

Project: nr. ZKN 1019987

Olo nr: 6631893

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 6 januari 2022 van E.A.W. van Nuland, Oostwal 201 5341 KM in Oss, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het toevoegen van een woning binnen bestaand stedelijk gebied. De aanvraag gaat over Kruisstraat 62 in Herpen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Ravenstein, sectie G, nummer 1187.

Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels
- Uitweg

Dit onder de bepaling dat de gewaarmerkte vergunningaanvraag en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan de vergunning verbinden wij de bijgevoegde voorschriften.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de vergunningaanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

PROCEDURE

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in §3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) aan de daarbij behorende artikelen van

de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht.

OVERWEGINGEN

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de overwegingen in de bijlage "overwegingen en toetsingen" kan worden geconcludeerd dat de gevraagde vergunning onder voorschriften kan worden verleend.

RECHTSMIDDELEN

Beroepsclausule

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift ongebruikt is verstreken.

Dit besluit is nog niet onherroepelijk. Hiertegen kan ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Het indienen van een beroep komt toe aan belanghebbenden, die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht. Dit beroep kan worden ingesteld binnen zes weken na de dag na de terinzagelegging van het besluit. Het beroepschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch.

Als u een beroepschrift indient bij de rechtbank, hoeft u alleen dit besluit als bijlage bij uw beroepschrift mee te zenden. De rechtbank vraagt vervolgens alle relevante stukken bij ons College op.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Hiertoe kan men, als er tevens een beroepschrift is ingediend, de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

ONDERTEKENING

Oss, 25 april 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H. Mensink

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

LEGES

	Grondslag	Leges
Bouwactiviteit	€ 113.392,00	€ 3.778,00
Bodemonderzoek		€ 69,00
Uitweg/inrit		€ 114,35
Buitenplanse afwijking		€ 6.855,00
TOTAAL LEGES		€ 10.816,35

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	7
1. Bouwen	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Meldingsplicht	7
2. STRIIDIG GEBRUIK GRONDEN/BOUWWERKEN	9
2.1 Algemeen	9
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	9
1. Bouwen	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Toetsing	9
1.3 Conclusie	10
2. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Toetsing	10
2.3 Conclusie	11

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 6 januari 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van E.A.W. van Nuland, Oostwal 201 5341 KM in Oss, voor het toevoegen van een woning binnen bestaand stedelijk gebied. De aanvraag gaat over Kruisstraat 62 in Herpen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Ravenstein, sectie G, nummer 1187.

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels
- Uitweg

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Voorbereiding

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor bouwen aan artikel 2.1 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, handelingen in strijd met ruimtelijke regels aan artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en uitweg aan artikel 2.2 lid 1e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Aanvullende gegevens

Omdat de aanvraag naar onze mening niet volledig was, hebben wij bij brief van 2 maart

2022 om aanvullende gegevens verzocht. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 maart 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 8 dagen. Deze aanvullende gegevens maken deel uit van de vergunningaanvraag.

Ter inzage legging

Tussen 13 oktober 2022 en 23 november 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De zienswijze(n) zijn verwerkt in de Nota van Zienswijzen zoals opgenomen als bijlage van dit besluit.

BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN

1. BOUWEN

1.1 Algemeen

1.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Oss, en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.3

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.4

De uitvoering van het bouwplan moet geschieden overeenkomstig bijgaande situatietekening van de afdeling Informatieve Diensten BasisRegistratie en Belastingen, nr. ZKN 1019987.

1.2 Meldingsplicht

1.2.1

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk één week voor de start van het werk
Leggen van de fundering	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang

Storten van beton	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Aansluiten infiltratiesysteem en riool	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang*
Einde van de werkzaamheden	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk één week voor het beëindigen van het werk

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

1.3.1

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd, inclusief een door de KvK gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

1.4 Hemelwater

1.4.1

De afvoer van hemelwater moet zijn aangesloten op een in de grond aangebrachte opvang- en bezinkingsvoorziening van voldoende capaciteit. Deze opvang- en bezinkingsvoorziening moet op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en de bebouwing op het perceel gelegen zijn. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken

2. STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN/BOUWWERKEN

2.1 Algemeen

2.1.1

Het bouwplan dient landschappelijk ingepast te worden conform de in de bijlage van het plan opgenomen landschappelijk inpassingplan.

BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

1. Bouwen

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toetsing

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Oss. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kom Herpen 2012" is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de beoordeling van deelactiviteit "Handelen in strijd met ruimtelijke regels" van de beschikking.

Onder verwijzing naar de beoordeling van deelactiviteit "Handelen in strijd met ruimtelijke regels" van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Oss-2020'. In de nota is bepaald dat voor deze locatie en/of bebouwing deze regels niet van toepassing zijn. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

2. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

2.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan "Kom Herpen 2012". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Kom Herpen 2012" opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op: de realisatie van een woning in bestaand

stedelijk gebied past binnen het beleid van de gemeente Oss. Er is getoetst aan milieutechnische aspecten waarvoor diverse onderzoeken (flora en fauna, verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en de landschappelijke inpassing) zijn uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening wanneer de woning wordt gerealiseerd.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage bij deze beschikking. De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

2.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Dossiernr.: ZKN 1019987

ADRESBESLUIT

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten met betrekking tot nummeraanduidingen het volgende.

Aan het volgende verblijfsobject wordt de volgende nummeraanduiding (opnieuw) toegekend:

Naam openbare ruimte	Nummer-aanduiding	Woonplaats	Gebruiks-oppervlakte	Gebruiksdoel
Kruisstraat	62 A	Herpen	76 m ²	Wonen

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende adrestekening en postcodetoekenning.

OVERWEGINGEN

Het besluit is genomen op basis van het gestelde in:

- artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) Oss 2019;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen.

Gelet op het mandaatbesluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss van 12 december 2019.

RECHTSMIDDELEN

Een belanghebbende, die het niet eens is met het genomen adresbesluit, heeft de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen. Ingevolge artikel 6:4 en 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan, binnen zes weken na dagtekening van dit adresbesluit, een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij het college, postbus 5, 5340 BA te Oss.

Heeft u een elektronische handtekening (DigiD) of eHerkenning, dan kunt u het bezwaarschrift ook digitaal indienen. Kijk hiervoor op www.oss.nl, bij het Digitaal Loket, 'Bezwaarschrift indienen'.

Een bezwaarschrift schorst overigens niet de werking van dit besluit.

ONDERTEKENING

Oss, 25 april 2023.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. E. Softic.

Teamleider Vergunningen.

Onderwerp

Projectafwijakingsbesluit Kruisstraat 62, Herpen

Datum	13 april 2023	Naam en telefoon	J. Hoefnagels (VTH)/ B. Westerveld - 0625182102 (RO)
Afdeling	VTH	Portefeuillehouder	Wethouder Van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De omgevingsvergunning 'Kruisstraat 62, Herpen' met kenmerk NL.IMRO.0828.OVKruisstraat62hrp-VG01 te verlenen;
2. In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de nota van zienswijzen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer heeft een woning op een ruim woonperceel aan de Kruisstraat 62 te Herpen. De initiatiefnemer is voornemens om kleiner te gaan wonen, echter zonder de locatie te verlaten. Om deze reden wil de initiatiefnemer naast de bestaande woning een woning realiseren waar zijn zus zal komen wonen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Herpen 2012' is de bouw van een nieuwe woning op deze locatie niet toegestaan. De gronden zijn bestemd als 'Wonen – Vrijstaand' en 'Tuin'. Met het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiting kan een eerste stap worden gezet om middels een uitgebreide omgevingsvergunning van het vigerend bestemmingsplan af te wijken.



Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De realisatie van een extra woning draagt bij aan de woningbouwambitie van de gemeente Oss. Het toevoegen van een extra woning op deze locatie wordt stedenbouwkundig inpasbaar geacht zonder afbreuk te doen aan de kwaliteiten van de omgeving.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat is de bouw van een levensloopbestendige woning. De beoogde woning betreft dan een vrijstaande woning en de voorzieningen worden op de begane grond gerealiseerd.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ontwikkeling voorziet in de behoefte

Het toevoegen van een woning in bestaand stedelijk gebied voorziet in de grote woningbouwbehoefte die nationaal speelt en biedt een toevoeging van de gemeentelijke woningbouwambitie van de gemeente Oss.

1.2 De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van gemeente en de provincie.

De woning voorziet in een behoefte aan langer thuis kunnen blijven wonen en biedt ruimte aan een nieuwe bewoner van de huidige woning. Hiermee wordt voorzien in de Brabantse Agenda Wonen en de Woonvisie Gemeente Oss 2020.

1.3 De afwijking van het bestemmingsplan past binnen de eerdere collegebesluiten over dit project

Op 22 juni 2021 heeft het college positief gereageerd op het principeverzoek over de ontwikkeling aan locatie Kruisstraat 62 in Herpen. En op 6 september 2022 heeft het college positief gereageerd op het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen, er zijn in deze periode zienswijzen bij de gemeente kenbaar gemaakt. Deze zijn in de Nota van zienswijzen verwerkt.

1.4 De afwijking van het bestemmingsplan is uitvoerbaar

De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante uitvoerbaarheidsaspecten. Hiervoor zijn er diverse milieuonderzoeken uitgevoerd: verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, flora- en fauna onderzoek en is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn intern getoetst en hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling is uitvoerbaar gebleken, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

Met de realisatie van een extra woning aan de Kruisstraat komt er een woning dichterbij de naast gelegen woningen dan nu het geval is. Dit kan door de omwonenden als onwenselijk worden ervaren en als een inbreuk op het woongenot en de privacy worden gezien. Door de bewoners van de Kruisstraat 64 is reeds aangegeven dat zij verwachten hinder te ondervinden van de beoogde nieuw te bouwen woning. Door deze bewoners is tevens een Woo-verzoek (Wet Open Overheid) ingediend om de overweging die ten grondslag heeft gelegen aan het principeverzoek inzichtelijk te maken. Daarnaast hebben zij ook zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het risico bestaat dat deze mensen zullen procederen tegen de beoogde ontwikkeling. Dit is echter hun goed recht.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin kosten voor de planologische procedure evenals eventuele risico's zoals bijvoorbeeld planschade zijn opgenomen. Het financieel risico voor de gemeente is middels deze anterieure overeenkomst gedekt.

b. Privacy

Bij het indienen van eventuele zienswijze(n) worden de persoonsgegevens van de indieners geanonimiseerd. Om deze reden is er geen inbreuk op privacy van mogelijke betrokken personen of partijen.

c. Communicatie

Het college van burgemeester en wethouders beslist over het verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning waarna de aanvraag zes weken ter visie wordt gelegd. Het is voor een ieder mogelijk een zienswijze op de ontwerpbeslissing in te doen. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld.

d. Uitvoering

De aanvraag van de ontwerp omgevingsvergunning voor het projectafwijkingbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in de zienswijze periode zienswijzen kenbaar gemaakt. Na vaststelling zal de beschikking eveneens 6 weken ter inzage worden gelegd. Diegene die ten tijden van het ontwerp een zienswijze hebben ingediend kunnen binnen deze periode in

beroep gaan tegen het plan. Wordt dit niet gedaan, dan is de vergunning na deze 6 weken onherroepelijk.

e. Overlegd met

In het kader van het wettelijk vooroverleg is overlegd met de provincie, het waterschap, Rijkswaterstaat en de veiligheidsregio. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VB-VM, RO en IBOR.

Bijlagen

- Ontwerpbeschikking Kruisstraat 62 Herpen
 - o Ruimtelijke onderbouwing Kruisstraat 62 Herpen
 - o Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
 - o Bijlage 2: Flora en fauna inspectie
 - o Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
 - o Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
 - o Bijlage 5: Situatietekening (interim omgevingsverordening Noord-Brabant)
- Nota van Zienswijzen Kruisstraat 62 Herpen

Samenvatting

Op de Kruisstraat 62 in Herpen, is een initiatiefnemer voornemens om een , levensloopbestendige woning te bouwen op zijn perceel. Voor deze procedure is een omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp omgevingsvergunning 'Kruisstraat 62 Herpen'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over de ontwerp omgevingsvergunning
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van de omgevingsvergunning
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij ons besluit over de vaststelling van de omgevingsvergunning 'Kruisstraat 62 Herpen'.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken van 13 oktober tot en met 23 november 2022 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 12 oktober 2022 en op www.oss.nl.

Van 13 oktober tot en met 23 november 2022 kon een ieder schriftelijk en mondeling op de ontwerpvergunning reageren. De gemeente heeft twee reacties ('zienswijzen') ontvangen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de binnengekomen zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van de omgevingsvergunning en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1.1 Appellant geeft aan dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande oprit behorende bij de Kruisstraat 62 in Herpen (kadastraal bekend onder nummer G1188). Hier geeft appellant geen toestemming voor. Zij geeft aan dat er geen sprake is van een recht van overpad op het betreffende perceel. De oprit hoort enkel bij de woning Kruisstraat 62 en niet bij het kadastraal perceel van de beoogde ontwikkeling.

Besluit

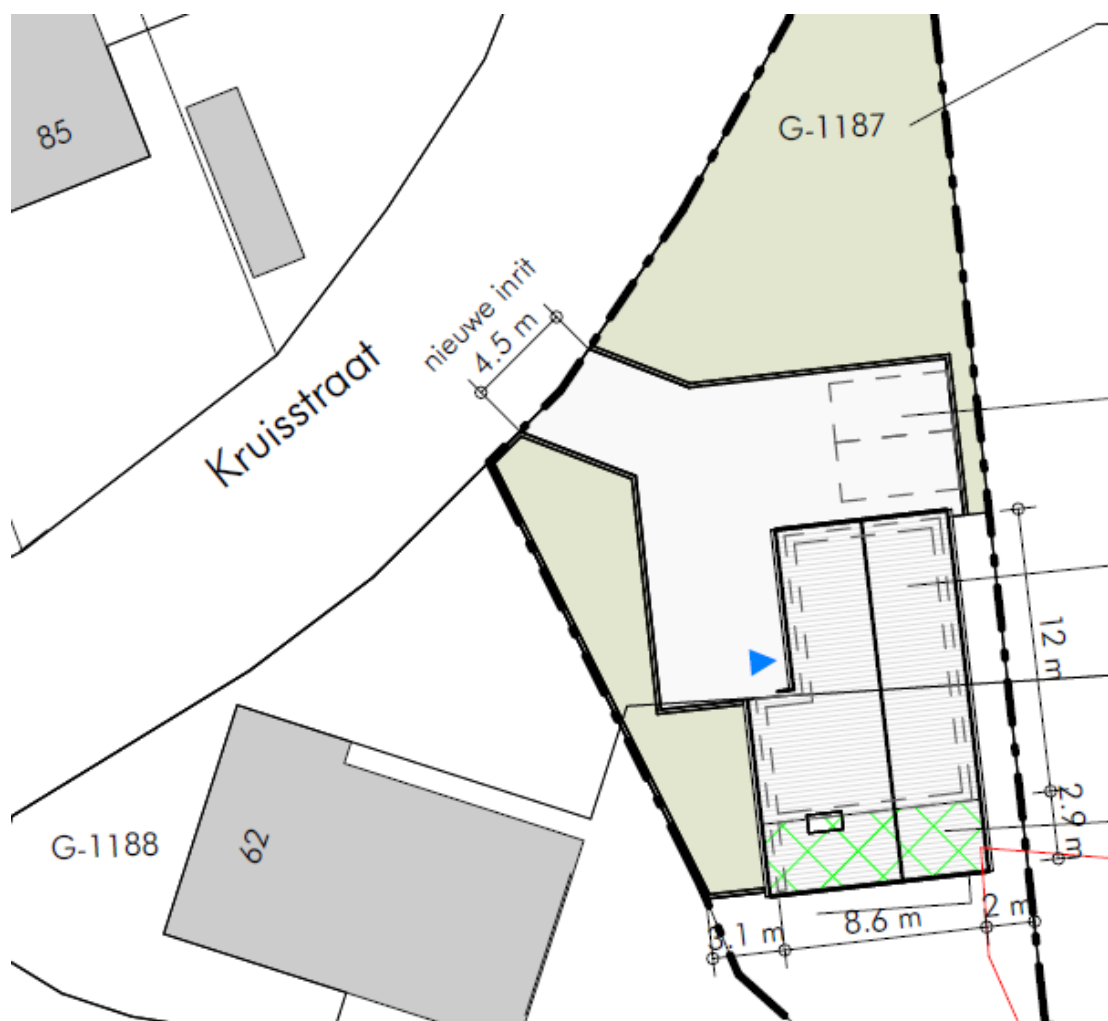
Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in de omgevingsvergunning

Wij passen de tekening en ruimtelijke onderbouwing oprit als volgt aan: De ontsluiting zal geschieden via een directe ontsluiting op de Kruisstraat.

Toelichting van het college

Appellant geeft aan dat er geen recht van overpad is op het perceel behorende bij de woning Kruisstraat 62 in Herpen (kadastraal bekend onder nummer G1188). Initiatiefnemer geeft aan om deze reden een alternatieve ontsluiting van het perceel te realiseren. De inrit zal direct aan de Kruisstraat worden gerealiseerd conform onderstaande verbeelding; Onderstaande tekening zal in grotere uitvoering bij de vergunning worden toegevoegd.



Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

2.1 Te weinig ruimte/aantasting bebouwingsstructuur

Appellant voert aan dat er te weinig ruimte is voor een nieuwe woning. De gemeente zou dit eerder eveneens hebben geconcludeerd in het afgewezen principebesluit voor woningbouw op deze locatie. Appellant voert aan dat de gemeente andere toetsingsgronden hanteert voor de verschillende principeverzoeken van de initiatiefnemer. Appellant is van mening dat de onderhavige locatie ongeschikt is voor de bouw van een extra woning. Er is te weinig ruimte op de betreffende locatie gezien de korte afstand van de perceelsgrens en er moeten diverse bomen worden verwijderd. Dit heeft een grote invloed op de straatbeeld.

2.2 Geen landschappelijke inpassing

2.2.1 Appellant voert aan dat conform vergunningvoorschrift 2.1.1 initiatiefnemer een landschappelijk inpassing dient te realiseren. In dit inpassingsplan worden niet alleen bomen toegevoegd, maar eveneens bomen weergegeven die gekapt gaan worden. Appellant voert aan dat het inpassingsplan geen inpassingsplan is, maar de kap van bomen op de locatie weergeeft.

2.2.2 Appellant geeft in tweede plaats aan dat het plan niet uitvoerbaar is gezien het feit dat een deel van de te planten bomen worden gerealiseerd op het perceel van de Kruisstraat 62 te Herpen. Het is om deze reden te betwijfelen of het inpassingsplan kan worden uitgevoerd.

2.2.3 appellant voert aan dat de meest noordelijke te planten bomen binnen 2 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 5.42 van het burgerwetboek.

2.3 Strijd met interim omgevingsverordening Noord Brabant

2.3.1 Appellant voert aan dat het beoogde plan dient te voldoen aan de interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. De locatie is deels gelegen binnen het gebied 'Verstedelijking Afweegbaar'. Op grond van artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant mag er alleen binnen de zone "Verstedelijking Afweegbaar" worden gebouwd wanneer er onvoldoende ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief voldoet niet aan deze voorwaarden aangezien er binnen de bestaand stedelijk gebied in de gemeente Oss en in Herpen voldoende ruimte voor nieuwe woningen is.

2.3.2 Appellant voert aan dat het toevoegen van een nieuwe woning automatisch ook vergunningvrije bouwactiviteiten van Bijlage II BOr mogelijk maken. De nieuwe woning zou om deze reden vergunningvrij verder uitgebreid kunnen worden buiten stedelijk gebied.

2.4 Het plan is niet uitvoerbaar

2.4.1 Appellant voert aan dat de nieuwbouwwoning wordt ontsloten via de bestaande uitrit van het naastgelegen perceel. Het is onzeker of gebruik kan worden gemaakt van deze uitrit gezien het conflict tussen de beide perceeleigenaren.

2.4.2 Appellant voert aan dat de ramen waar vanuit men kan toezien op de tuin van Kruisstraat 64 worden gerealiseerd binnen 2 meter van de erfrens. Dit is in strijd met artikel 5.50 van het burgerwetboek.

2.5 Strijd met beleid archeologie

2.5.1 Appellant voert aan dat conform het vigerend bestemmingsplan de locatie een hoge verwachtingswaarde heeft. Hierin is opgenomen dat bij een oppervlakte van 100m² of meer dan 30 cm diep wordt gegraven, er ook archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling heeft een totale oppervlakte van 115 m² inclusief de veranda. Hiernaast dienen er grotere graafwerkzaamheden te worden verricht voor de realisatie van de woning. Eveneens zouden er kabels, infiltratiekratten te worden gerealiseerd. Appellant stelt dat de grens van 100 m² ruim wordt overschreden. Er had gelet op de

bestemmingsplanregels een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek ontbreekt.

2.6 Geen goed leefklimaat/geitenhouderij

2.6.1 Appellant voert aan dat op circa 800 meter van het plangebied een geitenhouderij gevestigd is. De gemeente heeft beleid opgesteld voor nieuwe woningen binnen de afstand van 2 kilometer van geitenhouderijen. Appellant voert aan dat onvoldoende is getoetst en onderbouwd op basis van dit beleid.

2.7 Geen omgevingsdialoog/onjuiste informatie in ruimtelijke onderbouwing.

2.7.1 Appellant voert aan dat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat gevraagde aanvullende informatie is verstrekt aan de appellant. Ook geeft de initiatiefnemer aan dat de overige omwonenden niet telefonisch zijn benaderd zoals wel in de onderbouwing wordt gesteld.

2.7.2 Appellant voert aan dat een te beperkte invulling is gegeven aan de omgevingsdialoog. Zo zouden de eigenaren van de kruisstraat 62 onterecht niet zijn betrokken bij de Omgevingsdialoog. Ook de woningen 60, 62, 66, 81, 83 en 89 zijn ten onrechte niet in de omgevingsdialoog betrokken. De omgevingsdialoog voldoet om deze reden op geen enkel wijze aan de handreiking Omgevingsdialoog.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

Wijzigingen in omgevingsvergunning

Wij schrappen de voorwaarde voor een landschappelijke inpassing.

Wij passen de landschappelijke inpassing in de bijlage aan zodat deze volledig op gronden van initiatiefnemer wordt gerealiseerd

Toelichting van het college

2.1 Te weinig ruimte/aantasting bebouwingsstructuur

Appellant voert aan dat er te weinig ruimte is voor een nieuwe woning. De gemeente zou dit eerder eveneens hebben geconcludeerd in het afgewezen principebesluit voor woningbouw op deze locatie.

In 2010 is al gesproken over de mogelijkheid een woning op de beoogde locatie op te richten. De gemeente heeft destijds aangegeven dat dit mogelijk wordt geacht mits de woning stedenbouwkundig inpasbaar is. In de huidige stukken is voldoende aantoonbaar gemaakt dat de nieuwe woning inpasbaar is. Er zijn aanpassingen aan de woning voorzien om dit te realiseren. Het voorliggend initiatief positioneert de woning op de oorspronkelijke locatie ter plaatse van het bestaande bijgebouw. De woning zal maximaal uit één bouwlaag met een kap bestaan. Er worden geen raamopeningen op een afstand van 2 meter van het erfgrans in de kap voorzien

2.2 Geen landschappelijke inpassing

2.2.1 Appellant voert aan dat conform vergunningvoorschrift 2.1.1 initiatiefnemer een landschappelijk inpassing dient te realiseren. Wij passen de voorwaarde en landschappelijke inpassing aan. De locatie ligt binnen een binnenstedelijke inpassingslocatie en daarmee is het stellen van een vergunningsvoorwaarde voor het landschappelijk inpassing niet aan de orde. In het kader van het beschermen van de stedelijke kwaliteit en de omgeving heeft initiatiefnemer toch besloten de woning landschappelijk in te passen. Dat kap van bomen aan de orde is wordt opgevangen met aanplant van vervangend groen.

2.2.2 Appellant geeft in tweede plaats aan dat het plan niet uitvoerbaar is gezien het feit dat een deel van de te planten bomen worden gerealiseerd op het perceel van de Kruisstraat 62 te Herpen. Wij passen de landschappelijke inpassing aan zodat deze volledig op gronden van initiatiefnemer wordt gerealiseerd.

2.2.3 Appellant voert aan dat de meest noordelijke te planten bomen binnen 2 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd. Dit is in strijd met artikel 5.42 van het burgerwetboek. De nieuwe boom zal op meer dan de benoemde 2 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd om strijd met het burgerwetboek uit te sluiten.

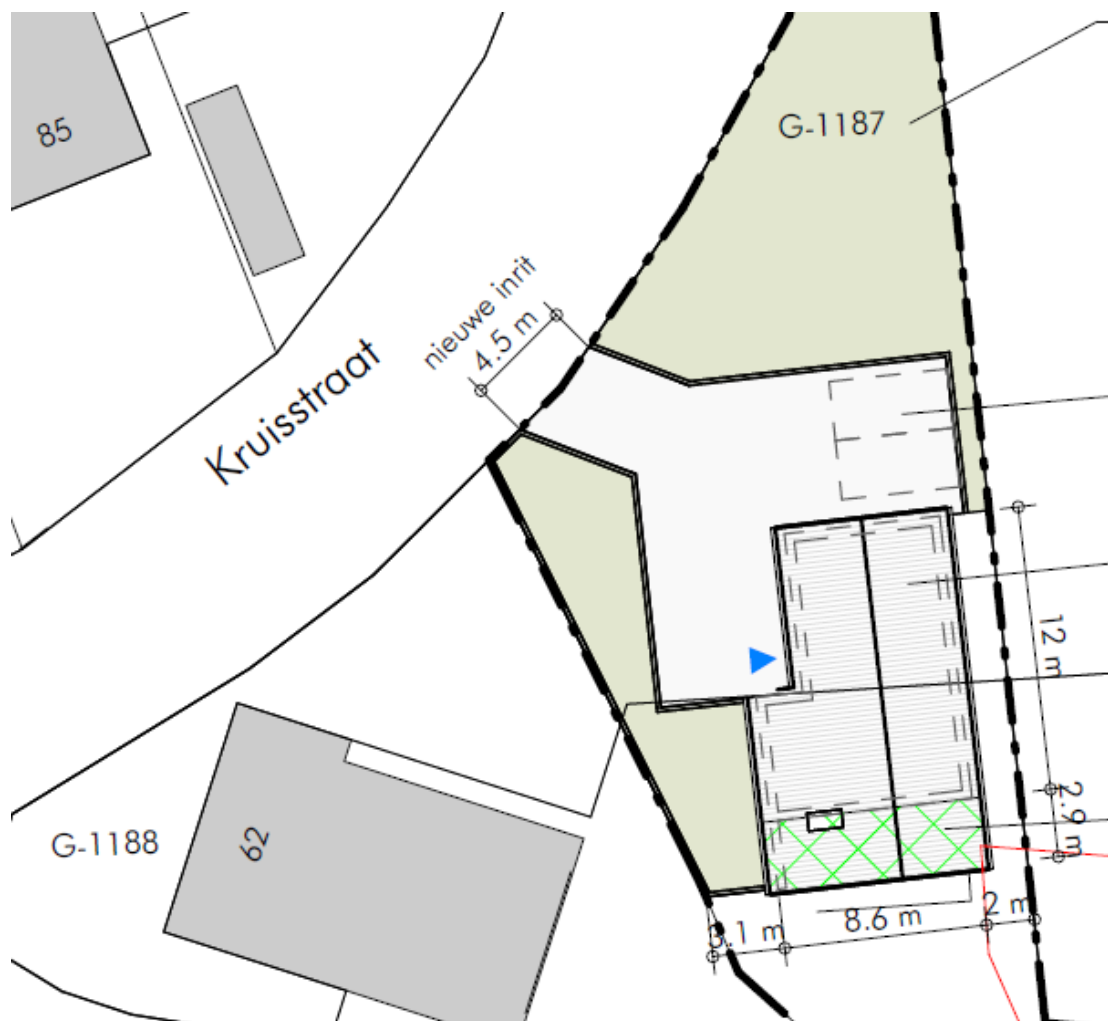
2.3 Strijd met interim omgevingsverordening Noord Brabant

2.3.1 Appellant voert aan dat het beoogde plan dient te voldoen aan de interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. De locatie is deels gelegen binnen het gebied 'Verstedelijking Afweegbaar'. Er is reeds een woonbestemming aanwezig op het plangebied. Een gedeelte van de in huidige situatie aanwezige gebouwen is gelegen binnen 'stedelijk afweegbaar'. De nieuwe woning wordt vrijwel volledig buiten deze zone opgericht, enkel een beperkt gedeelte van de veranda zal na de ontwikkeling binnen de zone 'Verstedelijk afweegbaar' zijn gelegen, aan en bijgebouwen zijn op basis van het vigerend ruimtelijk beleid en ligging in bestemming 'wonen' binnen deze zone toegestaan. Om de ligging ten opzichte van de zone te verduidelijken is een tekening aangeleverd waar deze grens op is weergegeven. De tekening wordt bij de vergunningaanvraag opgenomen.

2.3.2 Er is reeds een woonbestemming aanwezig op dit perceel. Dus deze mogelijkheden zijn er eveneens in de bestaande toestand.

2.4 Het plan is niet uitvoerbaar

2.4.1 Appellant uit twijfels of de ontsluiting via naastgelegen perceel in praktijk uitvoerbaar is vanwege een mogelijk conflict tussen beide eigenaren. Wij passen de uitvoering van de ontsluiting aan. Initiatiefnemer geeft aan een alternatieve ontsluiting van het perceel te realiseren. Er wordt een nieuwe inrit gerealiseerd direct aan de Kruisstraat, conform onderstaande verbeelding. Deze verbeelding wordt in grotere formaat aangeleverd bij de vergunning.



2.4.2 Appellant voert aan dat de ramen waar vanuit men kan toezien op de tuin van Kruisstraat 64 worden gerealiseerd binnen 2 meter van de erfgrans. Op de begane grond

van de nieuwe woningen zijn ramen en een deur voorzien, deze zijn echter op twee meter afstand van de perceelgrens en vormen daarom geen bezwaar. In de kap zijn geen raamopeningen aanwezig waardoor er geen sprake is van het perceel van woning 64 bestaat.

2.5 Strijd met beleid archeologie

2.5.1 Appellant voert aan dat conform het vigerend bestemmingsplan de locatie een hoge verwachtingswaarde heeft. Hierin is opgenomen dat bij een oppervlakte van 100m² of meer dan 30 cm diep wordt gegraven, er ook archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op de tekening op pagina 2 is heel duidelijk de overlap van de bestaande en beoogde bebouwing te zien. Hierdoor blijft de beoogde bebouwing onder de 100 m² in nog niet verstoorte grond. Daarnaast is aangegeven dat voor de parkeerplaatsen aan de noordkant van de nieuwe woning niet dieper dan 30 cm-mv gegraven wordt en de vijf aan te leggen infiltratiekragen komen in de al geroerde grond van het bestaande bijgebouw. Eerder is al vastgesteld dat op deze plaats al diverse grondroeringen plaats hebben gevonden. Er is geen archeologisch onderzoek nodig voor de sloop, bouw en inrichting uit dit inrichtingsplan. De meldingsplicht blijft gelden en dat bij een nieuw bestemmingsplan of wijzigingsplan de locatie een dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog behoud met vrijstellingsgrenzen 100 m² en 30 cm-mv.

2.6 Geen goed leefklimaat/geitenhouderij

2.6.1 Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Op een afstand van 840 meter afstand ligt aan de Wooijstraat 9 in Herpen een geitenhouderij. Gezien de recente bevindingen in het VGO-3 onderzoek blijkt dat de associatie vooral sterk is naarmate de afstand kleiner is. In dit geval is de afstand relatief groot. Belemmeringen ten aanzien van de volksgezondheid worden echter niet verwacht. Wel is het van belang dat de nieuwe bewoners worden geïnformeerd over de (mogelijk) voorkomende gezondheidsrisico's. Initiatiefnemer betreft de bewoner van de nieuwe woning. Initiatiefnemer woont al heel zijn leven op deze locatie en is derhalve bekend met de situatie. De bestaande woning zal worden bewoond door de zus van de initiatiefnemer. Zij zelf is opgegroeid op deze locatie en is derhalve eveneens bekend met de situatie.

2.7 Geen omgevingsdialoog/onjuiste informatie in ruimtelijke onderbouwing.

2.7.1 De gevoerde omgevingsdialoog voldoet aan de voorwaarden die de gemeente stelt aan een dialoog. De benodigde omwonenden zijn bevestigd te reageren op de plannen om in een vroeg stadium eventueel zaken aan te kunnen passen. Er is door initiatiefnemer getracht via die dialoog de plannen met open blik toe te lichten.

2.7.2 De handreiking is slechts een instrument. Het is aan dat initiatiefnemer om toepassing te geven aan de omgevingsdialoog. De benoemde adressen zijn, conform informatie bekend bij de gemeente, gevraagd om hun reactie en daarmee betrokken bij de omgevingsdialoog.

