

Project: nr. W 8155

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 15 september 2014 van de Stichting Hulphond Nederland, Broekstraat 31, 5373 KD te Herpen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van een beheerderswoning. De aanvraag gaat over Broekstraat 21 te Herpen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Ravenstein, sectie H, nummer 312.

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

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in §2.5 Wabo, alsmede §6.1 en §6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstandskamer

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.

Terinzagelegging

wij hebben het ontwerp van de beschikking gepubliceerd in Oss-Actueel van het weekblad Regio Oss. Van donderdag 27 november 2014 tot en met woensdag 7 januari 2015 heeft het ontwerp ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voor te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Indiening zienswijzen

De weerlegging van de zienswijzen wordt in bijlage II "overwegingen en toetsingen" gemotiveerd. De behandeling van de zienswijzen heeft geen aanleiding gegeven om de vergunning te weigeren.

ONDERTEKENING

Oss, 14 juli 2015

Burgemeester en wethouders van Oss.
Namens dezen,

Coll:



Ing. J.L.A.M. Jacobs.
Teamleider van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

LEGES

	Grondslag	Leges
Bouwactiviteit	€ 201.000,00	€ 6.450,00
Bodemonderzoek		€ 69,00
TOTAAL LEGES		€ 6.519,00

RECHTSMIDDELEN

Beroepsclausule

Dit besluit is nog niet onherroepelijk. Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. 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.

INHOUDSOPGAVE

BESLUIT	1
PROCEDURE	2
OVERWEGINGEN	2
ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN	2
ONDERTEKENING	3
LEGES	3
INHOUDSOPGAVE	4
BIJLAGE I VOORSCHRIFTEN	5
BIJLAGE II OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	7

BIJLAGE I VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

BOUWEN

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Oss, vastgesteld 25 juni 2009, en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

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

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan Bouwen, Wonen en Milieu 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
Heiwerk (inclusief proefpalen)	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
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*
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	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

Hemelwater

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

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.

BIJLAGE II OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Bouwen

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.

Toetsing

Bouwbesluit

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.

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

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 "Strijdig gebruik/bouwwerk" van de beschikking.

Onder verwijzing naar de beoordeling van deelactiviteit "Strijdig gebruik/bouwwerk" 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.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota van de

gemeente Oss, gewijzigd vastgesteld op 25 juni 2009.

Het project is op 2 september 2014 in de vergadering van de welstandskamer aan de orde geweest. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

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

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Strijdig gebruik gronden/bouwwerken

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.

Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan "Kom Herpen 2012", omdat het bouwen van een beheerderswoning niet past binnen de geldende bestemming. 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 bouw van een beheerderswoning bij het hondenopleidingscentrum aan de Broekstraat 31 in Herpen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat er op deze locatie geen bouwvlak ten behoeve van een bedrijfswoning is opgenomen. Vanuit beheer oogpunt is een beheerderswoning op deze locatie noodzakelijk. Wij vinden het verantwoord om medewerking te verlenen. Om dit bouwplan te kunnen realiseren, wordt nu deze procedure gevoerd. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 21 – Herpen is verder opgenomen waarom deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij deze beschikking en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

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.

Inspraak, zienswijzen en vooroverleg

Op de voorbereiding van dit besluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat de stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd zijn. Kennisgeving van terinzagelegging van het ontwerpbesluit is gegeven in de Staatscourant, in Oss Actueel en via elektronische weg (website).

Gelijktijdig met de kennisgeving dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd is het ontwerpbesluit toegestuurd aan de provincie, relevante diensten van het Rijk en het waterschap, zodat zij hun belangen desgewenst kunnen behartigen. Daarnaast is het toegezonden aan degene die in de kadastrale registratie vermeld staat als eigenaar of beperkt gerechtigde van de gronden. Een ieder kan gedurende deze termijn zienswijzen naar voren brengen. Van deze mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt.

Indiening zienswijzen

De heren Pelders en Van den Berg, wonende Broekstraat 28 en 30 in Herpen, hebben hun zienswijzen verwoord in de brief van 21 december 2014. In hun reactie hebben zij gevraagd om een gesprek om daarin hun zienswijzen nader toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op maandag 15 juni jl. in het bijzijn van de heer Hanegraaf namens de aanvrager en enkele medewerkers van de gemeente Oss.

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen:

1. Waarom nu geen geluidscherm meer nodig?

Stichting Hulphond heeft in 2006 een bouwvergunning gekregen voor de bouw van een bedrijfswoning aan de zuidzijde van het perceel aan de Berghemseweg. Aan de bouw was de voorwaarde verbonden, dat er een geluidscherm nodig was.

De gemeente zou op haar beurt dan overwegen om- mede gezien de ontwikkelingen in Herpen-West - deze geluidswal op eigen kosten door te trekken tot aan de bestaande geluidswal ten noorden van de Broekstraat. Dit is van groot belang voor het woonklimaat in het westelijk deel van Herpen in het algemeen en voor de bewoners van de Broekstraat in het bijzonder. Deze ontwikkelingen waren in eerste instantie wel opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Herpen 2011, maar zijn in het ontwerp-bestemmingplan Kom Herpen 2011 en het definitieve bestemmingsplan Kom Herpen 2012 niet meer geregeld.

Nu blijkt dat bij de nieuw te vergunnen woning geen geluidscherm meer nodig is.

De betrokken bewoners vragen zich af waarom de verplichting tot het realiseren van een geluidscherm nu is komen te vervallen en of het bouwplan voldoet aan de geluidwetgeving.

Voor de geluidaspecten verwijzen zij naar hun zienswijzen die zij ingebracht hebben tegen het ontwerp-besluit "hogere waarden Broekstraat 21 in Herpen".

2. Is aandacht besteed aan het aspect "fijnstof"?

Verder vragen zij zich af, of het aspect "fijnstof" wel voldoende is meegenomen in de afweging. Er staan dagelijks files op dit traject van de A50.

3. bezwaar tegen de extra inrit.

Deze extra inrit lijkt de betrokken bewoners overbodig. Er is geen fysieke afscheiding tussen de bedrijfswoning en het bedrijf. Er is volgens de bewoners geen noodzaak om voor de woning een aparte inrit aan te leggen.

Reactie op de zienswijzen.

1.

Planologische procedure beheerderswoning westzijde 2007/2009

Er is in de periode 2007/2009 een planologische procedure gevolgd om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het geldende bestemmingplan teneinde de beheerderswoning bij de hondenopleidingsschool te kunnen realiseren. Deze woning was aan de zuidzijde van het bedrijfscomplex gesitueerd. Er zijn toen diverse geluidonderzoeken uitgevoerd. Deze rapportages maakten duidelijk dat een geluidsscherm nodig was met een lengte van 35 meter en een maximale hoogte van 3 meter volgens de toenmalige regelgeving op het gebied van geluid. Wij hebben hiervoor op 6 januari 2009 de vereiste vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Dit besluit is echter niet bekendgemaakt, zodat het geen rechtskracht heeft verkregen. Ook is toen verzocht om de definitieve stukken in te dienen voor de bouw van de beheerderswoning en het geluidsscherm. Er is dan ook geen bouwvergunning verleend. De Stichting Hulphond heeft in deze periode haar plannen om te komen tot de bouw van de beheerderswoning en de plaatsing van de geluidswal niet meer doorgezet. Dit is de reden, dat deze ontwikkelingen ook niet meer in het bestemmingsplan Kom Herpen, vastgesteld op 29 maart 2012, zijn meegenomen.

Planologische procedure beheerderswoning noordzijde 2013-2015

De Stichting Hulphond heeft haar plannen om een beheerderswoning te realiseren in december 2013 weer opgepakt. Ten opzichte van het hier boven omschreven plan wordt de woning niet aan de zuidzijde maar aan de noordzijde gesitueerd aan de zijde van de Broekstraat. Voor het vergunnen van deze beheerderswoning moet wederom afgeweken

worden van de regels van het geldende bestemmingsplan. Het is mogelijk om de vergunning te verlenen via de uitgebreide procedure met een ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing juni 2014

De Stichting Hulphond heeft een ruimtelijke onderbouwing, gedateerd juni 2014, ingediend voor de realisering van de beheerderswoning aan de Broekstraat 21 in Herpen.

In het rapport wordt uitvoerig ingegaan op de relevante milieuaspecten. Hieruit blijkt, dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor het realiseren van de beheerderswoning.

Geluid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, dat Ulehake Bouwfysica uit Oss een akoestisch onderzoek heeft uitgevoerd. De conclusie is, dat "de te bouwen beheerderswoning, gelegen aan de Broekstraat te Herpen" is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A50. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB of 53 dB zijn als deze hogere waarde wordt toegestaan door ons college van burgemeester en wethouders. Wij hebben voor de bouw van de beheerderswoning een hogere geluidwaarde van 53 dB toegestaan.

Om te voldoen aan de maximaal toelaatbare waarde moeten de zijgevel (verdieping) en de westgevel van de woning uitgevoerd worden als een dove gevel. Daarnaast moeten nog specifieke geluidwerende voorzieningen worden uitgevoerd om de verblijfsgebieden in de woning te laten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Deze zijn beschreven in het Akoestisch rapport Geluidbelasting van de gevel, opgesteld d.d. 26 november 2013.

De beschreven geluidwerende voorzieningen zijn opgenomen in de ingediende bouwtekeningen.

Waarom nu geen verplichting tot aanleg van een geluidscherm?

Deze vraag hebben wij voorgelegd aan een ander onafhankelijk akoestisch bureau DPA Cauberg-Huygen in Maastricht. Dit bureau geeft in haar advisering d.d. 29 mei 2015 aan, dat "het onderzoek op correcte wijze de aangevraagde situatie beschrijft. Met de aangegeven dove gevels en vast te stellen hogere grenswaarden wordt aan de geluidgrenswaarden Wet geluidhinder voldaan. Daarbij is er voor de bouw van de woning geen aanvullend scherm noodzakelijk." De betrokken personen en de aanvrager zijn op de hoogte gebracht van de advisering d.d. 29 mei 2015 door Cauberg-Huygen.

Aan dit akoestische bureau is vervolgens nog de vraag voorgelegd waarom in 2009 wel een geluidscherm nodig was en nu niet meer. Als verklaring wordt hiervoor gegeven, dat het geluidscherm in de huidige aanvraag niet meer noodzakelijk is. Dit komt hoofdzakelijk door

het verplaatsen van de woning naar de noordzijde (de woning aan de zuidzijde heeft minder afscherming van de eigen bedrijfsbebouwing dan aan de noordzijde) en het verplicht toepassen van het geluidregister.

Conclusie

De nieuw te bouwen beheerderswoning aan de noordzijde kan op basis van de huidige regelgeving gebouwd worden zonder het plaatsen van een geluidscherm.

2. Is fijnstof wel meegenomen in de afweging om hogere geluidwaarden toe te staan?

In de ruimtelijke onderbouwing wordt daarover op pagina 28 onder het kopje "luchtkwaliteit" het volgende opgemerkt. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid in grote en kleine projecten. De realisatie van één woning wordt op grond van deze regeling aangemerkt als een "klein" project. Een luchtkwaliteitsonderzoek hoeft in dat geval niet te worden uitgevoerd. Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de realisering van de beheerderswoning.

3. Is een tweede inrit noodzakelijk?

De betrokken bewoners vragen zich af of het wel noodzakelijk is om een tweede inrit te realiseren. Deze inrit is wel op de tekening aangegeven maar maakt geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag. De aanvrager heeft te kennen gegeven vooralsnog niet te willen overgaan tot het aanleggen van de tweede inrit, maar gebruik te maken van de bestaande inrit. Mocht in nabije toekomst duidelijk worden dat deze inrit wel noodzakelijk is dan zal de Stichting Hulphond daarvoor een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning indienen. De aanvrager heeft de bouwtekeningen aangepast in die zin, dat de bestaande inrit is komen te vervallen.

Conclusie

De behandeling van de zienswijzen geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn ongegrond.

Dossiernr.: W 8155

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
Broekstraat	21	Herpen	139 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 lid 2 van de "Verordening naamgeving en nummering (adressen) Oss 2013" van de gemeente Oss;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, die per 1 juli 2009 in werking is getreden, waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen.

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. Een bezwaarschrift schorst overigens niet de werking van dit besluit.

ONDERTEKENING

Oss, 22 juni 2015.

Burgemeester en wethouders van Oss.
Namens dezen,

Coll:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a long horizontal stroke.

Ing. J.L.A.M. Jacobs.
Teamleider van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.