



5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

behandeld door 5.1.2.e
uw kenmerk
uw aanvraag van 28 maart 2023
bijlagen div.
onderwerp Omgevingsvergunning

domein Fysieke Leefomgeving
ons kenmerk 1006313

Geachte 5.1.2.e

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 3 appartementen op het perceel Spoorlaan 70 in Oisterwijk. Hierbij treft u de omgevingsvergunning aan. In deze brief leest u verder een aantal zaken die van belang zijn.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Houdt u zich aan de regels

In uw omgevingsvergunning staan regels en voorwaarden. Ik adviseer u zich hieraan te houden. Anders kan de gemeente besluiten om handhavend op te treden.

Belangrijke regels waar de gemeente in ieder geval toezicht op houdt, leest u hieronder.

- U mag constructies, (gevel)indeling of afmetingen niet wijzigen. Als u toch uw bouwplan wilt wijzigen, neem dan tijdig contact op met team Vergunningen van domein Fysieke Leefomgeving. Onze medewerkers bekijken dan met u of de gewenste wijzigingen mogelijk zijn en op welke manier en wanneer deze uitgevoerd kunnen worden;
- U bent verplicht te melden wanneer u met (onderdelen van) de werkzaamheden start en wanneer de werkzaamheden gereed zijn. Hiervoor kunt u gebruik maken van de bijgevoegde formulieren. Voor het opsturen van deze formulieren is geen postzegel nodig;
- U moet de gemeente tenminste drie dagen van tevoren in kennis stellen van het storten van beton. Dit kan het beste telefonisch gebeuren op nummer 5.1.2.e onder vermelding van het nummer van de omgevingsvergunning en het bouwadres.

Verder ontvang u de folder "Vóór de bouw start...". Lees deze folder ook even door, omdat hierin belangrijke informatie staat over andere zaken waarmee u rekening moet houden bij het bouwen.

Aanwezigheid leidingen en afsluiten nutsvoorzieningen

Informatie over de aanwezigheid van leidingen van nutsvoorzieningen kunt u verkrijgen bij klic@kadaster.nl of telefonisch via (0800) 00 80.

Neem tijdig contact op met de desbetreffende bedrijven voor het afsluiten van de nutsvoorzieningen.

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.

Wanneer heeft u een omgevingsvergunning nodig?

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 beslistermijn voor een aanvraag om omgevingsvergunning bedraagt maximaal 8 weken.

Wanneer moet u een melding indienen?

Indien u korter dan 29 dagen gebruik wenst te maken van de openbare ruimte en/of minder dan 20 m² aan objecten wil plaatsen, dan bent u meldingsplichtig. U kunt de melding mailen naar gemeente@oisterwijk.nl of bel naar 5.1.2,e 5.1.2,e) voor verdere informatie. U moet er rekening mee houden dat u zich altijd aan de nadere (veiligheids)voorschriften houdt. Deze kunt u lezen in artikel 3 van onze Nadere regels voor bouwobjecten.

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/CVDR395498/1>.

Leges

Op grond van de legesverordening bent u voor uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt ook vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen het legesbedrag.

Bezwaar/beroep

De mogelijkheden voor bezwaar en beroep zijn te lezen in de bijgevoegde beschikking.

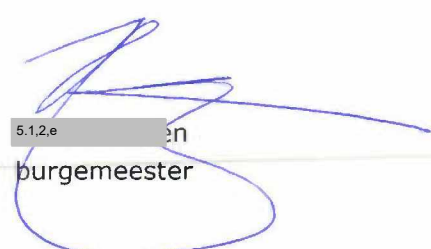
Meer informatie

Ik wens u veel succes met de werkzaamheden. Als u nog vragen heeft, kunt u ons bellen op telefoonnummer (5.1.2,e) 11. U kunt dan vermelden dat het gaat om het dossier met nummer 1006313 en vragen naar 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,
namens het college,


5.1.2,e

Gemeentesecretaris


5.1.2,e

en
burgemeester

Omgevingsvergunning

(Uitgebreide procedure)

Dossiernummer: 1006313

Aanvraag

Op 28 maart 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van **5.1.2.e** voor het realiseren van 3 appartementen met buitenbergingen op het perceel Spoorlaan 70 in Oisterwijk.

Procedure

Wij hebben omgevingsvergunning voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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).

Voor dit project is tevens een procedure gevolgd voor het vaststellen van een hogere waarde. Het besluit hogere waarden maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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 21 oktober 2023. Hierdoor is de beslistermijn uitgesteld met 160 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, besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend 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).

Voor dit project is tevens een procedure gevolgd voor het vaststellen van een hogere waarde. De beschikking hogere waarden maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Ter inzage legging

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 december 2023 acht weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de ontwerpbesluit omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier;
2. Bestektekening situatie en plattegronden 1-001 d.d. 25-04-2023;
3. Bestektekening gevels en doorsneden 2-001 d.d. 25-04-2023;
4. Bestektekening riolering 3-001 d.d. 07-11-2023;
5. Detailboek 4-001 d.d. 25-04-2023;
6. Rapportage Bouwbesluit, BENG en MPG d.d. 07-12-2022;
7. Bewijslast BENG energielabel;
8. Constructietekening fundering en begane grond d.d. 25-11-2022;
9. Constructietekening Verdiepingen en dak LCA d.d. 25-11-2022;
10. Berekening hoofddraagconstructie d.d. 25-11-2022;
11. Aeriusberekening bouwfase d.d. 08-11-2023;
12. Aeriusberekening gebruiksfase d.d. 08-11-2023;
13. Goede ruimtelijke onderbouwing november 2023;
14. B-1 Sfeerimpressie bouwplan;
15. B-2 Verkennend bodemonderzoek d.d. 28-09-2022;
16. B-3 Akoestisch onderzoek weg- en spoorwegverkeer d.d. 31-10-2022;
17. B-4 Rapportage aannames Aeriusberekening d.d. november 2023;
18. B-5 Quick scan flora en fauna V-2 september 2023;
19. B-6 Archeologisch onderzoek d.d. 23-03-2023;
20. B-8 Standaardadvies externe veiligheids d.d. 21-12-2018;
21. B-9 Standaard verantwoording groepsrisico d.d. juli 2019;
22. B-10 Akoestische gevelmaatregelen V2 d.d. 27-07-2023;
23. Brochure Silentair gevelschermen;
24. Testrapport LBP Silentair gevelschermen d.d. 27-02-2019;
25. Beschikking hogere waarde geluid.

Oisterwijk,

Met vriendelijke groet,
Namens het college

Marco 
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 1006313, aangevraagd door 5.1.2.e voor het realiseren van 3 appartementen met buitenbergingen op het perceel Spoorlaan 70 in Oisterwijk.

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. De appartementen worden gebouwd voor diverse doelgroepen, twee appartementen in het middensegment en één studio in het sociale segment voor starters en senioren.
2. Bij de aanleg van de infiltratiekratten voor hemelwaterinfiltratie in de bodem moet rekening worden gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Als de kratten te diep liggen en in de winter onder de GHG komen te liggen, dan kan er geen water infiltreren en is die ruimte ook niet beschikbaar om hemelwater in te bergen. De GHG is via het gemeentelijk meetnet of via peilbuizen in de omgeving af te leiden.
3. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde voor geluid is het uitgangspunt bij dit project dat de ruimte tussen ramen in de voorgevel en het Silentair gevelscherm als 'buitenlucht' te definiëren is. Dit betekent dat dit gevelscherm geen deel uitmaakt van de uitwendige scheidingsconstructie, en dus als scherm wordt beschouwd. Er dienen hogere waarden gesteld te worden voor zowel wegverkeer (Sporlaan) als voor spoorweglawaai. De oostgevel van het woongebouw moet doof worden uitgevoerd, waarbij er gevelschermen op de tweede bouwlaag worden geplaatst en op de derde bouwlaag geen verblijfsruimte direct achter de gevel gerealiseerd mag worden.
4. Om te voldoen aan "Parapluplan Parkeren Oisterwijk" zijn er in parkeergarage de Swaenhof 2 parkeerplaatsen aangekocht. Deze parkeerplaatsen maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit.
5. Na de sloop van de aanwezige bebouwing en voor aanvang van enige werkzaamheden voor de nieuwbouw moet de bodem worden onderzocht naar verontreiniging. Het bodemonderzoek en/of de geschiktheidsverklaring van de bodem moet ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk.
6. De peilhoogten ten opzichte van N.A.P. worden in nader overleg vastgesteld. U kunt hiervoor contact opnemen met 5.1.2,e bereikbaar via het algemene nummer 5.1.2,e
7. Het hemelwater dient geheel op eigen terrein opgevangen te worden en mag niet worden geloosd op de drukriolering of het gemeentelijk rioleringsstelsel. U dient ter goedkeuring een rioleringstekening en een infiltratieberekening in met de infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Het vuilwater mag aangesloten worden op de bestaande rioolaansluiting. Voor verdere informatie hierover kunt u contact opnemen met 5.1.2,e cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving van de gemeente Oisterwijk.
8. De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel voor de afvoer van het vuilwater kunt u online aanvragen via het formulier aanvraag rioolvergunning (website gemeente Oisterwijk). In dit formulier staan ook de richtlijnen voor een rioolaansluiting. Voor verdere informatie hierover kunt u contact opnemen met 5.1.2,e 5.1.2,e cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving van de gemeente Oisterwijk.
9. 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.

10. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden legt u een inrichtingsplan (opstelplaats kraan, opslag materialen, afzetting bouwterrein) van de bouwplaats ter goedkeuring voor aan de gemeente Oisterwijk.
11. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden legt u respectievelijk een sloop- en bouwveiligheidsplan ter goedkeuring voor aan de gemeente Oisterwijk.
12. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de constructieve tekeningen en berekeningen op onderstaande punten te worden aangepast en/of ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
 - Uit de berekening van stalen ligger 'Berekening st. ligger t.b.v. kap en plat dak' volgt een negatieve oplegreactie op steunpunt 3. Gelieve te onderbouwen hoe dit word gerealiseerd;
 - Uitgebreidere stabiliteitsbeschouwing toevoegen. Nu is enkel 'geschoorde constructie d.m.v. schijfwerking vloer i.c.m. kalkzandsteenwanden' opgenomen. Echter uit analyse van de plattegronden blijken veel wanden niet boven elkaar gesitueerd te zijn;
 - Tekeningen en berekeningen breedplaatvloer (1^e & 2^e verdieping);
 - Sonderingen en funderingsadvies;
 - Definitieve constructie tekeningen.
13. De hoofd draagconstructie dient een brandwerendheid van tenminste 30 minuten te bezitten.
14. De toegangsdeur tot het woongebouw mag van buitenaf alleen met sleutel en mag van binnenuit alleen zonder sleutel geopend worden. Ter goedkeuring moeten de (gevel)tekeningen van de spreek-luister installatie worden ingediend. De toegangsdeur tot het woongebouw moet vanuit elk appartement geopend kunnen worden.

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan de omgevingsvergunning 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 bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk”. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming ‘Gemengd’ met bouwvlak en de functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie -1’ op het perceel van kracht. Het “Parapluplan Parkeren Oisterwijk” van toepassing.

Het plan betreft het bouwen (vervangende nieuwbouw na volledige sloop) van een appartementengebouw in 3 bouwlagen, waarin 3 appartementen. Tevens worden 3 bergingen gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7,06 meter in de voorgevel en 9,2 meter in de achtergevel en de nokhoogte 11,1 meter. In het huidige gebouw zijn een winkelruimte en kantoorruimtes aanwezig, welke voorheen werden gebruikt door de Heemkundekring (het pand staat al geruime tijd leeg).

Het bouwwerk voldoet niet aan het bepaalde in dit bestemmingsplan.

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

Het bouwplan wordt ondersteund met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO), oktober 2023, opgesteld door LS Plan & 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 omgevingsvergunning.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Het aan deze aanvraag voorafgaande principeverzoek voldoet aan de eisen van het Afwegingskader Woningbouwinitiatieven.

Tijdens de vooroverlegprocedure is het verzoek op 22 februari 2022 besproken tijdens de vergadering van de beoordelingscommissie woningbouwinitiatieven. Het verzoek heeft hierbij 43 punten behaald.

Het aangepaste plan is op 19 oktober 2022 opnieuw besproken en positief beoordeeld doordat de studio is vergroot en er zijn groendaken toegevoegd t.b.v. klimaatadaptatie.

Programma (sociaal en middenhuur)

Het bouwplan bestaat uit drie bouwlagen en voorziet in drie gestapelde appartementen (doelstelling verhuur), in verschillende prijsklassen. Het appartement op de begane grond wordt levensloopbestendig uitgevoerd (gebruiksoppervlakte circa 100 m²). Door de omvang en wijze van uitvoering bevindt dit appartement zich in het middensegment. Het appartement op de 1e verdieping bevindt zich in het middensegment (gebruiksoppervlakte circa 78 m²). Het appartement op de 2e verdieping wordt uitgevoerd als studio en bevindt zich in het sociale segment (gebruiksoppervlakte circa 64 m²). De appartementen zijn door hun aard, omvang en prijsklassen geschikt voor diverse doelgroepen. Het project voorziet dan ook in

een invulling van de woningbehoefte, namelijk het bieden van passende woonruimte (huur-appartementen) in het centrum van Oisterwijk en met goede ontsluitingsmogelijkheden (direct nabij het station).

Gevelgeluid

De maximaal te ontheffen waarde voor spoorweglawaai wordt overschreden op de voor- en oostgevel. Aangegeven wordt dat bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. De oostgevel van het gebouw dient doof uitgevoerd te worden. In de aanvraag ontheffing Wet geluidhinder wordt als maatregel een combinatie van SilentAir gevelschermen en dove gevels aangevraagd. Deze gevelschermen zorgen voor een dove gevel. Voor dit project is een beschikking hogere waarden genomen. De beschikking tot het vaststellen van hogere waarden wordt gelijktijdig met de beschikking omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o) ter inzage gelegd. De beschikking hogere waarde maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Het plan zorgt voor ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Oisterwijk

Het bestaande pand verkeert in een matige bouwkundige staat. De vervanging van het verouderde huidige pand zorgt voor een verbetering in het straatbeeld en draagt daardoor bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast sluit de functie wonen goed aan op de naastgelegen percelen waar ook al woningen aanwezig zijn.

Watertoets

In de huidige situatie is het plangebied van 324 m² volledig verhard, er zijn geen oppervlakte wateren aanwezig in en rondom het plangebied. Het plangebied valt niet binnen een beschermd gebied van de Keur. Waterschap De Dommel stemt in met de buitenplanse wijziging via een omgevingsvergunning van het adres Spoorlaan 70 in het kader van de watertoetsprocedure. Omdat het om een relatief klein oppervlak gaat is niet de Keur, maar het gemeentelijk beleid van toepassing om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Door middel van een sedumdak en infiltratiekratten zal het toekomstige hemelwater worden opgevangen. Het plan heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ten opzichte van de huidige situatie door de afname van verhard oppervlak en het realiseren van een hemelwaterbergingsvoorziening.

Alle omgevingsaspecten zijn in dit stadium onderzocht

De aanvraag is getoetst op alle relevante omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven- en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, gebiedsbescherming (waaronder stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden), geluidshinder en waterhuishouding. Deze zaken zijn onderzocht en getoetst en dienen als toelichting en onderbouwing voor de afwijkingsprocedure.

Parkeren

Het plan kan door de centrale ligging en vorm van het perceel niet voldoen aan de parkeernorm. Op het perceel wordt een auto parkeerplaats gerealiseerd voor de stalling van één auto. Het fietsparkeren wordt voorzien in de bergruimten. De bestaande uitrit ontsluit het perceel. Initiatiefnemer heeft een passende oplossing gevonden voor de overige twee benodigde parkeerplaatsen en deze parkeerplaatsen zijn aangekocht in parkeergarage de Swaenhof welke gelegen is binnen een loopafstand van 100 meter van het plangebied conform de nota parkeernormen 2016.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied.

Initiatiefnemer heeft in de periode oktober – december 2022 omtrent het project een omgevingsdialoog gevoerd met de betrokkenen in de directe invloedssfeer van het gebouw.

Na aanleiding van de gesprekken is het plan op de volgende punten aangepast:

- Er wordt een plantenbak op de rand (of net iets van de rand) van het dak op de 1e verdieping gebouwd;
- Een plantenbak vormt de rand van het dakterras van de 2e verdieping.
- Het raam op de 2e verdieping dat richting de tuin is gericht is gedeeltelijk dicht gemaakt, zodat richting de tuin van Spoorlaan 68 er geen inkijk is, maar er via dit raam nog wel sprake is van daglicht / uitkijk naar boven.

Verder is er afgesproken dat er actief zal worden gecommuniceerd voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) er dat er afspraken zullen worden gemaakt over de bouwkundige opname vooraf en de uitvoering van erfafscheidingen.

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

Bouwplannen mogen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. In het stikstofdepositieonderzoek van de bouw/aanleg fase is uitgegaan dat er tijdens de bouw hoofdzakelijk gewerkt zal worden met elektrische mobiele werktuigen. Tijdens de bouw van het woongebouw zal hierop worden toegezien. Met de stikstofberekeningen is verder aangetoond dat het bouwplan niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden.

Conclusie

Gelet op artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de omgevingsvergunning voor deze activiteiten.

Dit informatieblad is een bijlage van de omgevingsvergunning die aan u is verleend

Vóór u start met bouwen...

wijzen wij u graag op een aantal zaken waarmee u rekening moet houden bij het bouwen.

Overleg met uw buren

Als u bouw- of verbouwingsplannen heeft adviseren wij u om vooraf contact op te nemen met uw naaste omgeving. Dit om eventuele vervelende situaties achteraf te voorkomen. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" is het voeren van een omgevingsgesprek verplicht. Wij vragen u om het verslag hiervan toe te voegen bij de aanvraag. Op de website van de gemeente Oisterwijk kunt u meer informatie over dit omgevingsgesprek vinden, www.oisterwijk.nl/omgevingsgesprek.

Aanwezigheid omgevingsvergunning

Er moet altijd een exemplaar van de omgevingsvergunning aanwezig zijn op het bouwterrein. Hierbij horen ook de bijbehorende tekeningen en berekeningen welke door het gemeentebestuur gewaarmerkt zijn. Deze documenten zijn nodig bij een eventuele controle van onze toezichthouders.

Melden start bouw

Maak minimaal 2 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden melding bij de gemeente. Hierbij horen ook ontgravingswerkzaamheden, grondverbeteringswerkzaamheden en het inbrengen van funderingspalen. U kunt dit online doen via oisterwijk.nl/meldenbouw. Hierbij gebruikt u uw DigiD of eHerkenning.

Liever niet online? Gebruik dan het **groene** formulier dat bij de omgevingsvergunning zit.

Melden einde bouw

Het tijdstip waarop de bouw wordt voltooid moet u ook bij de gemeente melden. Dit moet in ieder geval op de dag van het einde van de bouw binnen zijn. U kunt dit online doen via oisterwijk.nl/meldenbouw. Hierbij gebruikt u uw DigiD of eHerkenning. Liever niet online? Gebruik dan het **rode** formulier dat bij de omgevingsvergunning zit.

Melden aanvang en einde werkzaamheden?

U kunt aanvang en einde van de werkzaamheden melden met de groene en rode formulieren (per post), maar het kan ook per e-mail via

5.1.2,e [@oisterwijk.nl](mailto:5.1.2,e@oisterwijk.nl) óf telefonisch via

5.1.2,e 311.

Storten beton

Laat minimaal drie dagen van tevoren weten dat u beton gaat storten. Dit kan via telefoonnummer

5.1.2,e 311. U kunt dan vragen naar een van de toezichthouders van de afdeling Inwonerszaken en Veiligheid onder vermelding van het bouwadres en zaaknummer. U kunt ook een e-mail sturen naar

5.1.2,e [@oisterwijk.nl](mailto:5.1.2,e@oisterwijk.nl) onder vermelding van het zaaknummer met de gegevens van een contactpersoon.

Tijdig indienen gegevens bouwconstructie

Leest u de vergunning s.v.p. aandachtig door. Mogelijk is er aan uw vergunning een voorwaarde verbonden over het nog ter goedkeuring indienen van constructieve gegevens. Pas nadat de gemeente goedkeuring heeft gegeven, mag u starten met bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op de constructie, zoals bijvoorbeeld de fundering. Bij overtreding zal een bouwstop worden opgelegd. U mag dan pas verder bouwen nadat deze bouwstop door de gemeente is opgeheven.

Aansluiting nutsvoorzieningen

Als bouwer bent u zelf verantwoordelijk voor contact met nutsbedrijven en de aansluiting van de diverse (tijdelijke) nutsvoorzieningen zoals electra, water, gas en riolering.

Wijzigingen t.o.v. de omgevingsvergunning

Uiteraard bouwt u conform de verleende vergunning. Mocht u toch (kleine) wijzigingen in het bouwplan willen doorvoeren, bijvoorbeeld andere con-

structie of andere maatvoering is het verstandig dit met de gemeente te overleggen. Wanneer u afwijkt van de vergunning riskeert u een bouwstop.

Overlast of schade

Voorkom bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden overlast. De gemeente kan, als dat nodig is, optreden tegen geconstateerde overlast. Hiernaast bent u verantwoordelijk voor het voorkomen van schade aan eigendommen van anderen als gevolg van uw bouwwerkzaamheden.

Bouw- en sloopafval

Bij het uitvoeren van uw vergunning komt er waarschijnlijk bouw- en sloopafval vrij zoals puin, hout, dakleer, metaal, isolatiemateriaal en kunststof. Dit levert u gescheiden bij de milieustraat in.

Asbest

Asbest is in het verleden veel gebruikt vanwege de goede eigenschappen. Het is sterk, slijtvast, isolerend en ook goedkoop. De grote risico's van asbest zijn nu pas bekend, vandaar dat het niet meer gebruikt wordt. Er bestaat over de aanlevering van asbest nog een hoop onduidelijkheid.

Asbest wordt alleen aangenomen als het verpakt is in 0,2 mm dik plastic (transparant landbouwfolie) met op de verpakking de sticker "voorzichtig bevat asbest". U dient hiervoor een slopmelding in te dienen. U krijgt dan een brief welke u mee kunt nemen naar de milieustraat.

Inleveren asbest

Asbesthoudend of asbesthoudend verdacht materiaal kan worden ingeleverd bij de milieustraat aan de **5.1.2.e** in Oisterwijk. Informatie over openingstijden van de milieustraat en tarieven vindt u in de Nieuwsklok en op www.oisterwijk.nl. Het inleveren van asbest is tot 1 m2 gratis.

Gevaarlijke stoffen

Krijgt u met afval te maken waarin gevaarlijke stoffen zitten zoals houtveredelingsmiddelen, bepaalde verfstoffen, montagelijmen PUR-schuim en dergelijke dan moet u dit scheiden en apart inleveren bij de milieustraat. Voor gevaarlijke stoffen is dit gratis. Zorg in ieder geval tijdens de bouw dat de gevaarlijke stoffen goed opgeslagen worden in een vloeistofdichte bak. Hiermee voorkomt u bodem- en grondwaterverontreiniging van uw perceel.

Wilt u meer weten? Neem dan contact op met het Telefonisch Service Centrum van de gemeente Oisterwijk **telefoon** (**5.1.2.e**) of maakt u een afspraak met een van onze vergunningverleners.

Dit is een uitgave van de gemeente Oisterwijk.

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Kijk ook eens op onze website
www.oisterwijk.nl



Aanvang Bouwwerkzaamheden

Let op: u moet tenminste 2 dagen voor de start van de werkzaamheden melding maken bij de gemeente. Dit kan via onderstaande mogelijkheden.



Dit formulier volledig ingevuld opsturen naar (geen postzegel nodig):

Gemeente Oisterwijk

t.a.v. afdeling Toezicht en veiligheid

Antwoordnummer 12

5.1.2,e



5.1.2,e

11. Vermeld hierbij de datum aanvang, zaaknummer en het bouwadres.



administratietoezicht@oisterwijk.nl.

Vermeld hierbij het dossiernummer, bouwadres, telefoonnummer, contactpersoon en datum aanvang werkzaamheden.

Adres werkzaamheden: _____

Dossiernummer: _____

Contactpersoon: _____

Email: _____

Telefoonnummer: _____

Datum aanvang werkzaamheden: ____ - ____ - ____



Beëindiging Bouwwerkzaamheden

Let op: u moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden melding maken bij de gemeente. Dit kan via onderstaande mogelijkheden.



Dit formulier volledig ingevuld opsturen naar (geen postzegel nodig):

Gemeente Oisterwijk
t.a.v. afdeling Toezicht en veiligheid
Antwoordnummer 12

5.1.2,e



5.1.2,e

11. Vermeld hierbij de datum beëindiging, zaaknummer en het bouwadres.



5.1.2,e

[@oisterwijk.nl.](mailto:_____@oisterwijk.nl)

Vermeld hierbij het zaaknummer, bouwadres, telefoonnummer, contactpersoon en datum beëindiging werkzaamheden

Adres werkzaamheden: _____

Zaaknummer: _____

Contactpersoon: _____

Email: _____

Telefoonnummer: _____

Datum beëindiging werkzaamheden: ____-____-____