

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	In behandeling bij
13 november 2024	OLO-8319227	1036546	5.1.2.e Tel. 14 0162

Onderwerp

Omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen met bijgebouw op het adres De Vliert 12 te Dorst hierna bekend onder de adressen De Elzent 22 en 24 te Dorst.

Geachte 5.1.2.e

Op 29 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee woningen met bijgebouw met de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

De aanvraag gaat over de locaties De Elzent 22 en 24 te Dorst. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 1036546.

Omgevingswet en overgangsrecht

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 29 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Na het onherroepelijk worden van deze vergunning geldt deze als omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet voor zover het activiteiten betreft die als vergunningplichtig zijn aangewezen onder de Omgevingswet.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan dit besluit zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om het besluit met de bijlagen goed te lezen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan het besluit verbonden voorschriften naleven. Wij wijzen u erop dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van het besluit voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Deze vergunning is onherroepelijk wanneer de termijn om beroep aan te tekenen ongebruikt is verstreken.

Publicatie

Wij maken dit besluit bekend via publicatie in het elektronisch Gemeentebblad www.officielebekendmakingen.nl en in *Weekblad Oosterhout*.

Zienswijze

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 15 augustus 2024 gedurende zes weken (digitaal) ter inzage gelegen

Tijdens de periode van ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid gehad een schriftelijke zienswijze in te dienen.

Voor het indienen van beroep tegen de uiteindelijke beschikking moet u een zienswijze hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking én u moet daarbij belanghebbende zijn.

Op 24 september 2024 is een Proforma zienswijze ingediend gevolgd door een definitieve zienswijze op 10 oktober 2024.

De zienswijze zijn deels gegrond verklaard en hebben gevolgen voor het besluit. De reactienota van zienswijze maakt onderdeel uit van deze beschikking en wordt als bijlage toegevoegd.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van eigenaars van naburige erven vermeld. Mogelijk zorgen die rechten en plichten ervoor dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Volgens de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van: € 5.1.2.b

In de bijlage kunt u zien hoe dit bedrag tot stand is gekomen. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een factuur.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met ons klantcontactcentrum via 14 0162. Als zij uw vraag niet kunnen beantwoorden, wordt u zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 48 uur opgebeld door een specialist.

Oosterhout, 13 november 2024

HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,
NAMENS DEZE,

5.1.2.e

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

LEGESOVERZICHT

BOUWKOSTEN

De door u opgegeven bouwkosten exclusief BTW voor dit project bedragen: € 5.1.2.b

VERSCHULDIGDE LEGES

De verschuldigde leges zijn berekend op basis van de opgegeven bouwkosten excl. BTW.

Legeskode	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1	2.3.1.1 - Bouwactiviteiten	€ 5.1.2.b
2.3.3.1.1	2.3.3.1.3 - Bouwactiviteit buitenplanse afwijking	€ 5.1.2.b
Totaal te betalen:		€ 5.1.2.b

Voor het te betalen bedrag krijgt u spoedig een factuur toegestuurd.

Bezwaar

Op de factuur staat vermeld hoe u bezwaar kunt maken tegen de verschuldigde leges.

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING 1036546

Op 29 december 2023 heeft de heer 5.1.2.e een aanvraag voor een omgevingsvergunning met OLO-nummer 8319227 ingediend voor het bouwen van twee woningen met bijgebouw op de adressen De Elzent 22 en 24 te Dorst.

Ons besluit

Wij zijn besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen.

Voorwaarden

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3, artikel 3.10, eerste lid, onder a (uitgebreide procedure) van de Wabo. Wij hebben de aanvraag voor de activiteiten beoordeeld aan artikel 2.1 eerste lid onder a en artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, hierna Bor en de Ministeriele regeling omgevingsrecht, hierna Mor. Voor een uitgebreide motivering verwijzen wij u naar de bijlage.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

Nr.	Omschrijving	Datum
01	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	29-12-2023
02	Aangepaste bouwtekening De Vliert 12, versie 31 okt 2024	20-04-2023
03	Ruimtelijke onderbouwing definitief, De Vliert 12 Dorst, versie 4 nov 2024	04-11-2024
04	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	17-07-2024
05	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 1a Geluidwering gevel	17-07-2024
06	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	17-07-2024
07	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 3 Sonderingsrapport	17-07-2024
08	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 4 Notitie trillingshinder	17-07-2024
09	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 4a Berekening reductie trillingsh	17-07-2024
10	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 5 Watertoets definitief	17-07-2024
11	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 5a aanvulling watertoets	17-07-2024
12	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 6 aanvulling archeologie	17-07-2024
13	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 7 BENG-rapportage	17-07-2024
14	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 7a BB-berekening	17-07-2024
15	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 8 constructie berekening	17-07-2024
16	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 9 constructietekening	17-07-2024
17	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog, 17 j	17-07-2024
18	Reactienota van zienswijze De Vliert 12	13-11-2024

Zienswijze

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 15 augustus 2024 gedurende zes weken (digitaal) ter inzage gelegen.

Op 24 september 2024 is een Proforma zienswijze ingediend gevolgd door een definitieve zienswijze op 10 oktober 2024.

Tijdstip in werking treden besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Beroep aantekenen:

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Belanghebbenden, die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- Adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het beroepsschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Zeeland-West Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda en moet tenminste de volgende zaken bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep wordt ingesteld;
- d. de reden dat u het niet eens bent met het besluit (gronden van het beroep).

Voorlopige voorziening:

De beschikking treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking tenzij gedurende die termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De vergunning blijft in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met ons klantcontactcentrum via 14 0162. Als zij uw vraag niet kunnen beantwoorden, wordt u zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 48 uur opgebeld door een specialist.

Oosterhout, 13 november 2024

HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,
NAMENS DEZE,

5.1.2.e

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE BIJ BESLUIT 1036546

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 13 november 2024 aan de heer 5.1.2.e voor het bouwen van twee woningen met bijgebouw op de adressen De Elzent 22 en 24 te Dorst.

- Procedureel
- Voorschriften
- Overwegingen
- Toetsingsdocumenten

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. De aanvraag is afkomstig van:

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij als volgt:
Het bouwen van twee woningen met bijgebouw.

Gelet op bovenstaande wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en Mor regels gesteld over de gegevens en bescheiden die 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.

Voorschriften

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

Wij hebben met betrekking tot de activiteit “(ver)bouwen” de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Algemeen

1. Vergunninghouder is verplicht om het bouwplan uit te voeren overeenkomstig deze omgevingsvergunning en de eisen gesteld in het Bouwbesluit en de bouwverordening;
2. De vergunninghouder dient de start en beëindiging van de bouwwerkzaamheden bij het cluster Toezicht en Handhaving te melden;
3. Het cluster Toezicht en Handhaving van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving dient ten minste een dag voor aanvang van de hierna genoemde onderdelen van het bouwproces, voor zover aan de orde, in kennis te worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden;
 - b. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen;
 - d. de aanvang van het stellen van de wapening;
 - e. de aanvang van het storten van beton;
 - f. de aanvang van het aanleggen van de riolering.

Constructieve veiligheid

De volgende stukken dienen uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden ingediend en goedgekeurd te zijn:

1. De gedetailleerde constructieve berekeningen en tekeningen dienen in een later stadium aangeleverd te worden t.b.v. controle van de constructieve veiligheid van het bouwwerk / de bouwwerkzaamheden. Dit betreft de volgende gegevens:
 - a. Tekening fundering + overspanning vloer begane grond;
 - b. Tekening HSB wanden vloeren en daken;
 - c. Berekeningen en Tekeningen bijgebouw;
 - d. Details bevestigingen HSB elementen; en
 - e. Berekeningen en Tekeningen prefab vloer Begane grond.

Bestemmingsplan

Het project moet uitgevoerd worden conform de regels en voorschriften vastgesteld in de “Ruimtelijke onderbouwing” versie d.d. 4 november 2024 inclusief de bijbehorende bijlagen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Wij hebben met betrekking tot deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

1. Vergunninghouder is verplicht om het bouwplan uit te voeren overeenkomstig deze beschikking, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen.

Overwegingen

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van twee woningen met bijgebouw op de adressen De Elzent 22 en 24 te Dorst. De activiteiten zijn getoetst aan het gestelde in de Wabo.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan de activiteit 'bouwen' ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het plan was bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Dorst Centrum" met de enkelbestemming "Wonen" en "Tuin" en de gebiedsaanduidingen "Veiligheidszone" en "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied". Het plan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het project is in strijd met de artikelen 13.1, 13.2.1, 16.2.1, onder a, 16.2.2, onder a, 16.2.2, onder c, 16.2.3, onder a en b. Er is maar één vrijstaande woning toegestaan. Verder overschrijdt het project de maximale toegestane bouwhoogte buiten het bouwvlak en is het gebruik van de tuinbestemming niet toegestaan voor wonen.

Het plan is gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Dorst 2023" met de enkelbestemming "Wonen" "Tuin" en de gebiedsaanduidingen "Veiligheidszone" en "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied". Het plan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het project is in strijd met de artikelen 12.1, 12.2.1, 15.2.1, 15.2.2, onder a, eerste lid, 15.2.2, onder b, 15.2.3, onder a en b. Er is maar één vrijstaande woning toegestaan. Verder overschrijdt het project de maximale toegestane bouwhoogte buiten het bouwvlak en is het gebruik van de tuinbestemming niet toegestaan voor wonen.

Gelet hierop zou de omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo moeten worden geweigerd. Gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo, hebben wij uw aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Deze omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Bouwbesluit 2012

Voorts is aannemelijk gemaakt dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoen aan de voorschriften als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 mits voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit constructieve veiligheid, brandveiligheid en riolering.

Bouwverordening

Voorts is aannemelijk gemaakt dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoen aan de voorschriften als bedoeld in de bouwverordening onder voorwaarden vanuit de bodemkwaliteit.

Welstandsbeoordeling

Het gebied waarin het project wordt gerealiseerd is aangemerkt als welstandsvrij zoals benoemd in de 'Welstandsnota 2016 van de Gemeente Oosterhout'.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ten grondslag.

Bestemmingsplan

Het plan was bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Dorst Centrum" met de enkelbestemming "Wonen" en "Tuin" en de gebiedsaanduidingen "Veiligheidszone" en "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied". Het plan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het project is in strijd met de artikelen 13.1, 13.2.1, 16.2.1, onder a, 16.2.2, onder a, 16.2.2, onder c, 16.2.3, onder a en b. Er is maar één vrijstaande woning toegestaan. Verder overschrijdt het project de maximale toegestane bouwhoogte buiten het bouwvlak en is het gebruik van de tuinbestemming niet toegestaan voor wonen.

Het plan is gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Dorst 2023" met de enkelbestemming "Wonen" "Tuin" en de gebiedsaanduidingen "Veiligheidszone" en "Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied". Het plan voldoet niet aan de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Het project is in strijd met de artikelen 12.1, 12.2.1, 15.2.1, 15.2.2, onder a, eerste lid, 15.2.2, onder b, 15.2.3, onder a en b. Er is maar één vrijstaande woning toegestaan. Verder overschrijdt het project de maximale toegestane bouwhoogte buiten het bouwvlak en is het gebruik van de tuinbestemming niet toegestaan voor wonen.

Door de onlosmakelijk verbondenheid is de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' toegevoegd aan deze aanvraag. Dit doen wij vanuit artikel 2.7, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen ingediend en goedgekeurd. Het verlenen van toestemming om af te mogen wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de aangrenzende percelen of de gebruiksmogelijkheden hiervan.

Wij wijken af van de artikelen 12.1, 12.2.1, 15.2.1, 15.2.2, onder a, eerste lid, 15.2.2, onder b, 15.2.3, onder a en b van het bestemmingsplan. Dit doen wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- Bestemmingsplan “Dorst Centrum”
- Bestemmingsplan “Dorst 2023”
- Bouwverordening
- Bouwbesluit
- Bor
- Mor
- Welstandsnota 2016 van de Gemeente Oosterhout

Reactienota zienswijzen “De Vliert 12 - het bouwen van 2 geschakelde woningen met bijgebouw”

Inhoud

Inhoud	1
1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	2
4. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	6

1. Aanleiding

Op 29 december 2023 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee geschakelde woningen met bijgebouw aan De Vliert 12 te Dorst (Oosterhout). De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij deze aanvraag het uitgangspunt.

Het realiseren van het genoemd plan past niet binnen het oude bestemmingsplan "Dorst Centrum" en het nieuwe op 2 juli 2024 vastgestelde bestemmingsplan "Dorst 2023".

Om de realisering mogelijk te maken is het nodig om op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen. Daartoe is een ontwerpbesluit opgesteld. Het ontwerpbesluit is positief getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de vaststelling van de definitieve beschikking is het ontwerpbesluit ter inzage gelegd vanaf 15 augustus 2024 voor een periode van zes weken. Tevens heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers heeft in april, mei en december 2023 met de direct omwonenden gesproken. Voor de directe belanghebbende is er bijeenkomstavond geregeld. Daarbij zijn betrokken:

- Meerdere bewoners van De Elzent; en
- Bewoners van De Vliert.

De initiatiefnemer heeft voldaan aan de regels van een omgevingsdialoog. Zo zijn alle eigenaren van aangrenzende percelen en/of eigenaren van panden met direct zicht op het plangebied betrokken bij de omgevingsdialoog. De verslaglegging voldoet aan de gestelde eisen en deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben de mogelijkheid gekregen te reageren op het verslag. Het verslag is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerpbesluit.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen de ter inzage gelegde ontwerp beschikking is door één instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2 *Lijst Indieners zienswijzen*

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 1 "Lijst indieners zienswijzen". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden de beschikking worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.



Briefnummer	Datum van ontvangst
1	Dinsdag 24 september 2024 (ProForma) Donderdag 10 oktober 2024

3.3 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Briefnummer	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp <i>Het bouwvlak p.03</i>			
1	Reclamant geeft aan dat het bouwvlak aangegeven in de figuren van de ruimtelijke onderbouwing afwijkt van het bouwvlak weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan "Dorst Centrum"	Het bouwvlak weergegeven in figuur 2.3, 2.6 en 3.5 is niet in overeenstemming met het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Dorst Centrum'. Omdat er een nieuw bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorst 2023' op 2 juli 2024 is vastgesteld en in oktober in werking is getreden, is het bouwvlak in deze figuren aangepast conform het bouwvlak van de verbeelding 'Bestemmingsplan Dorst 2023'.	Gegronnd
Onderwerp <i>Het bouwvlak p.05</i>			
1	Wanneer u, na ontvangst van de zienswijze het definitieve besluit zal nemen, zult u zich moeten baseren op de op dat moment geldende planregels. Als het bestemmingsplan 'Dorst 2023' op dat moment al in werking is getreden, zal u de aanvraag dus moeten toetsen aan de planregels van dat nieuwe bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorst 2023' is op 2 juli 2024 vastgesteld en is in oktober in werking getreden. De ruimtelijke onderbouwing en het definitieve besluit zijn aangepast op het geldende bestemmingsplan.	Gegronnd
Onderwerp <i>Strijd met motiveringsbeginsel p.04 en 05</i>			
1	Reclamant geeft aan dat op grond van het artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) het ontwerpbesluit expliciet alle punten dient te benoemen waarop de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. In het ontwerpbesluit heeft u niet expliciet alle punten benoemd waarop de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Hierdoor is het besluit in strijd genomen met het motiveringsbeginsel.	In het ontwerpbesluit zijn de volgende artikelen aangehaald artikel 16.2.1 onder a, 16.2.2 onder a en 16.2.2 onder c en dat op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo van deze artikelen afgeweken wordt. De strijdigheden van artikel 16.2.3 lid a en b en artikel 13.1 en 13.2.1. hadden onderdeel moeten zijn van het ontwerpbesluit. Dit is in het definitieve besluit alsnog opgenomen.	Gegronnd
Onderwerp <i>Maximaal toegestane bouw- en/of goothoogte p.07</i>			
1	Reclamant geeft aan dat artikel 16.2.3 onder a en b meegenomen hadden moeten worden in het ontwerpbesluit aangezien er wordt	Dit is in het definitieve besluit alsnog opgenomen.	Gegronnd



gemeente **Oosterhout**

Reactienota inspraak

Zaaknummer : 1036546

Zaaknaam: De Vliert 12 - het bouwen van 2 geschakelde woningen met bijgebouw

	afgeweken van de afstand tot de voorgevelrooilijn en hoogte van de woningen overschrijden de maximale hoogte buiten het bouwvlak.		
Onderwerp <i>Bestemming "Tuin" p.07</i>			
1	Reclamant geeft aan dat artikel 13.2 en 13.2.1 meegenomen hadden moeten worden in het ontwerpbesluit aangezien op grond van artikel 13.1 de gronden met de bestemming 'Tuin' niet gebruikt mag worden voor wonen en er op grond van artikel 13.2.1 geen gebouwen binnen deze bestemming gebouwd mogen worden.	Dit is in het definitieve besluit alsnog opgenomen.	Geground
Onderwerp <i>Bestemmingsplan "Dorst 2023" p.08</i>			
1	Reclamant geeft aan dat het project getoetst moet worden aan het bestemmingsplan "Dorst 2023", dat de strijdigheden overeenkomen met het bestemmingsplan "Dorst Centrum" en dat de nummering van de artikelen net iets verschillen.	De artikelnummers in het definitieve besluit zijn aangepast naar de artikelnummers uit het 'Bestemmingsplan Dorst 2023'. In de ruimtelijke onderbouwing wordt paragraaf 1.3 aangepast naar het nieuwe vigerende bestemmingsplan en zal het bouwvlak in de figuren 2.3, 2.6 en 3.5 worden aangepast naar het huidige vigerende bouwvlak. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de ontwikkeling, blijkens de ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, ongeacht welk planologisch regime (bestemmingsplan) eronder ligt. Dit zou anders zijn bij een binnenplanse afwijking, waaraan niet aan alle eisen van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst, maar sec aan de regels in het bestemmingsplan.	Geground
Onderwerp <i>Strijd met goede ruimtelijke ordening – algemeen p.09</i>			
1	Reclamant geeft aan dat het bouwvlak in het 'Bestemmingsplan Dorst 2023' aanzienlijk afneemt en dat een groter deel van het de bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen. De reclamant is van mening dat er uitgebreider gemotiveerd moet worden dat het	In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het huidige bouwvlak brengt geen andere inzichten met zich mee. Reclamant geeft ook niet aan welk onderwerp van een goede ruimtelijke ordening	Ongegrond

Gemeente Oosterhout

Team Buiten Beleid en Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

13 november 2024



	afwijken van de planregels niet zal leiden tot strijd met de goede ruimtelijke ordening.	niet uitgebreid genoeg onderbouwd zou zijn.	
Onderwerp <i>Strijd met goede ruimtelijke ordening – parkeren p.10</i>			
1	Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbesluit geen aandacht is besteed aan de gevolgen van het verdwijnen van een openbare parkeerplaats voor de parkeerdruk in de omgeving. Het ontwerpbesluit is op dit punt gebrekkig gemotiveerd. Dit levert strijd op met het zorgvuldigheidsbeginsel. Ook ontbreekt een belangenafweging die op grond van artikel 2:2 Awb wel uitgevoerd had moeten worden.	In de Elzent , naast De Vliert 12, is nu een laadpaal gesitueerd. Dit is een laadpaal die met toestemming van de gemeente Oosterhout op deze locatie is geplaatst. De twee parkeervakken bij deze laadpaal zijn alleen te gebruiken voor het laden van elektrische voertuigen. Fossiele brandstofauto's mogen hier niet parkeren. Uit de verbruiksgegevens van deze laadpaal blijkt dat de laadpaal heel weinig gebruikt wordt de laatste maanden. De parkeerdruk in de Vliert en De Elzent is heel laag, omdat bijna alle kavels meer dan voldoende parkeergelegenheid hebben op eigen terrein. Door de bouw van de woning op het perceel De Vliert 12 komt één van de twee parkeervakken te vervallen vanwege de nieuwe noodzakelijke in/uitrit van de woning. Omdat aan een laadpaal 2 voertuigen tegelijkertijd kunnen laden wordt voor de laadpaal een nieuwe locatie gezocht in wijk. Op dit moment zijn we met Vattenfall bezig om een nieuwe geschikte locatie in de omgeving te vinden. Voor deze nieuwe locatie van de laadpaal wordt een verkeersbesluit genomen. De laadpaal met twee oplaadmogelijkheden in De Elzent verdwijnt en er komt een normale parkeerplaats voor terug. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.	Geground



4. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen door te voeren in de ruimtelijke onderbouwing en het definitieve besluit.

- Het bouwvlak in de figuren 2.3, 2.6 en 3.5 is aangepast conform het bouwvlak van de vigerende verbeelding 'Bestemmingsplan Dorst 2023'.
- In de ruimtelijke onderbouwing is paragraaf 1.3 aangepast naar het nieuwe vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Dorst 2023'.
- De strijdigheden van artikel 16.2.3 lid a en b en artikel 13.1 en 13.2.1. zijn in het definitieve besluit opgenomen. De artikel nummers in het definitieve besluit zijn aangepast naar de artikel nummers uit het 'Bestemmingsplan Dorst 2023'.
- De gevolgen van het verdwijnen van een parkeerplaats voor de parkeerdruk is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen
- Verder is er tussen reclamant en de aanvrager een gesprek geweest over de gevelhoogte van het gebouw. De reclamant heeft dit niet genoemd in de zienswijze. De aanvrager heeft aangepaste tekeningen ingediend die goedgekeurd zijn en onderdeel uitmaken van het definitieve besluit. De aanpassingen betreffen de gevelhoogte grenzend aan het perceel De Elzent 20. De gevel is verlaagd door het veranderen van het lessenaarsdak naar een ongelijk zadeldak. Hierdoor is de goothoogte en de gevel verlaagd.