

Project: nr. ZKN 1356337

Olo nr: 8307857

TIJDELIJKE OMGEVINGSVERGUNNING (REGULIER)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 22 december 2023 van BrabantWonen, Postbus 1703, 5200 BT in 's-Hertogenbosch, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van 39 tijdelijke woningen. De aanvraag gaat over Meidoornlaan in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie B, nummer 5207.

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten Bouwen en Handelingen in strijd met ruimtelijke regels;
2. op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dat het uitvoeren van een Milieueffectrapportage niet nodig is.

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

Op grond van artikel 4.3, onder a, Invoeringswet Omgevingswet (IwOw) blijft op een vóór 1 januari 2024 ingediende aanvraag het recht van toepassing zoals dat gold onmiddellijk vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in §3.2 van de Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de omgevingsvergunning (regulier) aan de daarbij behorende artikelen van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht. Doordat dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw (De dertiende tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet is op 16 februari 2022 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt 2022.4191). De regeling is met ingang van 17 februari 2022 in werking getreden. Het project valt binnen de norm van 50 woningen in stedelijk gebied, waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig. De reguliere procedure van toepassing.

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.

RECHTSMIDDELEN

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Tegen de beschikking kan ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden, bezwaar worden aangetekend.

Omdat de crisis- en herstelwet van toepassing is gelden extra regels aan het indienen van bezwaar:

- Alle bezwaargronden moeten in het bezwaarschrift zijn opnemen. Pro forma bezwaarschriften zijn niet toegestaan;
- De Commissie bezwaarschriften verklaart uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk als binnen de bezwaartermijn geen gronden worden ingediend;
- De bezwaargronden mogen niet meer aangevuld worden na afloop van de bezwaartermijn.

Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss. Heeft u een elektronische handtekening (DigiD) of eHerkenning, dan kunt u het bezwaarschrift ook digitaal indienen. Kijk hiervoor op www.oss.nl, bij het Digitaal Loket, 'Bezwaarschrift indienen'.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de beschikking niet.

Heeft u er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

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, 2500 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Een voorlopige voorziening kan ook door derde belanghebbenden worden gevraagd.

GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Overeenkomstig §5.4 van het Besluit omgevingsrecht geldt de verleende vergunning tot en met 16 mei 2039.

Na het verstrijken van deze termijn is de vergunninghouder gehouden het bouwwerk terstond te zijner keuze hetzij slopen, hetzij in overeenkomstig te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften.

ONDERTEKENING

Oss, 16 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
De secretaris, De burgemeester,

Coll:

LEGES

	Grondslag	Leges
Bodemonderzoek	€	
Tijdelijke woonunits	€	
Buitenplanse kleine afwijking	€	
TOTAAL LEGES	€	

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	5
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	6
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	9
1. Bouwen	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Meldingsplicht	9
1.3 In te dienen gegevens en bescheiden	10
1.4 Hemelwater	10
2. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Tijdelijkheid	11
2.3 Archeologie.....	11
2.4 Flora&Fauna.....	12
2.5 Bodem	12
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN.....	13
1. Bouwen	13
1.1 Inleiding	13
1.2 Toetsing	13
1.3 Hogere geluidwaarden	14
1.4 M.e.r.....	14
1.5 Conclusie.....	15
2. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels.....	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Toetsing	15
2.3 Ruimtelijke motivering.....	15
2.4 Conclusie.....	18

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van BrabantWonen, Postbus 1703, 5200 BT in 's-Hertogenbosch, voor het bouwen van 39 tijdelijke woningen voor 15 jaar. De aanvraag gaat over het adres Meidoornlaan in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie B, nummer 5207.

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.

Vorbereiding

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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.

Crisis en herstelwet

Voorliggend project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis-en herstelwet (hierna: BuChw) in de 13^e tranche van de regeling uitvoering Crisis en herstelwet. Deze is op 16 februari 2022 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2022, 4191) De regeling is met ingang van 17 februari 2022 in werking getreden. Dit experiment maakt het mogelijk dat voor de bouw van tijdelijke woningen, waarmee voor een tijdsperiode van langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) toegepast hoeft te worden.

Op grond van artikel 6 van het BuChw is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, niet van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een activiteit voor een bepaalde termijn toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. In dat artikellid is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan worden verleend mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het experiment kan uitsluitend worden toegepast voor projecten die vallen onder de door de gemeenteraad op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. In artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure namelijk onverminderd van toepassing als een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Doordat dit project is toegevoegd aan het experiment in artikel 6 van het BuChw en omdat het realiseren van 39 tijdelijke woningen in het Stedelijk gebied als bedenkvrige categorie is aangewezen, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist en kan de reguliere procedure worden gevolgd.

Aanvullende gegevens

Omdat de aanvraag naar onze mening niet volledig was, hebben wij bij brief van 23 januari 2024 om aanvullende gegevens verzocht. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 april 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 70 dagen. Deze aanvullende gegevens maken deel uit van de vergunningaanvraag.

Beslistermijn

Op 26 april 2024 hebben u een brief gestuurd waarin wij bekend maken dat de beslistermijn met 6 weken is verlengd.

Vorbereiding

Voor het beoogde planvoornemen is een participatieproces opgestart.

De bewoners uit de (nabije) omgeving van de Meidoornlaan zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een informatiebijeenkomst inzake het voorgenomen plan. Deze informatiebijeenkomsten zijn een belangrijk onderdeel van de omgevingsdialoog. Dit is in een verslag gerapporteerd die als bijlage deel uit maakt van deze onderbouwing.

Na de informatiebijeenkomst zijn er ook 'gesprekstafels' bijeenkomsten georganiseerd waarbij belanghebbende in kleinere groepjes zijn gehoord.

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.

1.2 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
Plaatsen van woonunits	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;
- archeologisch vervolgonderzoek nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

1.3.2

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 1.3.1 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

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

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning en de daarbij behorende documenten op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Oss tonen.

2.2 Tijdelijkheid

2.2.1

Op 17 mei 2039 moet het bouwwerk verwijderd zijn en het terrein terug worden gebracht in de oorspronkelijke staat.

2.3 Archeologie

2.3.1

In het plangebied is een archeologisch vervolgonderzoek nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, met eventuele doorstart naar een opgraving. Hierbij geldt het volgende:

- Dit onderzoek moet de vergunninghouder door een gecertificeerde instelling laten uitvoeren (erfgoedwet paragraaf 5.1). Het onderzoek betreft zowel het veldwerk en de uitwerking. De uitwerkingsplicht maakt deel uit van deze vergunning.
- De gecertificeerde instelling moet werken volgens de aan haar gestelde kwaliteitseisen, zoals de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en het door de gemeente vastgestelde Programma van Eisen (Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek Meidoornlaan te Oss, in de gemeente Oss; Econsultancy Rapportnummer 20604.006; zie bijlage). Op basis van dit proefsleuvenonderzoek zal worden bepaald of een definitieve opgraving noodzakelijk is. Ook deze opgraving moet op basis van een (nog op te stellen) goedgekeurd Programma van Eisen worden uitgevoerd.
- Het rapport moet binnen een termijn van 2 jaar na afgifte van deze vergunning ter beoordeling worden aangeleverd bij de gemeente.

2.3.2

Bouwwerkzaamheden zijn pas toegestaan na een schriftelijke verklaring van vrijgave van het terrein door de gemeente.

2.3.3

De start van het archeologisch onderzoek moet twee weken voor de start aan de gemeentelijk archeoloog worden gemeld per email (m.peeters@oss.nl).

2.3.4

Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten, ook bij afwezigheid van een archeoloog. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan bij afwezigheid van een archeoloog, wordt niet uitgesloten. Wij

wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project. Beiden zijn bereikbaar via het algemene nummer van de gemeente 14 0412.

2.4 Flora & fauna

2.4.1

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden die staan vernoemd in de rapportage 'Quickscan Wet natuurbescherming Meidoornlaan ong. Oss', nr. 20604.003 versie D1. Hierin staat dat in het kader van zorgplicht zijn diverse maatregelen nodig. Deze staan beschreven in paragraaf 6.4. De maatregelen dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

2.5 Bodem

1.5.1

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' op de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

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 onder voorwaarden 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 "Zuid Oss 2010" 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 "Zuid Oss 2010" 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'. Voor tijdelijke bouwwerken is in artikel 12a van de woningwet geregeld dat er geen verplichting is ten aanzien van redelijke eisen van welstand. Tevens is in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken Oss-2020' 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 Hogere geluidwaarden

In een apart besluit worden de hogere waarden ten gevolge van de geluidbelasting door wegverkeer vastgesteld. Dit treft u als bijlage bij dit besluit aan.

Uit de bijlage 'tijdelijke woningen Meidoornlaan, Oss onderzoek wegverkeerslawaaï' van 27 oktober 2023 bij de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat volgende hogere waarden nodig zijn:

- een waarde van 49 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de Hescheweg voor 13 woningen;
- een waarde van 50 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de Hescheweg voor 8 woningen;
- een waarde van 51 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege de Hescheweg voor 14 woningen.

Uit het rapport 'rapportage bescherming tegen geluid van buiten' van 15 maart 2024 blijkt dat het binnen niveau van de woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De gevels zijn voldoende geluidwerend.

1.4 M.e.r.

In Hoofdstuk 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing is een hoofdstuk gewijd aan de m.e.r.-beoordeling. Er worden geen drempelwaarden overschreden zodat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het uitvoeren van een m.e.r. is niet nodig.

1.5 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.

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 activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zuid-Oss-2010" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan "Zuid-Oss-2010".

Volgens het bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Groen'. Het beoogde planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Zuid-Oss-2010" 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. Voor dit project is een integrale ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Deze integrale ruimtelijke onderbouwing - die onderdeel uitmaakt van deze vergunning - is door alle betrokken disciplines beoordeeld en akkoord bevonden. De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening om de gronden met de bestemming "Groen" tijdelijk te gebruiken ten behoeve van het (flex)wonen.

2.3 Ruimtelijke motivering

Project

Het projectgebied bevindt zich in het zuiden van Oss en is gelegen in de buurt Hazenakker, ten westen van de Hazenakker-vijver. Het gebied is gelegen tussen de Nieuwe Hescheweg, Juliansingel, Meidoornlaan en Bremlaan.

Het beoogde project voorziet in 39 flexwoningen (2- en 3 kamerappartementen in drie bouwlagen) voor een periode van maximaal 15 jaar. Deze flexwoningen zijn bedoeld om de acute druk op de huidige woningmarkt te verlichten. Hiermee wordt op korte termijn flexibeler op een veranderende vraag ingespeeld en is het tevens een moderne manier om snel kwalitatief goede woningen toe te voegen. Met betrekking tot de doelgroepen is de marktvraag van bereikbare woningen vanuit actief woningenzoekenden onder 1 en 2 persoons huishoudens tussen 24 en 34 jaar in Oss het grootst.

De 39 flexwoningen worden gerealiseerd in twee blokken met galerijontsluiting. Het projectgebied is als het ware opgedeeld in vier kwadranten, waarbij de twee woonblokken zijn gepositioneerd in het noordoostelijke en zuidwestelijke kwadrant. Het noordelijke blok omvat drie bouwlagen met op iedere bouwlaag acht tweekamerappartementen (totaal 24 appartementen).

Het zuidelijke blok omvat eveneens drie bouwlagen met op iedere bouwlaag vijf driekamerappartementen (totaal 15 appartementen).

In het noordwestelijke en zuidoostelijke kwadrant worden parkeerplaatsen en bergingen gerealiseerd. De gebouwen en parkeerterreinen worden centraal vanuit het kwadrant in oostelijke richting op de Meidoornlaan ontsloten.

Geluid

Het voorliggende project voorziet in realisatie van maximaal 39 flexwoningen binnen de wettelijke geluidzone van meerdere wegen. Tijdelijke omgevingsvergunningen hoeven niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. De goede ruimtelijke ordening eist echter wel dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidbelastingen vanwege de gezoneerde Julianasingel en de niet gezoneerde Meidoornlaan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde/ richtwaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Nieuwe Hescheweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffings-waarde van 63 dB.

Toetsing heeft aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden. Hogere waarden variërend van 49 t/m 51 dB zijn vastgesteld. De procedure voor het vaststellen van deze hogere waarden loopt gelijk op met de procedure van de omgevingsvergunning voor de flexwoningen.

Natuur/soortenbescherming

Om te bepalen of de geplande activiteiten binnen het projectgebied mogelijk een negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden, is een quickscan Wet

natuurbescherming uitgevoerd. Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming is geen aanvullend ecologisch onderzoek benodigd voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Vleermuizen

De bomenrij ten westen van de onderzoekslocatie kan dienen als potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien potentiële vliegroutes in de omgeving functioneel en duurzaam behouden blijven. Bij de voorgenomen plannen dient zowel tijdens de bouwfase als de eindfase additionele (bouw)verlichting richting de bomenrij ten westen van de onderzoekslocatie voorkomen te worden.

Alpenwatersalamander/ kamsalamander/poelkikker/rugstreeppad

Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad te voorkomen, dienen maatregelen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Dit protocol dient bekend te zijn bij het uitvoerend personeel en aanwezig te zijn bij de werkzaamheden op locatie. Het opstellen van het ecologisch werkprotocol is als voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

Natuur overig

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Maatregelen hiervoor kunnen tevens opgenomen worden in het ecologisch werkprotocol.

Bomen

Voor het beoogde planvoornemen is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt, dat de geplande ondergrondse en bovengrondse werkzaamheden beperkte invloed hebben en alle bomen duurzaam behouden kunnen blijven wanneer er zorgvuldig gewerkt wordt rondom de bomen. Een uitzondering is één boom waar een laagvertakte gesteltak gesnoeid moet worden om een parkeervak te realiseren (het betreft de twee parkeerplaatsen onder de betreffende boom). Om de boom duurzaam in stand te kunnen houden, is om die reden het stedenbouwkundig plan voor wat betreft deze parkeerplaatsen aangepast.

Archeologie

In de rapportage van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om voor het gehele projectgebied een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Bij dit onderzoek wordt nagegaan of archeologische resten daadwerkelijk aanwezig zijn in het projectgebied, om wat voor soort resten dit gaat en wat de behoudenswaardigheid van deze resten zijn. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient er een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden.

De gemeente Oss heeft naar aanleiding van het bureau en booronderzoek 20 juli 2023 een selectiebesluit genomen met de insteek voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe is 20 september 2023 een definitief Programma van Eisen opgesteld. Dit proefsleuvenonderzoek wordt zo spoedig mogelijk in gang gezet. Om de archeologische belangen te waarborgen, is daarom aan deze omgevingsvergunning de voorwaarde gekoppeld dat de start van de bouw inclusief bodemversturende activiteiten dieper dan 0,3 m beneden maaiveld voor onder andere bouwrijp maken pas plaats kan vinden nadat het proefsleuven onderzoek is afgerond, al dan niet gevolgd door een archeologische opgraving met een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen, en het plangebied door middel van een besluit van de gemeente definitief archeologisch is vrijgegeven.

2.4 Conclusie

De ruimtelijke onderbouwing, met alle bijbehorende onderzoeken en rapporten, onderbouwt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de uitvoering van het bouwplan, waarbij tijdelijk, voor een periode van 15 jaar – flexwoningen gerealiseerd worden.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage bij deze beschikking.

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.

Dossiernr.: ZKN 1356337

ADRESBESLUIT

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten met betrekking tot nummeraanduidingen het volgende.

Aan de volgende verblijfsobjecten worden de volgende nummeraanduidingen (opnieuw) toegekend:

Naam openbare ruimte	Nummer-aanduiding	Woonplaats	Gebruiks-oppervlakte	Gebruiksdoel
Meidoornlaan	11	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	13	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	15	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	17	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	19	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	21	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	23	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	25	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	27	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	29	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	31	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	33	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	35	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	37	Oss	46 m ²	Wonen
Meidoornlaan	39	Oss	46 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 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) Oss 2019;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen.

Gelet op het mandaatbesluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss van 12 december 2019.

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. Heeft u een elektronische handtekening (DigiD) of eHerkenning, dan kunt u het bezwaarschrift ook digitaal indienen. Kijk hiervoor op www.oss.nl, bij het Digitaal Loket, 'Bezwaarschrift indienen'.

Een bezwaarschrift schorst overigens niet de werking van dit besluit.

ONDERTEKENING

Oss, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

Namens dezen,



Mw. M. Franken.
Teamleider Vergunningen.

Project: nr. ZKN 1356337

Olo nr: 8307857

Besluit vaststellen hogere waarde locatie Meidoornlaan bouw 39 tijdelijke woningen.

Onderwerp

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss heeft het voornemen om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo te verlenen voor de bouw van 39 tijdelijke woningen toe aan de Meidoornlaan in Oss.

De bouwlocatie betreft het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie B, nummer 5207.

De bouwplan ligt binnen de geluidzone van de Nieuwe Hescheweg. Voor de realisering van dit perceel is vaststelling van een hogere geluidwaarde nodig voor de ten hoogste geluidbelasting van de gevel(s) voor de te bouwen tijdelijke 39 tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 15 jaren.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de hogere waarde van 51 dB vast te stellen voor de realisering van de 39 tijdelijke woningen.

Overwegingen

Woningcorporatie BrabantWonen is voornemens om 39 flexwoningen te realiseren op een terrein tussen de Meidoornlaan en de Nieuwe Hescheweg in Oss. De Woningcorporatie doet dit in samenwerking met de gemeente. Het gaat hier om flexwoningen op een tijdelijke locatie voor de duur van maximaal 15 jaar, daarna moeten de woningen worden verwijderd.

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt op grond van de Wet Geluidhinder een voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege de Nieuwe Hescheweg hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting op één van de gevels bedraagt 51 dB.

Om de nieuw te bouwen tijdelijke woningen aan de Meidoornlaan in Oss is een hogere waarde van 51 dB nodig. De maximale waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend bedraagt 63 dB.

Een doelmatige maatregel om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zou kunnen zijn het gedeeltelijk voorzien van de Nieuwe Hescheweg van geluidreducerende asfalt. Het laten vaststellen van hogere waarden is dan niet meer nodig. De wenselijkheid van het toepassen van deze maatregel voor de tijdelijke woningen waar het hier om gaat, hebben wij ter overweging genomen, maar dit vinden wij vanuit financiële overwegingen niet haalbaar, mede gelet op de tijdelijke duur van de woningen.

De locatie ligt in het gebiedstype 'woonwijk met lage geluiddruk' van de gemeentelijke Geluidnota. In dit gebiedstype zijn hogere waarden met uitzondering mogelijk. Wij willen voor deze tijdelijke woningen een uitzondering maken door af te wijken van de voorgeschreven geluidwaarde door een hogere waarde toe te staan toe te staan voor het tijdelijke bouwproject. Toetsing heeft aangetoond dat ruimschoots binnen de maximale waarde van 63 dB wordt gebleven. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden conform het gemeentelijke Geluidbeleid.

Uit het rapport 'rapportage bescherming tegen geluid van buiten ...' van 15 maart 2024 blijkt dat het binnen niveau van de woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De gevels zijn voldoende geluidwerend.

Het besluit tot vaststelling van de hogere geluidwaarde is tegelijkertijd genomen met het verlenen van het besluit van de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten.

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

Beide besluiten zijn voorbereid volgens de reguliere procedure.

ONDERTEKENING

Oss, 16 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

Coll:

De secretaris,

De burgemeester,



Drs. H. Mensink.

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

RECHTSMIDDELEN

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Tegen de beschikking kan ingevolge artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de beschikking is verzonden, bezwaar worden aangetekend.

Het bezwaarschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Oss, Postbus 5, 5340 BA Oss. Heeft u een elektronische handtekening (DigiD) of eHerkenning, dan kunt u het bezwaarschrift ook digitaal indienen.

Kijk hiervoor op www.oss.nl, bij het Digitaal Loket, 'Bezwaarschrift indienen'.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de beschikking niet.

Heeft u er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

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, 2500 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Een voorlopige voorziening kan ook door derde belanghebbenden worden gevraagd.