

# **Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning**

(Uitgebreide procedure)

**Dossiernummer: 1000719**

---

## **Aanvraag**

Op 10 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van De Kroon Vastgoed & Realisatie B.V. voor het bouwen van 9 woningen op de locatie Torenpad in Moergestel.

## **Procedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 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. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo);
3. Weg aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 sub d van de Wabo);
4. Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo).

Het aanleggen van een uitrit is gedereguleerd binnen de gemeente Oisterwijk. Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist. Wel dient voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid inzake het aanleggen van een uitrit.

## **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. 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.

## **Categorieënbesluit van toepassing**

Het bouwplan valt onder het categorieënbesluit. Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten om categorieën aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 9 grondgebonden woningen. Dit houdt in dat de procedure kan worden gevoerd zonder dat dat deze aan de raad voorgelegd moet worden.

## **Besluit**

Wij zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen.

## **Activiteiten**

De omgevingsvergunning zal worden verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
2. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo);
3. Weg aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 sub d van de Wabo).

## **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten behoren bij de ontwerpbeslissing omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier, d.d. 10-12-2022;
2. Luchtfoto met splitsing kadastrale percelen, d.d. 21-11-2022;
3. Situatietekening blad SO\_000 - hoogte terreintekening, d.d. 28-08-2023;
4. Bestektekening blad TO\_000 - Situatie, d.d. 28-11-2022;
5. Bestektekening blad TO\_100 - Rijwoningen verzamelblad, d.d. 31-10-2023;
6. Bestektekening blad TO\_101 - Rijwoningen begane grond en bergingen, d.d. 09-12-2022;
7. Bestektekening blad TO\_100 - Tweekapper verzamelblad, d.d. 31-10-2023;
8. Bestektekening blad TO\_100 - Vrijstaande woning verzamelblad, d.d. 31-10-2023;
9. Tekening TBInfra blad 23TB119-1001 - Rijcurve, d.d. 24-11-2023;
10. Tekening TBInfra blad 23TB119-BG01 - DO bovengrondse situatie, d.d. 24-11-2023;
11. Tekening TBInfra blad 23TB119-DO01 - Definitief ontwerp, d.d. 24-11-2023;
12. Tekening TBInfra blad 23TB119-DP-DE01 - DO dwarsprofielen en details, d.d. 24-11-2023;
13. Tekening TBInfra blad 23TB119-OG01 - DO ondergrondse situatie, d.d. 24-11-2023;
14. Rapportage Bouwbesluittoetsingen, MPG, d.d. 09-12-2022;
15. Rapportage BENG-berekening, d.d. 16-12-2022;
16. Ruimtelijke Onderbouwing, d.d. 10-11-2023;
17. Rapportage resultaten grondonderzoek, d.d. 04-11-2022;
18. Funderingsadvies, d.d. 22-11-2022;
19. Constructieve uitgangspunten, d.d. 10-12-2022;
20. Constructietekening H4D\_22-023\_VO-2-1-kap;
21. Constructietekening H4D\_22-023\_VO-rijwoningen;
22. Constructietekening H4D\_22-023\_VO-vrijstaand;
23. Scan benadering brandveiligheid, d.d. 15-11-2022;
24. Bouwveiligheidsplan, d.d. 17-11-2022;
25. Bouwplaatstekening, d.d. 22-11-2022;
26. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 05-12-2022;
27. Energielabels woning B1 t/m B8, d.d. 07-12-2022 (8 stuks);
28. Energielabel woning B2a, d.d. 16-12-2022;
29. Onderzoeksmelding Archeologisch bureau onderzoek, d.d. 30-11-2022;
30. Archeologisch bureau en verkennend veldonderzoek, d.d. 20-11-2023;
31. Selectiebesluit archeologisch onderzoek, d.d. 06-11-2023;
32. Rapportage Stikstofdepositie, d.d. 28-11-2023;
33. AERIUS-berekening aanlegfase, d.d. 28-11-2023;
34. AERIUS-berekening gebruiksfase, d.d. 28-11-2023;
35. Geanonimiseerde versie verslag omgevingsdialoog;

36. Quicksan Flora en Fauna, d.d. 09-12-2022;  
37. Geluidsonderzoek, d.d. 07-11-2022.

Oisterwijk, 6 februari 2024

Met vriendelijke groet,  
namens het college,

Marco Wilke  
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 14 februari 2024 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 maken deel uit van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning met kenmerk 1000719 voor het bouwen van 9 woningen op de locatie Torenpad in 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. 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. Er dient een gescheiden riolering aangelegd te worden. Hierbij dient u rekening te houden met het volgende:
  - de afvoer van afvalwater en fecaliën dient op de bestaande riolering te worden aangesloten (kleur grijs);
  - het hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd; hierbij dient rekening te worden gehouden met het volgende:
    - De omvang en maatvoering van de retentievoorzieningen (krattenvelden) op eigen terrein dienen nader bepaald te worden. Deze zijn mede afhankelijk van afwaterend verhard oppervlak;
    - De openbare retentievoorziening dient met een flauw talud aangelegd te worden, uitgaande van gazonmaaier;
    - IT riolering rondom voorzien van drainagezand, 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>1</sup>.
  - wij adviseren u tijdig contact op te nemen met cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving.
3. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de volgende constructieve gegevens ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
  - Constructie berekeningen en tekeningen;
  - Akoestische doormeting in de grondgevormde palen (rijwoningen, vrijstaande woning);
  - Tekeningen en berekeningen ribcasette vloeren (bg rijwoningen & vrijstaande woning);
  - Tekeningen en berekeningen breedplaat vloeren (kelderdek vrijstaande, 1e & 2e rijwoningen, 2<sup>o</sup> kap & vrijstaande woning);
  - Tekeningen en berekeningen prefab kap (rijwoningen, 2<sup>o</sup> kap & vrijstaande woning);
  - Detail berekeningen en tekeningen staalconstructie;
  - Fundering in het werk te controleren op uitgangspunten berekening.
4. De peilhoogten ten opzichte van N.A.P. worden in nader overleg met de gemeente vastgesteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer Peter van de Beukel, bereikbaar via het algemene nummer 013-5291311.
5. De aanleg van de riolering (vwa) wordt door vergunninghouder in eigen beheer gerealiseerd. Voordat er een aanvang wordt gemaakt met deze werkzaamheden neemt u contact op met de adviseur van de gemeente Oisterwijk, de heer Pieter Grimmelijs.

6. Voor de aanleg van de inrit (ten) kunt u een melding indienen via de website van de gemeente Oisterwijk.
7. 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.
8. 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.
9. Het geluidsniveau van de warmtepompen moet voldoen aan artikel 3.8, lid 2 van het Bouwbesluit en mag in de nacht (op perceelsgrens) ten hoogste 40dB bedragen en 45dB overdag. Indien dit geluidsniveau hoger uitkomt, moeten er geluidswerende maatregelen worden genomen in de vorm van zwaardere trillingsdempers of een geluidwerende omkasting.
10. Met betrekking tot archeologie dient er een vervolgonderzoek te worden gedaan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Alvorens gestart wordt met de werkzaamheden dient het PvE ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk. In het PvE dient duidelijk aangegeven te worden voor welk deel van het plangebied een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd. Er mag niet worden gestart met de bouwwerkzaamheden alvorens het bevoegd gezag heeft ingestemd met het PvE.
11. Ter plaatse van de perceelsgrenzen met het Torenpad dient een afscheiding te worden aangebracht in de vorm van een haag (bij voorkeur een beukenhaag). Dit dient verder te worden afgestemd met de heer Marco Flaman van cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving.
12. De materialisatie binnen de openbare ruimte dient te worden afgestemd op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase (Roozendries). Dezelfde stenen en banden e.d. dienen te worden toegepast. Dit dient nader te worden afgestemd met de heer Marco Flaman van cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving.

## Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

**Overwegingen ten aanzien van de activiteiten “het bouwen van een bouwwerk”, “handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening” en “Weg aanleggen of veranderen”**

### BESTEMMINGSPLAN

De betreffende locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. De locatie heeft daarin de enkelbestemming “Wonen – Woningen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – 2”, de enkelbestemming “Centrum – 1” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -1”.

Het bouwplan voldoet niet aan het bepaalde in dit bestemmingsplan omdat op grond van artikel 19.2.2. onder a het toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan. Daarnaast is er ook geen bouwvlak aanwezig op de betreffende locatie.

### AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Er zijn geen of onvoldoende binnenplanse afwijkmogelijkheden om het bouwplan mogelijk te maken. Ook is het niet mogelijk om met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning voor de aanvraag te verlenen.

### *Projectafwijklingsbesluit (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.

### *Het categorieënbesluit is van toepassing*

Op 16 maart 2023 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten om categorieën aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Aangezien het hier gaat om de bouw van 9 grondgebonden woningen is het categorieënbesluit van toepassing en hoeft het college geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te vragen aan de gemeenteraad.

### *Ruimtelijke onderbouwing*

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag en uit de overige stukken die zijn aangeleverd blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

### *Omgevingsdialoog*

Bij de aanvraag is een verslag gevoegd van de gevoerde omgevingsdialoog. Geen van de belanghebbenden hebben bezwaren tegen het beoogde plan. De lijst met reacties is geanonimiseerd als bijlage toegevoegd.

## DUBBELBESTEMMING WAARDE ARCHEOLOGIE -1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van artikel 24.3.1 is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) wegen aan te leggen indien de oppervlakte 50 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Bij de aanvraag is een Archeologisch bureau en verkennend veldonderzoek gevoegd.

### *Beoordeling rapport*

De inhoud en opmaak van het onderzoeksrapport is conform de eisen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.1) en het gemeentelijk beleid. Geadviseerd wordt om "voor dit deel van plangebied vervolgonderzoek te doen bij verstoringen dieper dan 45 cm onder maaiveld" een proefsleuvenonderzoek te verrichten. We verzoeken u om in het rapport duidelijk te maken welk deel van het plangebied hiermee wordt bedoeld en dit te visualiseren op een kaart.

### *Selectiebesluit*

Op 6 november 2023 is een selectiebesluit genomen. Hierin onderschrijft het college het advies tot het doen van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Een aangepast rapport en te zijner tijd het PvE dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk. In het PvE dient duidelijk aangegeven te worden voor welk deel van het plangebied een vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

## 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. Bij de aanvraag is een stikstofberekening gevoegd waarmee is

aangetoond dat er geen significante toename is van stikstofdepositie in beschermde Natura2000 gebieden.

**Conclusie**

Gelet op artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteiten worden verleend.