



## **Weigering Omgevingsvergunning**

### **Aanvraag**

Op 29 juni 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Aldi Best B.V. voor het gedeeltelijk vervangen van kozijnen, het plaatsen van een uitbouw, het plaatsen van reclame en het kappen van een boom op het perceel Kerkstraat 57 in Oisterwijk.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht weigeren wij de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen, artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
2. Kappen 2.2 lid 1 onder g van de Wabo;
3. Strijdig gebruik bestemmingsplan 2.1 lid c van de Wabo.  
(Het plaatsen van de reclame valt in dit geval onder de activiteit bouwen.)

### **Procedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 (reguliere procedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor:

1. Bouwen 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;
2. Kappen 2.2 lid 1 onder g van de Wabo;
3. Strijdig gebruik bestemmingsplan 2.1 lid c van de Wabo.

### **Ontvankelijkheid**

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden 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.

### **Overige bijgevoegde documenten**

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

- Aanvraagformulier, 2012W12754;
- Schema condensor, 2012W12753;
- Foto's bestaande situatie, 2012W12752;
- Tekening details, blad OV50, 2012W12751;
- Tekening gevels, blad OV30, 2012W12748;
- Tekening plattegronden, blad OV21, 2012W12747;
- Tekening gevels bestaand, blad BE30, 2012W12745;
- Tekening plattegronden bestaand, blad BE21, 2012W12744;
- Formulier beoordeling boombelang, 2012W13264.

Oisterwijk 11 september 2012

Met vriendelijke groet,  
Namen het college,

Ineke Depmann  
Secretaris

Hans Janssen  
burgemeester

### **Bezwaarclausule**

De beschikking treedt in werking de dag na bekendmaking.

Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen binnen zes weken na de dag van bekendmaking. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk, postbus 10101, 5060 GA Oisterwijk.

Indiening van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een bezwaarschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda, postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

IKH172

### **Bijlage**

De volgende onderdelen maken deel uit van het weigeringsbesluit met kenmerk 2012-0351, geweigerd op 11 september 2012 voor het project het gedeeltelijk vervangen van kozijnen, het plaatsen van een uitbouw, het plaatsen van reclame en het kappen van een boom op Kerkstraat 57 in Oisterwijk.

- Overwegingen

## Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

### **Overwegingen ten aanzien van de activiteit: bouwen**

#### BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Het perceel heeft daarin de bestemming detailhandel *D6(1)(w1)*.

Het bouwwerk voldoet niet aan het bepaalde in dit bestemmingsplan. De strijdigheden zijn benoemd onder de overwegingen ten aanzien van de activiteit 'Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'

Op grond van artikel 2.10 lid 2 wordt deze aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijd met een bestemmingsplan).

#### WELSTAND

Het plan valt binnen het beschermd dorpsgezicht en heeft welstandsniveau 1. Gezien de strijdigheden met het bestemmingsplan is het plan niet voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten.

#### TOETSING BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Het bouwwerk voldoet niet aan het bepaalde in artikel 2.5.30 eerste lid van de bouwverordening gemeente Oisterwijk omdat niet op eigen terrein kan worden voorzien in het parkeren of stallen van auto's die gelet op de omvang of de bestemming van het aangevraagde bouwwerk noodzakelijk zijn. Het plan is niet getoetst aan de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit gezien de onhaalbaarheid van deze aanvraag wegens de niet onthefbare strijdigheden met het bestemmingsplan en de bouwverordening.

#### *Parkeren*

De bestaande situatie heeft een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1600,5 m<sup>2</sup>. De nieuwe situatie heeft een bvo van 1652,2 m<sup>2</sup>.

In de bestaande situatie is uitgegaan van kringloopwinkel met een norm van 2,5 parkeerplaatsen (pp) /100 m<sup>2</sup> bvo. De parkeerbehoefte van een kringloopwinkel komt het meest overeen met de parkeerbehoefte van een gemiddelde meubelzaak (die voorheen aanwezig was op het perceel). Een meubelzaak is niet genoemd in de normering. De nieuwe situatie is berekend met de supermarktnorm. Dat is 3,8 pp/100m<sup>2</sup> bvo.

Op grond van het bovenstaande bedraagt de huidige parkeerplaatsen behoefte 40 pp. De nieuw pp behoefte bedraagt 63 pp.

Het aantal benodigde (extra) pp op eigenterrein is  $63 - 40 = 23$ pp, exclusief de reeds bestaande 5 pp. Aantal benodigde pp op eigen terrein wordt hierdoor  $23 + 5 = 28$ pp.

Er zijn maar 5 pp aanwezig. Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening.

### *Laden en lossen*

Op grond van artikel 2.5.30 derde lid moet in de te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Er is onvoldoende rekening gehouden in het plan voor het laden en lossen.

Op grond van artikel 2.5.30 lid 4 kan het college afwijken van het bepaalde onder het eerste en het derde lid indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

In de directe omgeving is niet genoeg capaciteit aanwezig om de parkeervraag op te kunnen vangen voor een supermarkt van deze omvang. Bovendien is de Kerkstraat niet geschikt voor vrachtauto's t.b.v. het laden en lossen. In dit geval zijn er geen mogelijkheden om af te wijken van het eerste en derde lid.

### **Conclusie**

Op grond van artikel 2.10 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit geweigerd.

### **Overwegingen ten aanzien van de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit**

#### **Verkoopvloeroppervlakte op begane grond**

Artikel 9.1.2 lid a van het bestemmingsplan geeft aan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel uitsluitend toegestaan is op de begane grond. In de aanvraag worden het souterrain en de verdieping ook als verkoopvloeroppervlakte aangeduid. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

### *Vrijstelling*

In artikel 23.8 staat dat het college bevoegd is vrijstelling te verlenen van deze bepaling, mits de historische en/ of stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied niet wordt aangetast. Het pand waar het verzoek op gericht is, wordt omgeven door gemeentelijke en rijksmonumenten en heeft mede daardoor een duidelijk en belangrijk historisch karakter. Een intensieve detailhandelsfunctie zoals uit de aanvraag doet door haar ruimtelijke uitstraling, intensieve gebruik en verkeersaantrekkende werking af aan deze historische karakteristiek.

Daar komt bij dat het om een vrij smalle straat gaat waar een mix van extensieve detailhandel en zakelijke dienstverlening is gecombineerd met de overheersende functie als woongebied. Het karakter en profiel van de Kerkstraat is niet geschikt om het extra verkeer voor de supermarkt te verwerken. Ook het kruispunt Baerdijk-Kerkstraat is niet ingericht om het extra verkeer van de supermarkt veilig te verwerken. De Kerkstraat is tevens niet geschikt voor vrachtauto's t.b.v. het laden en lossen. Bovendien heeft de Kerkstraat een eenrichtingsverkeer. Ook vanuit stedenbouwkundig opzicht is een intensieve detailhandelfunctie daarom niet gewenst. Het verlenen van een vrijstelling om meer verkoopvloeroppervlakte te laten gebruiken voor deze intensieve functie komt niet overeen

met de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Er kan geen vrijstelling verleend worden.

### **Overschrijden bouwgrens**

Artikel 9.2.3 van het bestemmingsplan geeft aan dat, als er sprake is van een bouwgrens, de voorgevel van het hoofdgebouw alleen in deze grens mag liggen. In de aanvraag wordt deze grens overschreden.

#### *Vrijstelling*

Het college is bevoegd hier vrijstelling van te verlenen volgens artikel 23.16 c. Om de vrijstelling te kunnen verlenen moet er sprake zijn van één van de volgende gevallen. Overschrijding is nodig vanwege:

- een technische of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken;
- de noodzakelijkheid in verband met de werkelijke toestand van het terrein of;
- de noodzakelijkheid in verband met een doelmatig gebruik van het perceel.

Het initiatief voldoet niet aan de hiervoor genoemde redenen bij dit artikel. Het gaat niet om een technische of esthetisch betere realisering, er is geen noodzakelijkheid in verband met de toestand van het terrein en ook de noodzakelijkheid in verband met het doelmatige gebruik is niet aanwezig. De detailhandelsbestemming kan namelijk goed ingevuld worden zonder de bouwgrens te overschrijden. Vrijstelling kan daarom niet verleend worden gelet op ons ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bovendien moet door de uitbouw de boom, die in het bestemmingsplan aangemerkt is als gemeentelijk monument, gekapt worden. In de doeleindenomschrijving staat dat deze grond tevens bestemd is voor het behoud en herstel van monumentale waarde. Het kappen van de boom is hier (duidelijk) niet op gericht.

### **Geen kap op het hoofdgebouw**

In artikel 9.2.4 e staat dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden afgedekt met een schuin dak met een hellingshoek van ten minste 30°. In dit geval is sprake van een platte afdekking van het dak ter plaatse van de uitbreiding van het hoofdgebouw.

#### *Vrijstelling*

Het college is op grond van artikel 23.4 bevoegd hier vrijstelling van te verlenen en zo een plat dak toe te staan als deze verlening niet leidt tot een onevenredige aantasting van het bebouwingspatroon en de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het "beschermd stadsgezicht". Eén van de eisen van bouwen in het beschermd stads- en dorpsgezicht is dat bebouwing (aan de straatzijde) voorzien moet zijn van een kap. Het toestaan van een platte afdekking betekent een onevenredige aantasting van het bebouwingspatroon en de waarden van het beschermd stadsgezicht. De afdekking is namelijk gelegen aan de straatkant en in de rest van de straat is de karakteristieke kap wel aanwezig.

### **Conclusie**

Gelet op artikel 2.12 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit geweigerd.

**Overwegingen ten aanzien van de activiteit: Het vellen van houtopstand**

De aanvraag is getoetst aan de Bomenverordening gemeente Oisterwijk 2010. Bij het beoordelen van de aanvraag hebben wij gebruik gemaakt van een beoordelingsformulier. Hierin wordt het belang van rooien/vellen afgewogen tegen het behoud van de boom of bomen.

In artikel 3, tweede lid, van de Bomenverordening is bepaald dat er een vergunning wordt geweigerd indien het belang van verlening niet opweegt tegen één of meer van de volgende waarden van behoud van houtopstand:

- natuur-, ecologische en milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads- en dorpschoon, ruimtelijke betekenis;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Een en ander conform het beoordelingsformulier toetsingskader omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden waarin het belang van vellen wordt afgewogen tegen het belang van behoud van de boom of bomen.

In het derde lid van dit artikel is bepaald dat in beginsel geen vergunning verleend wordt voor houtopstanden voorkomend op de vastgestelde lijst van monumentale bomen, als bedoeld in artikel 4. Deze lijst is nog niet vastgesteld. Daarom is de boom beoordeeld volgens het beoordelingsformulier als genoemd in artikel 3 van de Bomenverordening. Dit formulier is opgenomen in de bijlage.

Hieruit komt naar voren dat het belang van het behoud van de boom zwaarder weegt dan het belang van het vellen.

**Conclusie**

Gelet op artikel 2.16 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit geweigerd.