

Project: nr. ZKN 1356349

Olo nr: 8295325

ONTWERP

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 23 december 2023 van J.A.M.de Groot, Walstraat 4 5366 BN in Megen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor bouwen van een twee-onder-een-kapwoning. De aanvraag gaat over Graaf Alardstraat 3 en 5 in Megen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Megen, sectie F, nummer 1388.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens u 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.

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.

ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van donderdag 24 april 2025 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss.

ONDERTEKENING

Oss, 14 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,



Mw. M. Franken.
Teamleider Vergunningen.

LEGES

	Grondslag	Leges
Bouwactiviteit	€ 518.400,00	€ 15.345,00
Bodemonderzoek		€ 69,00
Begroting omgevingsvergunning	0,00	€ 0,00
TOTAAL LEGES		€ 15.414,00

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	6
VOORSCHRIFTEN OVERIGE ACTIVITEITEN	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Bouwen	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Meldingsplicht	6
1.3 In te dienen gegevens en bescheiden	7
1.4 Hemelwater	7
2. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken	8
2.1 Algemeen	8
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	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Toetsing	11
2.3 Conclusie	12

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 23 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van J.A.M.de Groot, Walstraat 4 5366 BN in Megen voor bouwen van een twee-onder-een-kapwoning. De aanvraag gaat over Graaf Alardstraat 3 en 5 in Megen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Megen, sectie F, nummer 1388.

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

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 en handelingen in strijd met ruimtelijke regels aan artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

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

De uitvoering van het bouwplan moet geschieden overeenkomstig bijgaande situatietekening van de afdeling Informatieve Diensten BasisRegistratie en Belastingen, nr. ZKN 1356349.

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

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- Constructieberekeningen en tekeningen.

1.4 Hemelwater

1.4.1

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

1.4.2

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.

2. STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN/BOUWWERKEN

2.1 Algemeen

2.1.1

Het bestaande sanitairgebouw en de trekkershut die bij de minicamping behoren, dienen binnen 1 maand na oplevering van de woningen gesloopt te worden. Voor deze sloop dient aanvrager vooraf een melding in bij het bevoegd gezag.

2.1.2

Er dienen op eigen terrein vijf parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden.

2.1.3

Vanaf zes maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning, voert aanvrager geen recreatieve bedrijfsactiviteiten meer uit op het perceel kadastraal bekend gemeente Megen, sectie F, nummer 1388.

2.1.4

Aanvrager dient binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning een volledige en ontvankelijke aanvraag in tot intrekking van bestaande vergunningen en ontheffingen voor de recreatieve activiteiten (minicamping).

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 "Negen Kernen - 2012" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in "Negen Kernen - 2012" opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het een activiteit voor een bepaalde termijn betreft en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

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 "Negen Kernen - 2012". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Negen Kernen - 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 locatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Negen Kernen – 2012" onder de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' maar het planvoornemen past toch niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse van het beoogde bouwplan geen sprake is van een bouwvlak en de toegelaten woningbouwtypologie 'Vrijstaand' is.

Het bouwplan past echter wel binnen het beleid. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie namelijk gelegen in 'Stedelijk gebied, thema verstedelijking' en 'landelijke kern, thema verstedelijking'. In gebieden met deze aanduiding is het in principe mogelijk om woningen toe te voegen. Voor een woningbouwontwikkeling binnen de aanduiding Stedelijk Gebied is vereist dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het regionaal omgevingsoverleg. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt deze onderbouwing gegeven.

Verder betreft het planvoornemen de functie 'wonen' in de vorm van een twee-onder-een-kap woning, welke wordt toegevoegd op een erf dat reeds voor wonen in gebruik is. Ter plaatse van de tuin die bij het erf aanwezig is, is een tuincamping gesitueerd. In de nieuwe situatie verdwijnt de tuincamping. Er blijft dus sprake van een zachte overgang naar het buitengebied. Voor verdere overwegingen verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing, met alle bijbehorende onderzoeken en rapporten, onderbouwt dat sprake is

van een goede ruimtelijke ordening bij het uitvoeren van het plan waarbij een twee-onder-een-kap 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.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.