

(Uitgebreide procedure)

**Dossiernummer: 1009357**

5.1.2.e

### **Aanvraag**

Op 3 mei 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van I & S Beheer B.V. voor het realiseren van een tuincentrum op het perceel Heukelomseweg 26 in Heukelom.

### **Procedure**

Wij hebben de omgevingsvergunning voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub 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 Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 augustus 2024. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten 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.

### **Opschorten beslistermijn**

Op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht is de aanvrager diverse malen in de gelegenheid gesteld om de beslistermijn op te schorten.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 en artikel 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

### *Activiteiten*

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

### **Ter inzage legging**

De aanvraag en de ontwerpbesluitgeving omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 september 2024 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet tot gevolg gehad dat wij ons voorgenomen besluit moesten herzien. De zienswijze hebben wij weerlegd in de motivatie medewerking.

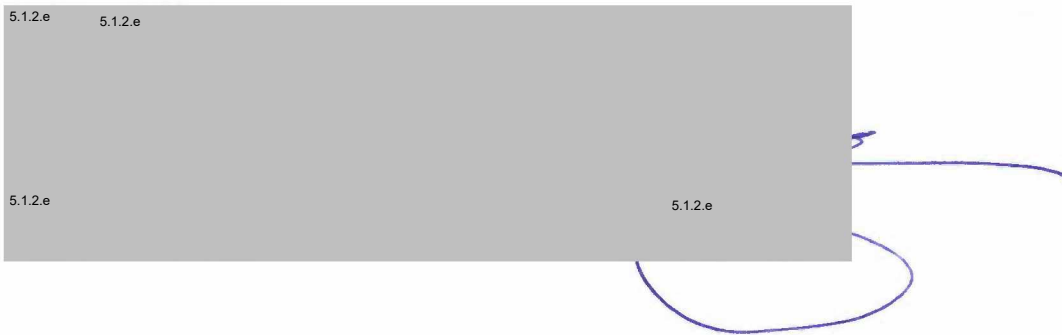
### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier;
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26-06-2024 met aanpassing d.d. 5 augustus 2024;
3. Bestektekening blad DO-001 - Situatie Sonderingen, d.d. 01-05-2023;
4. Situatie bestaand met parkeerplaatsen en aanduiding bestaande boom DO-001a d.d. 10-04-2024;
5. Situatie tekening bouwplaats DO-002a d.d. 12-01-2024;
6. Situatie tekening DO-011e met waterbassin, bluswatervoorziening, opstelplaats brandweer en parkeervoorzieningen d.d. 29-10-2024;
7. Bestektekening DO-101 plattegrond bestaande situatie d.d. 01-05-2023;
8. Bestektekening DO-111b begane grond met brandveiligheid d.d. 12-01-2024
9. Bestektekening Plattegrond Verdieping/brandveiligheidsvoorzieningen DO-112b d.d. 12-01-2024;
10. Bestektekening DO-113b plattegrond dakplan d.d. 12-01-2024;
11. Bestektekening gevels NW-ZW-ZO-NO 0211a d.d. 26-07-2023;
12. Bestektekening DO-311b doorsneden (met brandveiligheid) d.d. 12-01-2024;
13. Funderingsoverzicht DO-0411 d.d. 01-05-2023;
14. Bestektekening DO-412a begane grondvloerconstructie en riolering d.d. 26-07-2023;
15. Bestektekening blad DO-413 Verdiepingsvloerconstructie en riolering, d.d. 01-05-2023;
16. Bestektekening D-414a platdakconstructie en binnenriolering d.d. 26-07-2023;
17. Bestektekening blad DO-901a Ventilatie Begane grond en Verdieping, d.d. 26-07-2023;
18. Bestektekening DO-0931a brandveiligheid-brandcompartimenten-vluchtcapaciteit en gebruiksfuncties d.d. 26-07-2023;
19. Bestektekening DO-0932a brandveiligheid-brandcompartimenten en brandslanghaspels d.d. 26-07-2024;
20. Impressies DO-0951 d.d. 15-04-2024;
21. Bouwkundige details OV-1a - OV-8a en 01 -26a d.d. 26-07-2023;
22. BENG bestektekening functies in relatie tot klimatisering;
23. BENG berekening d.d. 27-02-2023;
24. Energielabel d.d. 19-04-2023;
25. Bouwbesluittoets, d.d. 03-04-2023;
26. Projectberekening stikstofdepositie RuTBkQBVQA d.d. 31-01-2024;
27. Projectberekening stikstofdepositie RNZUXcjuUfoM d.d. 31-01-2024;
28. Stikstofdepositieonderzoek d.d. 31-01-2024;
29. Constructieve uitgangspunten HBC-22066 d.d. 20-3-2023;
30. Rapport voorlopig funderingsadvies/resultaten geotechnisch onderzoek 23ZP0360-adv-01 d.d. 14-04-2023;
31. Brandveiligheidsrapportage Rm170088abA0.davh-02 d.d. 10-01-2024;
32. Programma van Eisen (PvE) Brandmeld- en ontruimingsinstallatie d.d. 18-01-2024;

33. Beoordeling Programma van Eisen brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie met kenmerk PVE5059AK26-mme-240118 d.d. 18-01-2024;
34. Standaard verantwoording groepsrisico;
35. Inplantingsplan nieuwbouw tuincentrum;
36. Archeologisch bureauonderzoek en IVO d.d. 12-04-2024;
37. Historisch bodemonderzoek 2400128 d.d. 31-01-2024.

Oisterwijk, 17 december 2024



### **Beroep**

Belanghebbenden kunnen tegen de omgevingsvergunning binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

In verband met eindejaar wordt de omgevingsvergunning op 9 januari 2025 gepubliceerd.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 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.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

**Bijlagen**

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 1009357, aangevraagd door I & S Beheer B.V., voor het realiseren van een tuincentrum op het perceel Heukelomseweg 26 in Heukelom.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

## Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

### *Het bouwen van een bouwwerk.*

1. De peilhoogten ten opzichte van N.A.P. worden in nader overleg vastgesteld. U kunt hiervoor contact opnemen met <sup>5.1.2.e</sup> bereikbaar via het algemene nummer 013-5291311.
  2. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
  3. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden legt u een inrichtingsplan (opstelplaats kraan, opslag materialen, afzetting bouwterrein) van de bouwplaats ter goedkeuring voor aan de gemeente Oisterwijk.
  4. Voor aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden legt u respectievelijk een sloop- en bouwveiligheidsplan ter goedkeuring voor aan de gemeente Oisterwijk.
  5. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de volgende constructieve tekeningen en berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:
    - De constructieberekeningen;
    - Het grondonderzoek en funderingsadvies;
    - De constructietekeningen;
    - De tekeningen en berekeningen van de houtconstructie;
    - De detail berekeningen en tekeningen van de staalconstructie.
- U mag niet eerder starten met de betreffende werkzaamheden dan na goedkeuring door de gemeente Oisterwijk.
6. Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd:
    - Een geldig inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.
    - Een geldig inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties.
  7. Overeenkomstig artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is op basis van het feit dat er meer dan 50 personen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn een meldingsplicht voor het Brandveilig gebruik van toepassing.  
De gebruiksmelding dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk.
  8. Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.
  9. Op grond van de bluswatermatrix uit de interregionale adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2022 moet er worden voorzien in zogenaamd B-water. Dat betekent dat binnen 200 meter van de toegang van het bouwwerk een bluswatervoorziening moet worden gerealiseerd met een capaciteit van tenminste 90 m<sup>3</sup>/h en inzetbaar binnen 15 minuten.  
Voor ingebruikname van het tuincentrum moet de benodigde bluswatervoorziening gerealiseerd en klaar zijn voor het voorgenomen gebruik.

10. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het niet correct installeren van zonnepanelen zou kunnen leiden tot een verhoogd brandrisico. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding. Bij een calamiteit zal de brandweer de hoofdschakelaar in de meterkast afschakelen. Echter zolang er licht valt op de zonnepanelen blijven deze spanning afgeven. Geadviseerd wordt om de omvormer zo dicht mogelijk bij de zonnepanelen te monteren. Andere oplossingsrichtingen zijn het gebruik van micro-omvormers per paneel of een systeem met optimizers waardoor bij het wegvallen van spanning de spanning terug wordt gebracht naar één volt per paneel. Wordt de installatie geplaatst met een of meerdere stringomvormers dan moet er op het dak tussen de gelijkstroombekabeling een brandweerschakelaar gemonteerd worden met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkast/hoofdverdeelinrichting welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen.
11. De opmerkingen uit de Brandveiligheidsrapportage Rm170088abA0.davh-02 van adviesgroep K+ d.d. 10-01-2024 dienen uitgevoerd te worden in de bouwfase.
12. De inzet van materieel in de aanlegfase moet overeenkomen met de uitgangspunten van de Aerius-berekening. Volgens de Aerius-berekening wordt voor de bouw gebruik gemaakt van de volgende mobiele bronnen: graafmachines, betonstorters/-pompen, vrachtwagens, minigravers, hijskranen en verreikers van ten minste Stageklasse IV met gebruik van AdBlue. Om depositie op Natura 2000-gebied te voorkomen, mag voor de bouw (naast handgereedschap) uitsluitend gebruik worden gemaakt van voornoemde mobiele bronnen.
13. Wanneer tijdens de grondwerkzaamheden onverhoopt toch archeologisch relevante vondsten worden gedaan, moeten deze vondsten conform de Erfgoedwet 2016 direct worden gemeld bij de gemeente Oisterwijk.
14. Na de sloop van de aanwezige bebouwing en voor aanvang van enige werkzaamheden voor de nieuwbouw moet de bodem worden onderzocht naar verontreiniging. Het bodemonderzoek en/of de geschiktheidsverklaring van de bodem moet ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden gestart dan nadat de gemeente Oisterwijk de grond geschikt heeft verklaard voor het beoogde gebruik.
15. Het regenwater dient volledig op het eigen perceel te worden opgevangen. Er dienen voorzieningen getroffen te worden voor de berging en retentie van het regenwater op eigen terrein. Deze dienen te voldoen aan de in onze verordening gestelde eisen. Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ontvangen wij, ter goedkeuring, een berekening en tekening van de afmetingen / diepteligging van de wadi (of andere voorziening), de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand en k-waarde van de ondergrond.
16. De opvang van het hemelwater op de oppervlaktewateren voert u uit zoals is afgestemd met het Waterschap.
17. De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel voor de afvoer van het vuilwater kunt u online aanvragen via het formulier aanvraag rioolvergunning (website gemeente Oisterwijk. In dit formulier staan ook de richtlijnen voor een rioolaansluiting. Voor verdere informatie hierover kunt u contact opnemen met 5.1.2.e cluster Openbare Ruimte van domein Fysieke Leefomgeving van de gemeente Oisterwijk.
18. Er kan geen VWA persleiding aangesloten worden op de gemeentelijke riolering. Op de perceelsgrens wordt een vrij vervalleiding aangeboden.

19. De bestaande bomenrij aan de voorzijde van het perceel moet gehandhaafd blijven. Indien blijkt dat door het verplaatsen van de inrit de betreffende boom niet gehandhaafd kan blijven, moet ter vervanging van deze boom een volwassen boom teruggeplaatst worden (herplantingsplicht).
20. Het landschappelijk inplantingsplan moet binnen de periode van 1 jaar na oplevering van het tuincentrum gerealiseerd zijn.

## Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan de omgevingsvergunning ten grondslag:

### **Overwegingen ten aanzien van de activiteiten "het bouwen van een bouwwerk" en "strijdig gebruik bestemmingsplan"**

#### BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Heukelomseweg 26". Het perceel heeft de enkelbestemming "Detailhandel" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4". Over het perceel is een bouwvlak gelegen. De functieaanduidingen zijn "tuincentrum" en "specifieke vorm van detailhandel-buitenverkoop". De gebiedsaanduidingen zijn "overige zone-beperkingen veehouderij 1" en "wetgevingszone-ontheffingsgebied".

Voor bedrijfsgebouwen is een goothoogte van 5 meter toegestaan maar ter plaatse van de aanduiding "sba-1" mag de goothoogte 9 meter bedragen. De toegestane bouwhoogte is 7,5 meter maar ter plaatse van de aanduiding "sba-1" mag de bouwhoogte 9 meter bedragen. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%.

De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'sba-1' waar een plat dak is toegestaan.

Het "Parapluplan Parkeren Oisterwijk" is van toepassing.

Het bouwwerk voldoet niet aan het bepaalde in dit bestemmingsplan.

#### TOEPASSING ARTIKEL 2.12, lid 1, sub a-3 Wabo.

In dit geval willen wij meewerken aan het bouwplan door af te wijken van de strijdigheden met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a-3 van de Wabo.

#### BOUWPLAN

Het bouwplan betreft (na het slopen van het bestaande tuincentrum) het realiseren van een nieuw tuincentrum met de daarbij horende voorzieningen op nagenoeg dezelfde locatie.

#### Motivatie medewerking

Het bouwplan wordt ondersteund met een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) d.d. 26 juni 2024, laatste (datum)aanpassing d.d. 05-08-2024, opgesteld door Van Santvoort Advies B.V. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat alle relevante aspecten goed zijn onderzocht en gewogen waardoor de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan alle eisen. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist, omdat het initiatief onder het categorieën besluit valt. Hierdoor geldt de algemene verklaring van geen bedenkingen. Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig voor onder meer het oprichten, veranderen of uitbreiden van bedrijven (waaronder ook bebouwing wordt verstaan) in een milieucategorie die het bestemmingsplan toestaat.

Op 26 juni 2024 heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven dat het bouwplan in overeenstemming is met het provinciaal belang zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Op de locatie is al sinds 1973 een tuincentrum aanwezig. De initiatiefnemer zit sinds 2004 op de huidige locatie. Aangezien het tuincentrum in het verleden niet is uitgebreid, is de omvang en uitstraling niet meer passend voor een modern tuincentrum. Mede door de gunstige ligging, tussen Oisterwijk en Tilburg (en Berkel-Enschot), nabij de A65, is het vanzelfsprekend om op de huidige locatie een uitbreiding te realiseren. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is in 2021 een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vastgesteld. In plaats van een uitbreiding van het bestaande tuincentrum is er voor gekozen om een geheel nieuw tuincentrum op te richten ter vervanging van het bestaande tuincentrum.

Door de nieuwbouw van het tuincentrum is het mogelijk het bedrijf nieuw in te richten, te moderniseren en bovendien de standaarden van huidige bouwnormen te kunnen bereiken.

Het nieuwe bouwplan past bijna volledig in het huidige bestemmingsplan. Alleen de entree van de nieuwbouw zal worden verhoogd om de uitstraling aantrekkelijker te maken en in overeenstemming te brengen met de overige tuincentra van het consortium. Hiermee krijgt de locatie ook een kwaliteitsverbeterende uitstraling. Daarnaast komt het beoogde magazijn aan de zuidelijke zijde van het gebouw iets anders te liggen ten opzichte van de specifieke bouwaanduiding, waardoor het magazijn niet geheel binnen de contouren van deze bouwaanduiding valt. Op deze gronden geldt een bouwhoogte van 9 m en is een plat dak toegestaan. Daarbij is het wenselijk en noodzakelijk om bij het tuincentrum ook de voorziening van buitenverkoop te faciliteren voor de verkoop van buitenplanten, welke tevens westelijk van de beoogde herbouw komt te liggen.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het buitengebied. De beoogde wijzigingen van de bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor ondergeschikte delen van de nieuwbouw en de buitenverkoop ten behoeve van de reeds toegestane functie 'tuincentrum' passen qua activiteiten en functies binnen dit gebied.

De effecten van de ontwikkeling op overige aspecten is beperkt. Het nieuwe ontwerp houdt in dat de ruimte met uitnodigende winkelroutes, een restaurant en het beter toegankelijke magazijn efficiënter en passend bij de huidige trends voor tuincentra wordt ingedeeld. De beoogde afwijkingen van bouwhoogte met bijbehorend plat dak voor ondergeschikte delen van de nieuwbouw en de buitenverkoop zijn daarbij noodzakelijk. De afwijkingen zijn gericht op efficiëntere indeling van de ruimtes en resulteren niet in een toename van de publieksaantrekkende werking. Tevens wordt de omgevingskwaliteit versterkt door het landschappelijk inpassingsplan.

Het bouwplan is getoetst op alle relevante omgevingsaspecten. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven- en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, gebiedsbescherming (waaronder stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden), geluidshinder en waterhuishouding. Deze omgevingsaspecten zijn onderzocht en getoetst en dienen als toelichting en onderbouwing voor de afwijkingsprocedure.

#### **PARKEREN**

Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen van het "Parapluplan Parkeren Oisterwijk".

#### **OMGEVINGSDIALOOG**

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied. Hiervan is een participatieverslag opgemaakt.

#### **ARCHEOLOGIE**

Het bouwplan voldoet aan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4".

## WELSTAND

Ingevolge de welstandsnota 2015 gemeente Oisterwijk is het gebied waarin het betreffende bouwwerk ligt aan te merken als welstandsvrij en daarom hoeft het bouwwerk niet te worden getoetst aan welstandscriteria.

## TOETSING BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Het bouwwerk voldoet tevens aan de bouwtechnische eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit en in onze gemeentelijke Bouwverordening, mits aan een aantal nader aangegeven voorwaarden wordt voldaan.

## STIKSTOFDEPOSITIE

Bouwplannen mogen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden. Met de stikstofberekeningen is aangetoond dat het bouwplan niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie in beschermde Natura2000-gebieden mits aan een aantal nader aangegeven voorwaarden wordt voldaan.

## **Conclusie**

Gelet op artikel 2.10 tot en met artikel 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen wij de omgevingsvergunning.