

d.d. 9 juni 2022

conform vastgesteld R

Onderwerp: Instemming ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aan de Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk	Zaaknummer: 132558
--	------------------------------

Raadsvergadering d.d. 9 juni 2022	Raadsvoorstelnr: 22-116
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan voor het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning en een vrijstaand en in ruimtelijk opzicht ondergeschikt bedrijfsgebouw aan de Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

Op 22 december 2021 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend door initiatiefnemer voor het oprichten van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw op de locatie Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk.

Initiatiefnemer heeft eerder, in 2019, een aanvraag ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning, bedrijfshal en bijgebouw op het perceel Kerkhovensestraat 14 en het aangrenzende perceel Sprendlingenstraat 9 in Oisterwijk. De omgevingsvergunning is op 4 juni 2020 verleend maar na een bezwaarprocedure uiteindelijk geweigerd omdat besluitvorming op grond van de reguliere procedure was voorbereid. Dit had voor dit project de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten zijn, waarbij de raad een (ontwerp)vvgb had moeten afgeven.

Voor de bouw van alleen een bedrijfshal op het perceel aan de Sprendlingenstraat 9 is vervolgens op 22 september 2020 een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. De omgevingsvergunning hiervoor is op 8 oktober 2020 verleend.

Om een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw mogelijk te maken op het perceel aan de Kerkhovensestraat 14 is nu een nieuw aanvraag ingediend. Besluitvorming wordt voorbereid op grond van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo).

Het project voorziet in de bouw van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw. Een deel van het bedrijfsgebouw (ongeveer 100 m²) wordt gebruikt voor opslag en deels (eveneens ongeveer 100 m²) als kantoor voor verwerking van orders en administratie. Het bedrijfsgebouw wordt vrij van de bedrijfswoning opgericht en is in ruimtelijke zin (volume) ondergeschikt aan de bedrijfswoning. Het geldende bestemmingsplan bepaalt onder andere dat de oppervlakte van het bedrijfsgebouw minimaal drie maal zo groot moet zijn als van de bedrijfswoning en dat de nieuwe bedrijfswoning in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing moet worden gebouwd. Het bouwplan voldoet niet aan deze voorwaarden.

Doordat het project op basis van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Als onderdeel van deze procedure is voor de afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) vereist van uw raad. Daarvoor dient op basis van ruimtelijke relevante argumenten de afweging te worden gemaakt of met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de bij de aanvraag gevoegde onderbouwing, verrichte onderzoeken en het doorlopen proces is geconcludeerd dat hiervan sprake is.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan bij de Gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o.

Hoewel het projectgebied niet specifiek binnen het in de gebiedsvisie aangewezen visiegebied ligt, zegt de gebiedsvisie tekstueel wel iets over de omgeving van het projectgebied. In de Gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o. wordt namelijk beschreven dat het gebied ten noorden van de Sprendlingenstraat een overgangsgebied vormt tussen de nieuwe woonfunctie aan de kant van de Nijverheidsweg en bedrijvigheid met bedrijfswoning aan de kant van de Kerkhovensestraat/Bedrijfsweg. In dit overgangsgebied is bedrijvigheid milieucategorie 2 met bedrijfswoningen toegestaan. Dit sluit aan op de reeds bestaande bestemming van de bebouwing aan de Kerkhovensestraat. Binnen het overgangsgebied zijn alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk met een bedrijfswoning. Hierdoor wordt een betere overgang van wonen naar bedrijven bereikt wat betreft milieucategorieën (functies) en ruimtelijk beleid (bebouwing). Het initiatief sluit aan bij deze kaders.

1.2 Het initiatief sluit aan op de door uw raad aangenomen Motie (nr. 206) van 2 juli 2020.

Ten tijde van de vaststelling van de onder argument 1.1 genoemde gebiedsvisie heeft uw raad ook een Motie (nr. 206) aangenomen inzake het overgangsgebied ten noorden van de Sprendlingenstraat. In deze Motie droeg uw raad het college op om "*de ruimtelijke mogelijkheden voor het overgangsgebied tussen de Sprendlingenstraat en Kerkhovensestraat zodanig aan te passen dat er alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk zijn (met een bedrijfswoning), zoals nu al het geval is aan de noordzijde van de Kerkhovensestraat en aan de Sprendlingenstraat 11 en 13*".

1.3 Het initiatief sluit aan op het voorbereidingsbesluit 'Sprendlingenstraat' van 22 april 2021.

Hoewel het projectgebied niet specifiek binnen het gebied ligt waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, wordt in het voorbereidingsbesluit zelf wel iets over de omgeving van het projectgebied gezegd. Het voorbereidingsbesluit vloeit voort uit de onder argument 1.2 genoemde motie. Het doel van het voorbereidingsbesluit is het voorkomen van grootschalige bedrijfsgebouwen die stedenbouwkundig niet passen in de omgeving, zoals in de aangenomen Motie is omschreven. Met het voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunning in het aangegeven overgangsgebied. Dit project ligt niet binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit (maar wel direct aangrenzend), waardoor de aanhoudingsplicht in dit geval niet aan de orde is. Bovendien sluit het initiatief aan bij de achterliggende gedachte van het voorbereidingsbesluit.

1.4 Het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen tonen aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan alle eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. In bijlage 1 bij dit voorstel is een exemplaar van de ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen opgenomen.

1.5 Het vooroverleg met provincie en waterschap is succesvol afgerond.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het initiatief aangemeld bij provincie Noord-Brabant (per e-formulier) en waterschap De Dommel (per e-mail). Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het ingevulde e-formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat we het wettelijk vooroverleg met de provincie dan ook als afgerond mogen beschouwen. Waterschap De Dommel heeft laten weten te kunnen instemmen met het initiatief. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het initiatief.

1.6 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Initiatiefnemer heeft omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld van het voorgenomen bouwplan. Deze omwonenden hebben een brief in hun brievenbus ontvangen met daarin ook een schets van het bouwplan en de handreiking dat men bij vragen of voor meer informatie contact kan opnemen met initiatiefnemer. Tot op heden is hiervan geen gebruik gemaakt. Informeel heeft er bij het passeren op straat incidenteel contact plaatsgevonden met omwonenden, waarbij evenmin aanvullingen of opmerkingen naar voren zijn gekomen. Met de bewoners / eigenaren van directe aangrenzende percelen heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden om het bouwplan toe te lichten. Een korte verslaglegging hiervan is opgenomen in paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Gezien het voorgaande zijn er tijdens de omgevingsdialoog geen specifieke aandachtspunten of opmerkingen op het plan of bedenkingen tegen het plan kenbaar gemaakt.

1.7 Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist.

In het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke rol van uw raad als het gaat om het stellen van ruimtelijke beleidskaders. Deze verklaring is een bindend advies en vormt een integraal onderdeel voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Zonder deze VVGB kan de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend.

2.1 Bij het ontbreken van zienswijzen zijn er geen nieuwe inzichten om te bespreken.

Als er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit zijn er geen redenen om de eerdere positieve beoordeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te wijzigen. Door de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in zo'n geval meteen als definitief aan te merken vermindert de werkdruk voor uw raad en wordt ook meteen de proceduretermijn verkort. Dit heeft voor de initiatiefnemer als voordeel dat men eerder duidelijkheid heeft en sneller aan de slag kan met het uitvoeren van de plannen.

2.2 Bij zienswijzen moet uw raad straks zelf opnieuw een besluit nemen.

Indien zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit moeten deze worden betrokken bij het besluit van uw raad om al dan niet een definitieve VVGB af te geven. Op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1678) is het daarbij aan uw raad zelf om te besluiten of een zienswijze reden geeft om (gedeeltelijk) terug te komen op het ontwerpbesluit omtrent de VVGB. Om deze reden kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in zo'n geval dus niet als definitief worden aangemerkt.

Kanttekeningen

1.1 Weigering van de VVGB kan alleen als er géén sprake is van goede ruimtelijke ordening

In het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat uw raad de VVGB slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze weigering dient te zijn gebaseerd op basis van ruimtelijk relevante argumenten. In onze optiek ontbreken deze argumenten en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Mocht toch worden besloten om de VVGB te weigeren dan kan de initiatiefnemer hiertegen bezwaar maken.

1.2 Bezwaren tegen de plannen kunnen nooit volledig worden uitgesloten

Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog is er op voorhand geen weerstand te verwachten tegen het initiatief. Het is echter nog steeds mogelijk dat er straks zienswijzen worden ingediend bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. De mogelijkheid om een formele zienswijze in te dienen is echter een belangrijk aspect bij elke ruimtelijke procedure. Het borgt de belangen van omwonenden en zorgt voor een zorgvuldige afweging, toetsing en mogelijke aanpassing van de plannen.

Financiën

Ten behoeve van de apparaatskosten van de behandeling van deze aanvraag worden door de initiatiefnemer leges betaald conform de door de raad vastgestelde Legesverordening.

Communicatie

Na het besluit van uw raad over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt de aanvrager hiervan op de hoogte gebracht. Het college neemt vervolgens een ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. De terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd in de Nieuwsklok en het Gemeentebblad. Daarnaast worden de gebruikelijke instanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) van het plan op de hoogte gebracht. Het ontwerpbesluit en de stukken behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na het besluit van uw raad over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan het ontwerpbesluit worden opgesteld. Het college zal vervolgens een ontwerpbesluit nemen op de aanvraag om vergunning. Dit ontwerpbesluit zal met de ontwerpverklaring van bedenkingen worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Iedereen kan binnen zes weken zijn zienswijzen geven over het ontwerpbesluit. Deze zullen vervolgens worden betrokken bij de definitieve besluitvorming, waarna de stukken weer ter inzage worden gelegd. Vervolgens kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank. In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend, geldt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen.

Oisterwijk 19 april 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,



Coen Boode

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het verlenen van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouw aan de Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 19 april 2022,
afdeling Ruimte,
raadsvoorstel nr. 22-116;

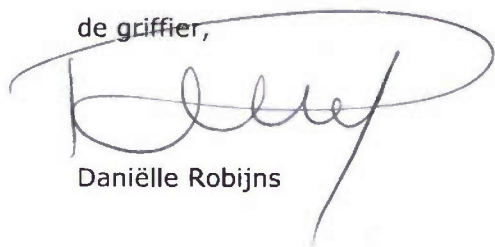
gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

BESLUIT :

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan voor het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning en een vrijstaand en in ruimtelijk opzicht ondergeschikt bedrijfsgebouw aan de Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen als er geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op
9 juni 2022

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen