

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

(Uitgebreide procedure)

125925

Aanvraag

Op 22 december 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw L.W. Merx voor het bouwen van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw op het perceel Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Ontvankelijkheid

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning gevoegd. Hiermee wordt de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning.

Besluit

Wij hebben het voornemen om, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontwerpbeschikking en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden met het besluit:

1. Aanvraagformulier d.d. 22-12-2021;
2. Bestektekening blad OB-01 – Plattegronden bedrijfswoning, d.d. 22-12-2021;
3. Bestektekening blad OB-02 – Aanzichten bedrijfswoning, d.d. 22-12-2021;
4. Bestektekening blad OB-03 – Doorsneden bedrijfswoning, d.d. 22-12-2021;
5. Bestektekening blad OD - Detaillering bedrijfswoning, d.d. 01-05-2020;
6. Bestektekening blad OR-01 - Riolering en HWA, d.d. 22-12-2021;
7. Bouwbesluitberekeningen bedrijfswoning, d.d. 24-03-2020;
8. Bestektekening blad OB-01 - Bijgebouw, d.d. 30-03-2022;
9. Bestektekening blad OD - Detaillering bijgebouw, d.d. 20-12-2021;
10. Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 08-04-2022;
11. AERIUS-berekening, d.d. 23-01-2020;
12. Productinformatie pyrobreak;
13. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 11-01-2019;
14. Statische berekening - Bedrijfswoning, d.d. 26-03-2020;
15. Constructietekening blad 19-440-00 - 3D overzicht, d.d. 27-03-2020;
16. Constructietekening blad 19-440-01 - Fundering bedrijfswoning en bijgebouw, d.d. 27-03-2020;
17. Constructietekening blad 19-440-02 - Constructieoverzicht bedrijfswoning, d.d. 27-03-2020;
18. Statische berekening - Bijgebouw, d.d. 30-03-2022;
19. Constructietekening blad 21-429-01 - Fundering en kolomplan bijgebouw, d.d. 30-03-2022;
20. Constructietekening blad 21-429-00 - 3D overzicht bijgebouw, d.d. 30-03-2022;
21. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad, d.d. 09-06-2022;

Oisterwijk, 21 juni 2022

Met vriendelijke groet,
namens het college,

Coen Boode
gemeentesecretaris

Hans Janssen
burgemeester

Zienswijzen

Wij leggen de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 juni 2022 ter inzage. Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging zienswijzen over de ontwerpbeschikking [en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen] indienen bij burgemeester en wethouders van Oisterwijk, postbus 10101, 5060 GA Oisterwijk.

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerpbesikking omgevingsvergunning met kenmerk 125925 voor het project het oprichten van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw op het perceel Kerkhovensestraat 14 in Oisterwijk.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

1. Voor alle al dan niet beweegbare constructieonderdelen waarvoor een weerstand geldt tegen branddoorslag en brandoverslag dienen kwaliteitsverklaringen ter goedkeuring te worden overlegd aan de gemeente Oisterwijk.
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de volgende constructieve tekeningen en berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
Woning + bijgebouw:
 - Tekeningen dakconstructie door leverancier;
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloeren;
 - Op p. 31 van de berekening wordt stekwapening (zijgevel) $\varnothing 10$ -150 berekend. Dit staat niet op tekening. Ook wordt op pagina 32 van de berekening vloerwapening voorgeschreven van $\varnothing 10$ -150, terwijl dit ook niet op tekening staat. Beiden dient te worden toegelicht en/of de tekening en berekening dienen op elkaar afgestemd te worden.
3. De peilhoogten ten opzichte van N.A.P. worden in nader overleg met onze afdeling Ruimte vastgesteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer Peter van de Beukel, bereikbaar via het algemene nummer 013-5291311.
4. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
5. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is onderzocht middels een verkennend bodemonderzoek. Volgens het rapport 'Diverse bodemonderzoeken, kadastraal perceel A 7234 aan de Kerkhovensestraat te Oisterwijk' projectnummer B18.7215, d.d. 11.01.2019 is de boven- en ondergrond licht tot sterk verontreinigd met zware metalen (chromium en arseen). De verontreiniging is onvoldoende onderzocht. Middels nader bodemonderzoek dient de omvang en de eventuele spoedeisendheid te worden onderzocht. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt de aanpak en de te volgen procedure voor de sanering bepaald. Na goedkeuring van de aanpak door het bevoegd gezag Wbb (Wet bodembescherming) kan de sanering worden uitgevoerd. Na afloop wordt het resultaat van de sanering getoetst en nagegaan of de bodem nu voldoet aan de bodemfunctie wonen. In de huidige situatie voldoet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet aan de functie wonen.
6. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.
In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente schriftelijk toestemming te vragen. Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan

van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV. De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.

7. Er dient conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit een gescheiden riolering aangelegd te worden. Er moet, los van de omgevingsvergunning, een rioolvergunning worden aangevraagd. Het aanvragen van de rioolvergunning gaat digitaal via de onderstaande link:

<https://oisterwijk.nl/verhuizen-en-verbouwen/bouw-of-verbouwplannen.html>

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteiten "het bouwen van een bouwwerk" en "strijdig gebruik bestemmingsplan"

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk" + "Bedrijventerrein Oisterwijk 1^e herziening". Het perceel heeft hierin de enkelbestemming "Bedrijf – 1", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" en de functieaanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "bedrijfswoning".

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.

Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

GEEN BINNENPLANSE OF KLEINE BUITENPLANSE AFWIJKINGSMOGELIJKHEDEN

Omdat het oprichten van de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw niet mogelijk is met binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of op grond van de kruimelgevallenregeling, artikel 4 van bijlage II van het Bor, wordt toepassing aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a-3 van de Wabo (uitgebreide procedure).

PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT (ARTIKEL 2.12 lid 1A ONDER 3 VAN DE WABO)

Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een AMvB of met een voorbereidingsbesluit, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. 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.

Omgevingsdialoog

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 omgevingsdialog geen specifieke aandachtspunten of opmerkingen op het plan of bedenkingen tegen het plan kenbaar gemaakt.

ARCHEOLOGIE

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie 5". De voor "Waarde - Archeologie - 5" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Omdat de op te richten bouwwerken een oppervlakte hebben kleiner dan 2500 m² is een rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, niet vereist.

WELSTAND

Ingevolge de welstandsnota 2015 gemeente Oisterwijk is het gebied waarin het betreffende bouwwerk ligt aan te merken als welstandsvrij en daarom hoeft het bouwwerk niet te worden getoetst aan welstandscriteria.

TOETSING BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Het bouwwerk voldoet tevens aan de bouwtechnische eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit en in onze gemeentelijke Bouwverordening, mits aan een aantal nader aangegeven voorwaarden wordt voldaan.

STIKSTOFDEPOSITIE

Met de ingediende Aerius-berekening is aangetoond dat de activiteiten niet resulteren in een toename van stikstofdepositie.

Conclusie

Gelet op artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor deze activiteiten te verlenen.