

ONTWERP BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING 1057739

Op 4 november 2024 heeft de heer A. Verweij een aanvraag om een omgevingsvergunning met verzoeknummer 20241104 01505 000 ingediend voor het aanleggen van 80 parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluitingsweg voor het klooster Sint-Catharinadal op hoek Kloosterdreef – Hoogstraat te Oosterhout.

Het plangebied is gelegen op de hoek Kloosterdreef – Hoogstraat te Oosterhout en valt binnen het kadastraal perceel gemeente Oosterhout, sectie G en nummer 3161.

Ons besluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de door u gevraagde activiteiten, te weten:

- Omgevingsplanactiviteit “gebruik”, conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;
- Omgevingsplanactiviteit “uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid”, conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Voorwaarden

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de onder “documenten” omschreven gegevens deel uitmaken van de vergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- Artikel 16.65 lid 4 en artikel 16.66 van de Omgevingswet in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen;
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.

De aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom compleet en wij hebben deze in behandeling genomen.

Er is met de omwonenden overlegd

Voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, is er door de initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke motivering, welke beiden onderdeel uitmaken van de bij dit besluit behorende stukken.

Uit het verslag en de bijbehorende stukken blijkt dat er is voldaan aan de richtlijnen van de omgevingsdialoog zoals vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeenteraad. Gezien de aard van het project en de impact op de omgeving, is met het volgen van deze richtlijnen sprake van voldoende participatie.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerp van dit besluit met bijbehorende gegevens heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 21 november 2021, voor de duur van 6 weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van ter inzagelegging is een ieder de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen.

Na de ter inzage legging worden hier de resultaten benoemd van de ter inzage legging

Adviesrecht raad

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad een besluit vastgesteld waarin zij hebben aangegeven wanneer zij een “bindend advies” willen uitbrengen bij toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 3 van dit besluit valt uw project binnen deze categorie. Dit gezien het project is gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Voor de aanvraag geldt dus dat de raad een bindend advies moet uitbrengen.

Nadat de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de raad, worden hier het advies verwoord.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Het project is schriftelijk afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij hebben aangegeven de ontwerpoplossing passend te vinden gezien vanuit het Rijksmonument. Er is daarnaast geen sprake van een mogelijke aantasting van het bestaande beschermde dorpsgezicht. Na uitwerking en optimalisatie is het project opnieuw aan de RCE voorgelegd, en zij hebben op 14 oktober 2024 positief geadviseerd op het project.

Het project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Oosterhout

Het project valt in het bestemmingsplan “Leijzenakkers 2020”, welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke) omgevingsplan conform artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 Omgevingswet.

Het project valt op de bestemmingen “Agrarisch” (artikel 3), “Groen” (artikel 9) en “Water” (artikel 14) en op de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” (artikel 17), “Waarde – Beschermd stadsgezicht” (artikel 18) en “Waarde – Monumentale bomen” (artikel 19). Tevens valt een deel van de gevraagde ontsluitingsweg op de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen A27”.

De gronden met de bestemming “Agrarisch”, zijn op grond van artikel 3.1, - naast agrarisch grondgebruik – onder andere bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorend agrarisch grondgebruik en met bijbehorende voorzieningen en voor perceelontsluitingen.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van parkeerplaatsen en ontsluiting van die voorziening ten dienste van het klooster en haar functies is niet toegestaan.

De gronden met de bestemming “Groen”, zijn op grond van artikel 9.1, onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, inritten en voorzieningen voor langzaam verkeer.

Het gevraagde gebruik van deze gronden is in overeenstemming met deze bestemming.

De gronden met bestemming “Water”, zijn op grond van artikel 14.1 onder andere bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, oevervoorzieningen, steigers, aanlegplaatsen en gelijksoortige voorzieningen en

voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, gelijksoortige voorzieningen en andere kunstwerken.

Het gevraagde gebruik van deze gronden is in overeenstemming met deze bestemming.

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie", zijn op grond van artikel 17.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op grond van artikel 17.4.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren in de vorm van onder andere het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden en het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen.

Op grond van artikel 17.4.2 is het verbod van artikel 17.4.1. onder andere niet van toepassing bij het uitvoeren van werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 meter of bij een grotere diepte, met een oppervlakte kleiner dan 100 m².

Door de gevraagde werkzaamheden, aanleg weg en parkeerterrein, worden geen (graaf)werkzaamheden uitgevoerd van meer dan 0,5 meter. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmeringen. De gevraagde werkzaamheden zijn in overeenstemming met de regels van deze dubbelbestemming.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' zijn op grond van artikel 18.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende beschermd stadsgezicht.

Op grond van artikel 18.4.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem, alsmede het diepploegen en diepwortelen van deze bodem;
- het aanleggen van oppervlakteverhardingen, groter dan 50 m²;
- het verleggen van bestaande wegen en paden;
- het omzetten van grasland in bouwland/het scheuren van grasland.

Op grond van artikel 18.4.2 kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane gebruik van de grond, er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.4.1 wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Op 14 oktober 2024 zijn onderhavige werkzaamheden met bijbehorende gegevens voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout, welke optreedt als monumentencommissie van de gemeente Oosterhout.

Deze heeft verklaard dat de gevraagde werkzaamheden de belangen van de het beschermd stadsgezicht niet schaadt en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

De gronden met de dubbelbestemming “Waarde - Monumentale bomen” zijn op grond van artikel 19.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor monumentale bomen.

Op grond van artikel 19.4.1 is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden te verrichten:

- kappen van bomen of houtopstanden;
- aanleggen en verharderen van wegen, paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven, verlagen, ophogen en egaliseren van gronden;
- het slopen van bouwwerken;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van deze bomen tot gevolg hebben of kunnen hebben.

Op grond van artikel 19.4.2 kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 slechts worden verleend, indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)-kwaliteit van de ter plaatse aanwezige boom of bomen niet onevenredig worden aangetast.

Er is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd, waaruit blijkt dat de werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen.

Om de waarden zoveel als mogelijk te beschermen dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- De bomen 226, 228, 149 en 157 (uit de BEA) moeten gedurende de werkzaamheden adequaat worden beschermd middels toezicht tijdens de grondwerkzaamheden (en het plaatsen van de brug).
- Bij de bomen aan de buitenrand van de wijngaard dienen behalve het dode hout ook de ver doorhangende takken te worden verwijderd.
- Snoeien mag alleen plaatsvinden bij toestemming van de opdrachtgevende partij en mag alleen worden uitgevoerd door een ETW'er.
- Voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in de BEA genoemde boombeschermende maatregelen, is het noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te stellen tijdens het werkplan.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een startgesprek plaats tussen de boombeheerder, boomtechnisch toezichthouder en aannemer. Het uitvoerend personeel moet voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte worden gebracht van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (poster 'Werken rond bomen' zoals opgenomen in bijlage 5 van de BEA).

De gronden met de aanduiding “Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen A27” zijn, op grond van artikel 24.4.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van de Rijksweg A27 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er mogen geen nieuwe functies worden opgericht, uitgebreid of gebruikt waar regelmatig minder zelfredzame personen kunnen verblijven.

De parkeerplaats is geen functie voor het verblijven van (minder zelfredzame) personen.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de aanwezige strijdigheden met de planregels.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een “buitenplans omgevingsplanactiviteit” (BOPA) kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke motivering

Uit de ingediende ruimtelijke motivering “omgevingsvergunning Hoek Kloosterdreef – Hoogstraat Oosterhout” van RHO adviseurs, projectnummer 2024063, NL.IMRO.0826.20240636-0001 van d.d 4 november 2024, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, is aangetoond dat het strijdig gebruik en het uitvoeren van de werkzaamheden en werken, onder het stellen van planologisch voorschriften voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Planologische voorschriften

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving maakt dat er specifieke voorschriften worden verbonden aan deze omgevingsvergunning. Te weten:

- Voor de nieuw aan te leggen verharding op eigen terrein moeten watercompenserende voorzieningen met een capaciteit van 70 mm per vierkante meter verhard oppervlak worden getroffen. Op basis van de berekeningen in paragraaf 3.6 komt dit in de beoogde situatie uit op 72,3 m³;
- De voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 dient binnen een jaar na verlening van omgevingsvergunning voor de BOPA te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de ecologische maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.5.1.2;
- De bomen 226, 228, 149 en 157 (uit de BEA) moeten gedurende de werkzaamheden adequaat worden beschermd middels toezicht tijdens de grondwerkzaamheden (en het plaatsen van de brug).
- Bij de bomen aan de buitenrand van de wijngaard dienen behalve het dode hout ook de ver doorhangende takken te worden verwijderd.
- Snoeien mag alleen plaatsvinden bij toestemming van de opdrachtgevende partij en mag alleen worden uitgevoerd door een ETW'er.
- Voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in de BEA genoemde boombeschermende maatregelen, is het noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te stellen tijdens het werkplan.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een startgesprek plaats tussen de boombeheerder, boomtechnisch toezichthouder en aannemer. Het uitvoerend personeel moet voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte worden gebracht van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (poster 'Werken rond bomen' zoals opgenomen in bijlage 5 van de BEA).

Provincie advies

De Provincie Noord-Brabant heeft eveneens gevallen aangewezen waarin zij benadert wilt worden voor advies. De Provincie heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de mogelijkheid om instemmingsrecht te eisen, maar enkel niet-bindend advies. Wanneer er sprake is van adviesrecht van de Provincie, verandert de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning niet.

Het initiatief valt niet onder de gevallen waarvoor het adviesrecht geldt.

Belangenafweging

Wij hebben het algemeen belang, de belangen van de aanvrager en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden, zover ons huidige bekend, gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Voor meer inzage in deze belangenafweging wordt verwezen naar de voornoemde ruimtelijke motivering.

Wordt nader ingevuld, nadat de ter inzage legging is afgerond.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de omgevingsplanactiviteit “gebruik” en “uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid”, (conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet), met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Documenten

Bij de omgevingsvergunning met verzoeknummer 20241104 01505 000 en zaaknummer 1057739 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

1. Ruimtelijke motivering “omgevingsvergunning Hoek Kloosterdreef – Hoogstraat Oosterhout” van RHO adviseurs, projectnummer 2024063, NL.IMRO.0826. 20240636-0001 van d.d 4 november 2024.

VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Voorschriften:

1. Uitvoering volgens de voorschriften:

Het project hoort te worden uitgevoerd volgens de voorschriften.

2. Planologische voorschriften

Om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de volgende voorschriften worden opgevolgd en uitgevoerd :

- Voor de nieuw aan te leggen verharding op eigen terrein moeten watercompenserende voorzieningen met een capaciteit van 70 mm per vierkante meter verhard oppervlak worden getroffen. Op basis van de berekeningen in paragraaf 3.6 komt dit in de beoogde situatie uit op 72,3 m³;
- De voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 dient binnen een jaar na verlening van omgevingsvergunning voor de BOPA te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de ecologische maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.5.1.2;
- De bomen 226, 228, 149 en 157 (uit de BEA) moeten gedurende de werkzaamheden adequaat worden beschermd middels toezicht tijdens de grondwerkzaamheden (en het plaatsen van de brug).
- Bij de bomen aan de buitenrand van de wijngaard dienen behalve het dode hout ook de ver doorhangende takken te worden verwijderd.
- Snoeien mag alleen plaatsvinden bij toestemming van de opdrachtgevende partij en mag alleen worden uitgevoerd door een ETW'er.

- Voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in de BEA genoemde boombeschermende maatregelen, is het noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te stellen tijdens het werkplan.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een startgesprek plaats tussen de boombeheerder, boomtechnisch toezichthouder en aannemer. Het uitvoerend personeel moet voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte worden gebracht van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (poster 'Werken rond bomen' zoals opgenomen in bijlage 5 van de BEA).

3. Schade openbare ruimte:

Mogelijke schade door werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.

4. Omgevingsveiligheid:

Als er een kans bestaat op gevaar of overlast, moet het terrein tijdens de werkzaamheden afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de aangrenzende percelen.

5. Kabels en Leidingen:

Als bij de uitvoering van de werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

6. Mechanische graafwerkzaamheden:

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

7. Vrijgekomen grond

Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: wetten.overheid.nl. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

8. Start en beëindiging bouwwerkzaamheden:

De vergunninghouder dient de start en beëindiging van de werkzaamheden bij het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te melden middels telefoon 140162 of email bouwtoezicht@oosterhout.nl of via ons contactformulier <https://samenwerkendegemeenten.equalit.nl/formulier/nl-NL/Oosterhout/scContactformulier.aspx> o.v.v. ZAAKNR. 1057739 en LOCATIE EN PLAATS.