is onbekend

Bijkomend advies

Wij verzoeken u om geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink koper en lood toe te passen. Dit om de kwaliteit van het oppervlaktewater te beschermen.

Wij verzoeken u het bouwpeil voldoende hoog te kiezen zodat er bij hevige neerslag geen water het pand in kan stromen. Leg bestrating zo aan dat de afwatering weg van het gebouw plaatsvindt. Vanuit de discipline water adviseren wij een bouwpeil aan te houden van 0.30m boven straatpeil echter dit moet mogelijk zijn in relatie tot de bestaande omgeving en de wet toegankelijkheid.

Bodem

Voor de herontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk in verband met de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden in de verontreinigde bodem. Hierbij dienen de actuele humane risico's te worden weggenomen. Alle sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Er dient een saneringsplan worden opgesteld voor de gehele projectlocatie welke wordt ingediend bij het bevoegd gezag, e.e.a. conform gesteld rapport Verhoeven Milieutechniek B.V. projectnummer B20.7692 versie 01, d.d. 9 april 2020, onderdeel uitmakend van de ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Woningbouw Hoogstraat 387-397A, Eindhoven, projectnummer EIN100 datum 08-06-2023".

Geluid

Op basis van de rapportages van K+ Adviesgroep is voldoende aannemelijk dat voldaan kan worden aan afdeling 3.2 tot en met 3.4 van het Bouwbesluit.

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.

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

Bodemverontreiniging

Uit het aangeleverd bodemonderzoek welke onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de herontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk in verband met de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden in de verontreinigde bodem. Hierbij dienen de actuele humane risico's te worden weggenomen. Om die reden zijn er voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

1. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden dient:
 - b 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;
 - b 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.

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:

<https://www.eindhoven.nl/inwonersplein/leefomgeving/milieu/bodem.htm>

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. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt in de aanvraag.

Bouwverordening

Bodemverontreiniging

Uit het aangeleverd bodemonderzoek welke onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een redelijk vermoeden van een geval van ernstige



bodemverontreiniging. Voor de herontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk in verband met de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden in de verontreinigde bodem. Hierbij dienen de actuele humane risico's te worden weggenomen. Om die reden zijn er voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Gestel buiten de Ring 2020' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De reden is binnen zowel de bestemming 'Gemengd' als 'Wonen', mag uitsluitend een hoofdgebouw binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Aangezien in de huidige situatie ter plaatse van een deel van de voorgenomen appartementengebouwen niet in een bouwvlak is voorzien, is de voorgenomen ontwikkeling als geheel niet toegestaan. 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'.

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 9 juni 2022.

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 'Gestel buiten de Ring 2020' geldt. Het project voldoet niet aan de regels van dit bestemmingsplan.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, maatschappelijke voorzieningen, een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2, detailhandel,



horeca in categorie 1 genoemd in de Lijst van horeca-activiteiten, horeca ten dienste c.q. ter ondersteuning van de detailhandel; kantoren, voor zover bestaand. Ook is een supermarkt toegestaan met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m². Daarnaast zijn de gronden onder meer bestemd voor bijhorende tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tevens bevat een gedeelte van het besluitgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' (hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar 7 voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstellen en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied en de bebouwing daarin.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstellen en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangewezen gebied en/of de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en kenmerkende (landschaps)elementen.

"Paraplubestemming parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing"

Op 12 juni 2018 heeft de gemeente Eindhoven het bestemmingsplan "Paraplubestemming parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing" vastgesteld. Hierin staat omschreven dat de geldende Nota parkeernormen 2016 van toepassing wordt verklaard. Toepassing van het parkeerbeleid op voorliggend project is opgenomen in paragraaf 3.2.3.

Conclusie

Het project betreft het realiseren van 78 woningen, met bijbehorende voorzieningen aan de Hoogstraat 387-397A. Het initiatief kan niet als geheel worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan "Gestel buiten de Ring 2020". Binnen zowel de bestemming 'Gemengd' als 'Wonen', mag uitsluitend een hoofdgebouw binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Aangezien in de huidige situatie ter plaatse van een deel van de voorgenomen appartementengebouwen niet in een bouwvlak is voorzien, is de voorgenomen ontwikkeling als geheel niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen.

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° 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.

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.

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 lid ??? van haar besluit: (invullen inhoud van artikel). Daarom is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

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. 10 mei 2022 is bepaald dat deze schade voor rekening komt van de aanvrager

Conclusie

Het onderhavige initiatief voor het realiseren van 4 nieuwbouwblokken A/B/C/D met 54 appartementen t.p.v. Hoogstraat-387-391B en transformeren van de bestaande winkel aan de Hoogstraat 387 is beoordeeld op de van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet. Het

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.