



Cock Struycken architectenburo avb bna
t.a.v. dhr. Struycken
Ringbaan-Oost 363
5014 GH Tilburg

behandeld door	Patrick van Overveld	domein	Fysieke Leefomgeving
uw kenmerk		ons kenmerk	135417
uw aanvraag van	20 mei 2022		
bijlagen	1		
onderwerp	Begeleidende brief omgevingsvergunning		

Geachte heer Struycken,

U heeft namens Holding Denissen B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 11 appartementen met buitenbergingen op het perceel Rootven 16 in Moergestel. Wij hebben besloten om de gevraagde vergunning te verlenen. Holding Denissen B.V. is hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

Bijgaand treft u een afschrift aan van de beschikking die is verzonden aan de aanvrager.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u ons bellen op telefoonnummer (013) 529 13 11. U kunt dan vermelden dat het gaat om het dossier met nummer 135417 en vragen naar Patrick van Overveld.

Deze brief is geautomatiseerd opgemaakt en daarom niet persoonlijk ondertekend.

Beschikking Omgevingsvergunning

(Uitgebreide procedure)

Dossiernummer: 135417

Aanvraag

Op 20 mei 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Holding Denissen B.V. voor het bouwen van 11 appartementen met buitenbergingen op het perceel Rootven 16, 16A, 16B, 18, 18A, 18B, 18C, 18D, 18E, 18F en 20 (kadastraal 5957, 5955 en 5953) te Moergestel.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- 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 ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 september 2022. Hierdoor is de beslistermijn uitgesteld met 56 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten 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.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen wij de omgevingsvergunning. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning willen wij verlenen voor de volgende activiteiten:

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

Ter inzage legging

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben van 17 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 3 april 2023 is nog een zienswijze ingediend. Ondanks dat deze zienswijze niet ontvankelijk is, hebben wij de indiener van de zienswijze op elk punt schriftelijk geantwoord. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bouwplan.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Omdat er sprake is van een ingekomen zienswijze welke niet ontvankelijk is, is om deze redenen opnieuw voorgesteld een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van 11 appartementen aan Rootven 16 t/m 20 in Moergestel. Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. Ruimtelijke onderbouwing Jonkers Advies d.d. 08-06-2022;
3. Aeriusberekening gebruiksfase d.d. 13-06-2023;
4. Aeriusberekening bouwfase d.d. 13-07-2023;
5. Memo stikstofberekening d.d. 14-07-2023;
6. Akoestisch onderzoek Stantec d.d. 16-5-2022;
7. Aanvulling akoestiek gevel en nagalm d.d. 27-09-2022
8. Memo stikstofberekening d.d. 02-05-2022;
9. Verkennend bodemonderzoek Lankelma d.d. 19-05-2022;
10. Bezonningsstudie iTX.2022.0437 d.d. 08-06-2022;
11. Kleurenschema en materialenstaat d.d. 20-05-2022;
12. Ventilatiestaat Bouwbesluit d.d. 01-04-2022;
13. BENG berekening d.d. 07-03-2022;
14. Statische Berekening bovenbouw d.d. 13-06-2022;
15. Constructief ontwerp Bovenbouw (tekeningen) d.d. 03-05-2022;
16. Bestektekening infiltratie hemelwater W100 d.d. 26-09-2022;
17. Bestektekening 91121 - B00 terreinindeling met parkeerplaatsen d.d. 27-09-2022;
18. Bestektekening 91121-B01 begane grond d.d. 27-09-2022;
19. Bestektekening 91121-B02 plattegronden 1e en 2e verdieping, dak aanzicht en doorsneden A-A B-B C-C d.d. 27-09-2022;
20. Bestektekening 91121-B03 gevels appartementen, bergingen en tuinmuur d.d. 27-09-2022;

21. Bestektekening 91121 - B04 doorsnede D-D, constructieve overzichten en infiltratie hemelwater d.d. 27-09-2022;
22. Bestektekening 91121-B06 doorsnede A-A met detaillering d.d. 27-09-2022;
23. Bestektekening 91121-B07 doorsnede B-B met detaillering d.d. 27-09-2022;
24. Bestektekening 91121-B08 doorsnede C-C met detaillering d.d. 27-09-2022;
25. Bestektekening 91121-B09 doorsnede D-D met detaillering d.d. 27-09-2022;
26. Bestektekening 91121-B10 doorsnede E-E met detaillering d.d. 27-09-2022;
27. Bestektekening 91121-B11 doorsnede F-F met assen 2-3 en 4 met detaillering d.d. 27-09-2022;
28. Bestektekening 91121-B12 bergingen ten behoeve van appartementen 1 t/m 4 d.d. 27-09-2022;
29. Daglichtberekening, Ventilatieberekening, Spuiventilatieberekening Bouwbesluit en MPG berekening d.d. 10-09-2022;
30. Bouwveiligheidsplan d.d. 13-05-2023;
31. VG-plan-ontwerpfase d.d. 26-7-2022;
32. Verklaring van geen bedenkingen d.d. 06-07-2023.

Oisterwijk, 22 augustus 2023

Met vriendelijke groet,

Marco Wilke
gemeentesecretaris



Hans Janssen
burgemeester

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen de omgevingsvergunning binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Bijlagen

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 135417, aangevraagd door Holding Denissen B.V. voor het bouwen van 11 appartementen met buitenbergingen op het perceel Rootven 16 t/m 20 (kadastraal 5957, 5955 en 5953) te Moergestel.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Gaat u een container, steiger of ander bouw materiaal opslaan in de openbare ruimte?
Denk er dan aan dat u dit moet melden bij ons en dat er soms een vergunning voor nodig is. Het plaatsen van spullen in de openbare ruimte zonder melding of vergunning is in ieder geval niet mogelijk.
Indien u, langer dan 29 dagen, gebruik wenst te maken van de openbare ruimte en/of meer dan 20 m² aan objecten wil plaatsen dient u een omgevingsvergunning aan te vragen om vooraf aan de gemeente schriftelijk toestemming te vragen (opslag roerende zaken). Denkt u er aan dat u dit tijdig doet. De wettelijke termijn voor een aanvraag om omgevingsvergunning bedraagt maximaal 8 weken.
U kunt de betreffende regels, inzake gebruik gemeentegrond nalezen, in de Algemene plaatselijke verordening (Afdeling 5, artikel 2:10) van de gemeente Oisterwijk op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR653126/2> en in de Nadere regels voor het plaatsen van bouwobjecten <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR395498/>
2. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de constructieve tekeningen en berekeningen op onderstaande punten te worden aangevuld en ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
 - Bouwkundige tekeningen;
 - Constructietekeningen;
 - Een stabiliteitsbeschouwing/berekening;
 - Berekeningen en tekeningen van de onderbouw;
 - Een funderingsadvies;
 - De berekening van de stalen randbalk UNP 300 bij het middengedeelte;
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloeren;
 - Tekeningen en berekeningen prefab balkons;
 - Tekeningen en berekeningen prefab platen;
 - Detailtekeningen en -berekeningen staalconstructie;
3. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij 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.
4. Er dient conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit en artikel 2.7.4 van de bouwverordening gemeente Oisterwijk een gescheiden riolering aangelegd te worden. Hierbij dient u rekening te houden met het volgende:
 - de afvoer van afvalwater en fecaliën dient op de aanwezige riolering te worden aangesloten. Hiervoor behoort een afzonderlijke aanvraag ingediend te worden (zie hiervoor de opmerking onder aan dit voorwaardenblad onder het kopje **Aansluiting op gemeenteriool** en de bijgevoegde richtlijnen voor rioolaansluitingen). Wij adviseren u dan ook tijdig contact op te nemen met de afdeling Gemeentewerken.

- het hemelwater dient op het eigen perceel geïnfiltreerd te worden in de bodem. U dient een hemelwater infiltratieberekening in en een tekening waarop de infiltratievoorzieningen, inclusief de capaciteit zijn aangegeven;
 - wij adviseren u dan ook tijdig contact op te nemen met de afdeling Gemeentewerken.
5. Er dient voor aanvang van enige sloop- of bouwwerkzaamheden een veiligheidsplan ter goedkeuring te worden ingediend. In dit veiligheidsplan geeft u aan op welke wijze u het sloop- en bouwterrein inricht. Tevens geeft u aan op welke wijze u voorziet in de veiligheid van de directe omgeving door de sloop- en bouwwerkzaamheden. Tenslotte geeft u aan op welke wijze het sloop- en bouwterrein wordt bereikt (routing verkeer), waar de medewerkers zullen parkeren en wanneer en op welke wijze u de (direct) omwonenden informeert over de werkzaamheden.
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.

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

De locatie van het bouwplan strekt zich uit over 3 kadastrale percelen, waarop 3 grondgebonden woningen aanwezig zijn. Deze woningen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met 11 appartementen.

De 3 appartementen ter plaatse van Rootven 20 zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kom Moergestel, partiele herziening Rootven 38 e.o."

Dit gedeelte van het appartementengebouw wordt gerealiseerd op het perceel met de enkelbestemming "Centrum-1" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-1". Over het perceel is een bouwvlak gelegen. De maximale bouwhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte 6 meter.

Het bouwplan is in strijd met artikel 7.2.2., lid a van het bestemmingsplan, omdat hierin is opgenomen dat het toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan. Op grond van artikel 7.3 van het bestemmingsplan is met voorwaarden afwijken mogelijk.

De 8 appartementen ter plaatse van Rootven 16-18 zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kom Moergestel".

Dit gedeelte van het appartementengebouw wordt gerealiseerd op de percelen met de enkelbestemming "Wonen-Woningen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3". Over de percelen is een bouwvlak gelegen. De bouwaanduiding is twee-aaneen. De maximale bouwhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte 6 meter. Het bouwplan is in strijd met artikel 19.2.2.a van het bestemmingsplan, omdat hierin is opgenomen dat het toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan. De afwijkingsmogelijkheid, opgenomen in artikel 19.3.2, kan in dit geval niet worden toegepast, omdat het woningtype niet overeenkomt met de bestaande woningen op de aangrenzende percelen.

Het bouwen van het appartementsgebouw heeft geen consequenties voor de dubbelbestemming archeologie, omdat het gebouw op minder dan 3 meter van de bestaande bebouwingen wordt opgericht.

Het bouwwerk is in strijd met de bestemmingsplannen.

In dit geval willen wij meewerken aan het bouwplan door af te wijken van de strijdigheden met de bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a-3 van de Wabo.

Het bouwplan wordt ondersteund met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO), d.d. 8-6-2022, opgesteld door Jonkers advies. 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. De ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen maakt onderdeel uit van deze concept omgevingsvergunning.

Programma (sociaal en middenhuur)

In haar vergadering van 9 november 2021 heeft het college de Ranking Integraal Afwegingskader Woningbouwinitiatieven, op advies van de beoordelingscommissie woningbouwinitiatieven vastgesteld. Met deze vaststelling heeft het college principemedewerking verleend aan dit project, conform het advies van de Beoordelingscommissie woningbouwprojecten.

De woningen worden gerealiseerd in de huursfeer. De appartementen variëren in oppervlakte van 51 tot 83 m². De kleinere appartementen worden gerealiseerd in de categorie sociale huur, waarmee wordt voldaan aan de eis uit het Integraal Afwegingskader Woningbouwprojecten van 35% sociaal. De overige appartementen worden aangeboden in de categorie middel dure huur.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Omdat er sprake is van een ingekomen zienswijze welke niet ontvankelijk is, is om deze redenen opnieuw voorgesteld een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van 11 appartementen aan Rootven 16 t/m 20 in Moergestel. Op 6 juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Parkeren

Ter voldoening aan de Nota Parkeernormen 2016 is voor dit bouwplan een parkeerbalans opgemaakt. In deze parkeerbalans wordt voldoende aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met de gestelde parkeernormen. Er worden 13 parkeerplaatsen aangelegd, dus er wordt voorzien in de parkeerbehoefte volgens de huidige parkeernorm 2016.

De parkeerbalans maakt onderdeel uit van de concept omgevingsvergunning.

Informatieavond

Op 22 februari 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd namens de ontwikkelende partij. Door Jonkers Advies. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt dat als bijlage is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning. De reacties hadden voornamelijk betrekking op verkeersveiligheid waaronder parkeren tijdens en na de bouw en verlies aan zonlicht door de bouw.

De verkeersveiligheid tijdens de sloop en bouw worden gegarandeerd door initiatiefnemer en dit is aangetoond met een bouwveiligheidsplan. Een sloopveiligheidsplan moet nog ter goedkeuring worden ingediend, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Het plan is tevens in overeenstemming met de vastgestelde parkeernormen. Zonlichtverlies heeft slechts betrekking op één perceel. Met de rapportage die onderdeel uitmaakt van dit besluit is aangetoond dat dit zonlichtverlies slechts 4,9% bedraagt, ten opzichte van het zonlicht in de bestaande bebouwde situatie.

Zienswijze

Op 14 juni 2022 is een zienswijze (prematuur bezwaar) ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bouwplan. Inhoudelijk waren de zienswijzen gericht op dezelfde opmerkingen als die zijn gemaakt tijdens de informatieavond. Eén zienswijze heeft betrekking op

hemelwaterafvoer. Het plan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid voor de opvang van hemelwater en de infiltratie in de bodem.

STIKSTOFDEPOSITIE

Bouwplannen mogen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. Bij de aanvraag is een stikstofberekening gevoegd van zowel de aanleg- als gebruiksfase waarmee is aangetoond dat het bouwplan niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. Als voorwaarde stellen wij dat de mobiele bronnen gebruik moeten maken van AdBlue.

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.

Conclusie

Gelet op de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo verlenen wij de omgevingsvergunning voor deze activiteiten.