

Project: nr. W 35310

Olo nr: 3633293

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 15 juni 2018 van Bouwbedrijf Wagemakers B.V., Galliersweg 21, 5349 AT in Oss, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verbouwen van het kantoorpand tot woningen en het bouwen van een extra bouwlaag ten behoeve van nieuwe woningen. De aanvraag gaat over Raadhuislaan 11 in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie E, nummer 5429.

Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels
- Uitweg

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.

RECHTSMIDDELEN

Beroepsclausule

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift ongebruikt is verstreken.

Dit besluit is nog niet onherroepelijk. Hiertegen kan ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Het indienen van een beroep komt toe aan belanghebbenden, die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht. Dit beroep kan worden ingesteld binnen zes weken na de dag na de terinzagelegging van het besluit. Het beroepschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch.

Als u een beroepschrift indient bij de rechtbank, hoeft u alleen dit besluit als bijlage bij uw beroepschrift mee te zenden. De rechtbank vraagt vervolgens alle relevante stukken bij ons College op.

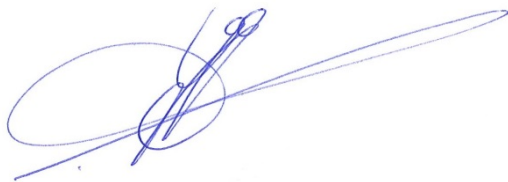
Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Hiertoe kan men, als er tevens een beroepschrift is ingediend, de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

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

ONDERTEKENING

Oss, 14 mei 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,



Ing. J.L.A.M. Jacobs.
Procesmanager van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

LEGES

	Grondslag	Leges
Bouwactiviteit	€ 2.097.734,00	€ 62.093,00
Bodemonderzoek		€ 69,00
Uitweg/inrit		€ 114,35
TOTAAL LEGES		€ 62.276,35

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	7
1. Bouwen	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Meldingsplicht	7
1.3 In te dienen gegevens en bescheiden	8
2. Uitweg	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Uitvoering van de werkzaamheden	9
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	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Toetsing	10
2.3 Conclusie	11
3. Uitweg	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Toetsing	12
3.3 Conclusie	12

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 15 juni 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Bouwbedrijf Wagemakers B.V., Galliersweg 21, 5349 AT in Oss, voor het verbouwen van het kantoorpand tot woningen en het bouwen van een extra bouwlaag ten behoeve van nieuwe woningen. De aanvraag gaat over Raadhuislaan 11 in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie E, nummer 5429.

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels
- Uitweg

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 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, handelingen in strijd met ruimtelijke regels aan artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en uitweg aan artikel 2.2 lid 1e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Aanvullende gegevens

Omdat de aanvraag naar onze mening niet volledig was, hebben wij bij brief van 3 augustus 2018 om aanvullende gegevens verzocht. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 20 september 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 48 dagen. Deze aanvullende gegevens maken deel uit van de vergunningaanvraag.

Ter inzage legging

Tussen 14 maart 2019 en 24 april 2019 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in §2.5 Wabo, alsmede §6.1 en §6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstandskamer

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen.

Welstandskamer:

Het project is op 31 juli 2018 in de vergadering van de welstandskamer aan de orde geweest.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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
Leggen van de vloeren	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

Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden overgelegd.

1.3.2

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:

statische berekeningen en tekeningen van alle hout-staal-en betonconstructies.

1.3.3

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 1.3.2 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

2. UITWEG

2.1 Algemeen

2.1.1

De uitweg kan niet in eigen beheer gerealiseerd worden, u dient contact met de afdeling GIBOR op te nemen wanneer deze uitgevoerd kan worden.

2.1.2

De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.

1.1.3

Met deze vergunning wordt de aan de gemeente in eigendom toebehorende ondergrond die nodig is voor het maken van de aansluiting aan de openbare weg voor onbepaalde tijd in bruikleen gegeven.

1.1.4

Bij deze omgevingsvergunning zit een brief van onze afdeling Beheer Openbare ruimte over de realisatie van de aansluiting van de in- uitrit. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet u daarmee rekening houden.

2.2 Uitvoering van de werkzaamheden

2.2.1

De uitweg moet door of in opdracht van de afdeling GIBOR worden aangelegd.

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 "Centrum - Oss - 2013" 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 het bestemmingsplan "Centrum - Oss - 2013" 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 in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota van de gemeente Oss. 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 "Centrum - Oss - 2013". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Centrum - Oss - 2013" 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 initiatiefnemer verzoekt de gemeente Oss om ter plaatse van de locatie Raadhuislaan 11-13 te Oss bovenop de vigerende bestemming 'Kantoor' de functie 'Wonen' toe te staan.

Hierover is met de gemeente Oss vooroverleg gevoerd. De gemeente is onder voorwaarden in principe positief. Niet het gehele pand mag ingezet worden voor 'Wonen', maar slechts de verdiepingen. Op de begane grond dienen functies als kantoor, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en sport/ fitness te zijn voorgestaan en er dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Gekozen is voor de zogenaamde projectomgevingsvergunning zoals geregeld in de Wabo via artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 (buitenplanse afwijking bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing) dat afwijking van artikel 2.1 lid 1 onder c mogelijk maakt (verbod om gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken). Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is. De overschrijding van de bouwgrenzen door de balkons aan de voorzijde worden mogelijk gemaakt door artikel 25.1.2. van het bestemmingsplan 'Centrum – Oss – 2013'. Het plan overschrijdt de bouwgrenzen aan de voor- en achtergevel in verband met de isolatie dit maken we mogelijk op grond van artikel 25.1.1. onder d van het huidige bestemmingsplan. De ondergeschikte bouwdelen van het gebouw zoals pilasters, en de nieuw te maken koekoeks aan de voorzijde en de inrit vallen buiten het bouwblok.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlages dd. 14 februari 2019 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, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

3. Uitweg

3.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

3.2 Toetsing

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Dossiernr.: W 35310

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
Raadhuislaan	5	Oss	671 m ²	Kantoor
Raadhuislaan	5 A	Oss	99 m ²	Kantoor
Raadhuislaan	5 B	Oss	99 m ²	Kantoor
Raadhuislaan	5 C	Oss	99 m ²	Kantoor
Raadhuislaan	5 D	Oss	106 m ²	Kantoor
Raadhuislaan	7 A	Oss	160 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 B	Oss	157 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 C	Oss	104 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 D	Oss	157 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 E	Oss	150 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 F	Oss	83 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 G	Oss	61 m ²	Wonen
Raadhuislaan	7 H	Oss	60 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 A	Oss	160 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 B	Oss	157 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 C	Oss	105 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 D	Oss	156 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 E	Oss	150 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 F	Oss	84 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 G	Oss	61 m ²	Wonen
Raadhuislaan	9 H	Oss	60 m ²	Wonen
Raadhuislaan	11 A	Oss	142 m ²	Wonen
Raadhuislaan	11 B	Oss	135 m ²	Wonen
Raadhuislaan	11 C	Oss	134 m ²	Wonen
Raadhuislaan	11 D	Oss	156 m ²	Wonen

Bij de gereedmelding van de omgevingsvergunning worden de volgende nummeraanduidingen ingetrokken:

Naam openbare ruimte	Nummer-aanduiding	Woonplaats	BAG Object_id
Raadhuislaan	11	Oss	0828010001548348
Raadhuislaan	13	Oss	0828010001536306
Raadhuislaan	13 A	Oss	0828010001541176

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 2013;
- 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 3 juli 2018.

RECHTSMIDDELEN

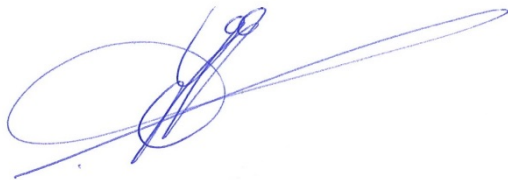
Een belanghebbende, die het niet eens is met het genomen adresbesluit, heeft de mogelijkheid om een bezwaarschrift in te dienen. Ingevolge artikel 6:4 en 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan, binnen zes weken na dagtekening van dit adresbesluit, een gemotiveerd bezwaarschrift worden ingediend bij 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, 14 mei 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line extending to the right.

Ing. J.L.A.M. Jacobs.

Procesmanager van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.