



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : OIR-2021-0635
Documentnummer : 22.S000246
Datum aanvraag : 19 juli 2021
Datum besluit : 13 januari 2022

Aanvraag voor het : afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 2
levensloopbestendige seniorenwoningen
Locatie : Nieuwstraat 2 in Oirschot
Kadastraal : OIRSCHOT, sectie/nummer(s): F7275

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteit:

- Afwijken bestemmingsplan

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

De aanvraag was niet volledig. Op 19 augustus 2021 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 25 oktober 2021 ontvangen. De wettelijke procedure is hierdoor opgeschort.

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhaken, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.



Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 19 juli 2021 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van woensdag 24 november 2021 tot en met dinsdag 4 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Advies of verklaring van geen bedenkingen van wettelijk aangewezen orgaan

Op grond van de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht zijn bestuursorganen aangewezen als adviseur dan wel een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteit:

- Afwijken bestemmingsplan

Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Oirschot,



Jacqueline van Vechel
Samenwerking Kempengemeenten,
Afdeling VTH, Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12). Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplannen "Centrum Oirschot" en "Beheersverordening Oirschot" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Centrum" en gebiedsaanduidingen "Beschermd dorpsgezicht" en "Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied";
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat op grond van artikel 5.1 van voornoemd bestemmingsplan het aantal woningen niet mag toenemen;

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van LS Plan & Advies, met werknummer 2037, d.d. 19 juli 2021.
- Aan het project kan meegewerkt worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan).
- Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.
- De gemeenteraad van de gemeente Oirschot heeft besloten dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist voor initiatieven die:
 - passen binnen de kaders van de categorieën lijst verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.
- Dit project past binnen bovenvermelde overweging. Daarom is geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande – zijn geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering zorgt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- De woningen dienen als "Nul-op-de-meter" en levensloopbestendig te worden uitgevoerd;
- Bepalingen tbv hoofdgebouw (woningen)
 - In het besluitgebied (projectlocatie) zijn twee levensloopbestendige seniorenwoningen toegestaan.
 - Deze woningen worden gestapeld uitgevoerd.
 - De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 - De voornoemde regels voor maximale goot- en bouwhoogte gelden niet voor ondergeschikte bouwonderdelen.
 - Per woning is de huisvesting van één huishouden toegestaan. Een huishouden bestaat uit een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
 - De voorgevel wordt georiënteerd op het Princéehof.
 - De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25° en niet meer dan 65°, met dien verstande dat de voorgeschreven dakhelling niet van toepassing is op 40% van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.
 - Het bouwplan dient te worden goedgekeurd door de gemeentelijke monumentencommissie.
- Bepalingen tbv bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports)
 - Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel worden gesitueerd.
 - De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.
 - De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 - De bouwhoogte van een (plat afgedekte) carport mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan in totaal maximaal 80 m² in het besluitgebied (projectlocatie).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Overige voorwaarden

- In het besluitgebied (projectlocatie) dient blijvend te worden voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen.



- Bepalingen tbv archeologie;
- 1. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 100 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het archeologisch onderzoek (proefsleuven, opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- 2. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
- 3. Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- 4. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- 5. De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- 6. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek beslist het bevoegd gezag of de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 7. Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is.
- 8. Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- 9. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.
- 10. In overleg met het bevoegde gezag kan ook gekozen worden voor archeologievriendelijk bouwen. Om te kunnen beoordelen in hoeverre het bouwplan schadelijk is en een risico vormt voor de archeologische vindplaats, hanteert de gemeente de handreiking Archeologievriendelijk bouwen van de RCE en de checklist archeologievriendelijk bouwen, zie <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/bodemverstoring/documenten/publicaties/2016/01/01/handreiking-archeologievriendelijk-bouwen>.

Van archeologievriendelijk bouwen kan worden gesproken als door graafwerkzaamheden dieper dan 100 cm in totaal niet meer dan 5% van het totale oppervlak van het te ontwikkelen plangebied verstoord wordt. Voor heipalen wordt hierbij de volgende berekening gehanteerd: de verstoring per heipaal is twee keer de oppervlakte van de paal zelf, tenzij een grotere oppervlakte rondom de heipaal wordt ontgraven. Eventueel aan te leggen riolering en kabels/ leidingen worden ook meegerekend, evenals het verwijderen van de wortels van de bestaande boom.

De ingepaste (delen van) archeologische vindplaatsen moeten toegankelijk zijn / blijven (voor wetenschappelijk onderzoek en voor [regen]water); De afstand tussen twee rijen heipalen is hierdoor minimaal vier meter, gemeten tussen de palen.

Bijlage 3**Documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving

(indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)

	Datum ontvangst	Ons kenmerk
RO-B2 - Stikstofberek_AERIUS-_Totaal 06-04-2021 (RO - B2 - Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator - Totaal.pdf)	19-07-2021	21.S009314
RO_-_B3_-_Quickscan_flora_en_fauna 2020599 11-02-2021 (RO - B3 - Quickscan flora en fauna.pdf)	19-07-2021	21.S009315
Aanvraagdocument Realisatie 2 woningen Princeehof ong. Oirschot (6248589_1626707454682_publiceerbareaanvraag.pdf)	19-07-2021	21.S009316
RO_-_Nieuwstraat_2_Oirschot 19-07-2021 (RO - Nieuwstraat 2 Oirschot.pdf)	19-07-2021	21.S009317
RO_-_B1_-_Verkennd bodemonderzoek 12-02-2021 (RO - B1 - Verkennd bodemonderzoek.pdf)	19-07-2021	21.S009318
RO_-_B4_-_Archeologisch onderzoek 12-04-2021 (RO - B4 - Archeologisch onderzoek.pdf)	19-07-2021	21.S009320
Verslag dialoog_-_geanonimiseerd (2021-09 Verslag omgevingsdialoog - geanonimiseerd.pdf)	25-10-2021	21.S012878
Archeologisch rapport - V2 (ArcheoPro rapport Nieuwstraat 2 Oirschot 2021 10 06 - V2.pdf)	25-10-2021	21.S012882
210723_JK_1537_VO1_A1.pdf (210723 JK 1537 VO1 A1.pdf)	25-10-2021	21.S012883
Advies_welstand_nieuwstraat_2_25-08-2021 (Advies welstand nieuwstraat 2 25-08-2021.pdf)	25-10-2021	21.S012884
Selectieadvies V2_-_BO-IVO-O_ (Selectieadvies V2 - BO-IVO-O Nieuwestraat 2 Oirschot.pdf)	25-10-2021	21.S012885