

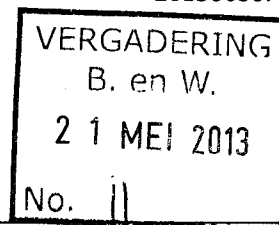
Omgevingsvergunning (Uitgebreide procedure)

Dossiernummer 2013-0070

VERZONDEN	
24 MEI 2013	



2013U03673



Aanvraag

Op 22 januari 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Van Helden Vastgoed B.V. voor het realiseren van 5 woningen op het perceel hoek Joannes Lenartzstraat – Oude Haareneweg 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:

- 1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
- 2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder 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.

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:

- 1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
- 2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);

Overige bijgevoegde documenten

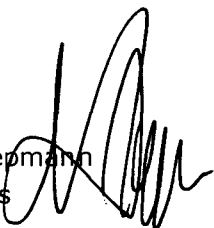
De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden met het besluit:

- Aanvraagformulier (2013W00637);
- Foto overzicht bestaande bouw en straatbeeld (2013W00639);
- Verkennend bodemonderzoek (2013W00640);
- Resultaten grondonderzoek (2013W00641);
- Constructieberekeningen bovenbouw (2013W00642);
- Toetsing bouwbesluit (2013W00643);
- Rapport geluidbelasting op de gevel (2013W00644);
- Bestektekening blad 01 (2013W00645);
- Bestektekening blad 02 (2013W00646);
- Bestektekening blad 03 (2013W00647);
- Bestektekening blad 04 (2013W00648);
- Bestektekening blad 05 (2013W00649);
- Bestektekening blad 07 (2013W00650);
- Bestektekening blad 08 (2013W00651);
- Ruimtelijke Onderbouwing (2013W00743);
- Zienswijze (2013B04686);

Oisterwijk, 21 mei 2013

Met vriendelijke groet,
het college

Ineke Deelman
secretaris



Hans Janssen
burgemeester



Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-brabant, Team Bestuursrecht, 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 Breda, 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

RBR

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 2013-0070, verleend op 21 mei 2013 aan Van Helden Vastgoed B.V. voor het realiseren van 5 woningen op het perceel hoek Joannes Lenartzstraat – Oude Haareneweg in Oisterwijk.

Bijlage 1, Procedure

Bijlage 2, Voorschriften

Bijlage 3, Overwegingen

Bijlage 1, Procedure

Aanvrager en aanvraag

Op 22 januari 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Van Helden Vastgoed B.V.
Heusdensebaan 5
5061 PM OISTERWIJK

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:

- het realiseren van 5 woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 1. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo);
- 2. Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);

Bevoegd gezag

Uit bovenstaande projectomschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage blijkt dat wij in dit geval bevoegd zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

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 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.

Aanvrager heeft aangegeven dat stukken later worden ingediend (constructieve gegevens, gegevens over installaties)

Conform het bepaalde in artikel 2.9 van het Mor heeft de aanvrager in de aanvraag meegedeeld dat enkele gegevens later worden ingediend. Het betreft de volgende gegevens:

- Bouwveiligheidsplan;

Deze gegevens zullen uiterlijk binnen drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden worden ingediend.

Ter inzage legging

Van 1 maart 2013 tot en met 11 april 2013 heeft een ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze indienen. Wij hebben één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is op 11 april ontvangen en hiermee tijdig

ingediend. De indiener van de zienswijze, de familie Van Hees, woont in dezelfde straat als waar de herontwikkeling is voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Toen reclamanten circa 10 jaar geleden het huis kochten, was de Oude Haarenseweg een rustige straat. Omdat sindsdien in de straat appartementen zijn gebouwd en in het centrum van Oisterwijk betaald parkeren is ingevoerd, is er parkeeroverlast ontstaan. Door de realisatie van het voorgenomen plan wordt de parkeerdruk alleen maar groter. Reclamanten hebben diverse fysieke problemen. Zij kunnen hierdoor niet ver lopen van de auto naar hun woning. Bovendien vrezen reclamanten dat de waarde van hun woning vermindert door de parkeerdruk. Tenslotte geven zij aan dat zij graag een invalideparkeerplek zouden willen en vragen waar ze hiervoor moeten zijn.

Reactie op de zienswijze

Het is ons duidelijk dat er een hoge parkeerdruk wordt ervaren in het gebied rondom de Oude Haarenseweg. Dit is ook aangegeven tijdens de informatieavond die in mei 2012 over het plan is gehouden. Het is niet mogelijk om voor het plan parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De ervaren parkeerdruk en de eerder aangegeven suggesties hoe hiermee om kan worden gegaan zijn bij ons bekend.

De ervaren parkeerdruk in het gebied staat echter los van het gepresenteerde plan. In de oude situatie was op de locatie een café met een zaal en bovenwoning aanwezig. In de nieuwe situatie komen er een restaurant en zes woningen. Wij hebben onderzocht wat de parkeerbehoefte in de oude situatie was en in de nieuwe situatie is. De oude situatie is uitgangspunt bij het bepalen van de extra parkeerbehoefte. Er hoeven alleen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden als de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie meer is dan in de oude situatie. Uit de berekeningen die voor het parkeren zijn uitgevoerd bleek dat in de oude situatie er maximaal 30 parkeerplaatsen nodig waren en in de nieuwe situatie maximaal 28 parkeerplaatsen. De parkeerdruk zal dus in de nieuwe situatie minder groot zijn dan in de oude situatie. Er hoeven op basis daarvan geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Doordat de parkeerdruk minder groot zal zijn verwachten wij niet dat de waarde van de woning zal verminderen.

Reclamanten kunnen een invalidenparkeerplaats aanvragen. Hiervoor is het eerst nodig dat reclamanten beschikken over een invalide parkeerkaart. Deze kan desgewenst aangevraagd worden bij de afdeling Sociale Zaken. Als reclamanten de beschikking hebben over een invalide parkeerkaart kunnen zij een gereserveerde gehandicaptenparkeerplaats gaan aanvragen. Dit kan via de website of aan de balie.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en vormt deze geen aanleiding om het plan aan te passen.

Vooroverleg

Voor de omgevingsvergunning is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Onderhavige omgevingsvergunning is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Van de provincie is geen reactie ontvangen. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Van de veiligheidsregio is een advies ontvangen. Dit advies is verwerkt in de omgevingsvergunning. De reactie is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Het vooroverleg geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Bijlage 2, 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. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende constructiegegevens ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
 - De fundering is getekend als balkrooster op palen. De fundering is niet toegelicht of uitgewerkt in de berekening. Palenplan ontbreekt en paalberekening ontbreken.
 - Wapening t.b.v. funderingsbalken berekenen en tekenen;
 - Berekening en tekening combinatievloer begane. grond;
 - Berekening en tekening breedplaatvloer verdieping;
 - Berekening en tekening breedplaatvloer zolder;
3. Voor het afkoppelen van het hemelwater op het gemengde rioolstelsel dient een vergoeding te worden betaald van €350,00/m³. Er dient in totaal 15 m³ hemelwater te worden afgekoppeld. De vergoeding wordt verrekend met de nog aan te vragen aansluitvergunningen.

Bijlage 3, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteit bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Het perceel heeft daarin de bestemming Horecadoeleinden HIz4(1)(w1).

Op grond van artikel 3.1.a van de bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 4 meter bedragen.

In dit geval is sprake van een goothoogte van 5,54 meter.

Op grond van artikel 10.2.4.b van de bijbehorende bestemmingsplanvoorschriften is ter plaatse maximaal 1 woning toegestaan.

Op het perceel is reeds 1 woning aanwezig. Het plan voor de realisatie van 5 extra woningen is strijdig met het bestemmingsplan.

AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN (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

Op 18 februari 2013 heeft BRO een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat het strijdig gebruik niet op stedenbouwkundige en planologische bezwaren stuit.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is naar onze mening voldoende aangetoond dat er ruimtelijk en milieuhygiënisch geen bezwaren bestaan tegen de beoogde afwijking van het bestemmingsplan.

Geen verklaring van geen bedenkingen vereist

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) moet een gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen, waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Doordat met deze procedure een aanzienlijke hoeveelheid tijd en bestuurlijke en administratieve last is gemoeid, heeft de gemeenteraad in de vergadering van 7 april 2011 op basis van artikel 6.5 lid 3 Bor, een lijst van categorieën vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Aanvragen die binnen deze categorieën passen, hoeven dan niet aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. In die gevallen is het college zelf bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist voor (o.a.):

III Categorie stedelijk gebied

Op gronden in de bebouwde kom, niet behorend tot een bedrijventerrein, mag een projectafwijkingbesluit op basis van de Wabo worden genomen indien:

- a. het project naar aard en omvang past binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundige en functionele) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern;
- b. het realiseren van een of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, passend is binnen de indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente, die periodiek door de provincie wordt vastgesteld op basis van een actualisering van haar bevolkings- en woningbehoefteprognose, dan wel past binnen het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) geformaliseerde afspraken in de (sub)regio over woningbouwprogramma's;

Er wordt een afwijking gevraagd voor 5 nieuwe woningen. Er wordt 1 bovenwoning gerealiseerd. Deze valt in de middeldure/dure categorie. De andere 4 woningen zijn starterswoningen. De prijs van deze woningen bedraagt minder dan 185.000 euro. In het kader van de woonvisie is onder andere de woningbehoefte, gerelateerd aan de woningbouwprogrammering in beeld gebracht. De eerste analyses tonen aan dat er voor de gemeente Oisterwijk, in het bijzonder de kern Oisterwijk sprake is van overprogrammering. Het betreft op de eerste plaats een kwantitatieve overprogrammering (absolute aantallen). Op basis van de kwalitatieve analyse is geconstateerd dat de starterswoningen invulling geven aan de berekende kwalitatieve behoefte en dat dit een kansrijke invulling is gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bij het plan Joannes Lenartzstraat – Oude Haarensesweg komen o.a. vier grondgebonden betaalbare koopwoningen. Kwalitatief biedt het Oisterwijkse woningbouwprogramma ruimte om mee te werken aan dit plan omdat het aansluit bij de nog aanwezige opgave.

De locatie is als zodanig opgenomen in de regionale woningbouwafspraken uit 2009 en de bestuurlijke afspraken met de provincie over de afronding van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'.

Op grond van het bovengenoemde is voor het afwijkend gebruik geen verklaring van geen bedenkingen vereist. Het college is derhalve zelf bevoegd te beoordelen of deze activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', die onderdeel uitmaakt van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 woningen op de hoek Oude Haarensesweg – Joannes Lenartzstraat is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

WELSTAND

De commissie welstand en monumenten heeft op 15 maart 2012 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij hebben geen reden om te twijfelen aan het oordeel van deze deskundigencommissie en nemen hun advies daarom over.

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 artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteiten verleend worden.