

Project: nr. W 28382

Olo nr: 3357635

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 22 december 2017 van Macharensse Oijense Sport Alliantie 2014 (MOSA'14), Pastoor Feletstraat 49 5394 AT Oijen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het renoveren van de sportaccommodatie en het uitbreiden ervan met een extra bouwlaag. De aanvraag gaat over Pastoor Feletstraat 49 Oijen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oijen, sectie F, nummer 23.

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.

ONDERTEKENING

Oss, 10 juli 2018

Burgemeester en wethouders van Oss.
Namens dezen,



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

LEGES

	Grondslag		Leges	
Bouwactiviteit	€	540.369,00	€	15.995,00
Begroting omgevingsvergunning		2.184,00	€	2.184,00
TOTAAL LEGES			€	18.179,00

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.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	1
1. Bouwen	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Meldingsplicht	1
1.3 In te dienen gegevens en bescheiden	2
1.4 Hemelwater	2
2. Strijdig gebruik gronden/bouwwerken	3
2.1 Algemeen	3
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	4
1. Bouwen	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Toetsing	4
1.3 Conclusie	5
2. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Toetsing	5
2.3 Vooroverleg	7
2.4 Conclusie	7

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 22 december 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Machareense Oijense Sport Alliantie 2014 (MOSA'14), Pastoor Feletstraat 49 5394 AT Oijen voor het renoveren van de sportaccommodatie en het uitbreiden ervan met een extra bouwlaag. De aanvraag gaat over Pastoor Feletstraat 49 Oijen, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oijen, sectie F, nummer 23.

Voorafgaande aan de indiening van deze aanvraag om omgevingsvergunning is vooroverleg gevoerd aan de hand van een conceptaanvraag, die op 9 juni 2017 is ingediend onder W 28382.

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.

Ter inzage legging

Tussen 26 april 2018 en 6 juni 2018 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 10 oktober 2017 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, vastgesteld 25 juni 2009, en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2 Meldingsplicht

1.2.1

De volgende werkzaamheden moeten aan Bouwen, Wonen en Milieu 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 vloeren	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
Aansluiten infiltratiesysteem en riool	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang*
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	via e-mail (baliebml@oss.nl) danwel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie weken 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 Bouwen, Wonen en Milieu worden ingediend. Het gaat hierbij om de constructieve tekeningen en –berekeningen.

1.3.2

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 1.2.2 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door Bouwen, Wonen en Milieu.

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

Uit de overwegingen blijkt dat er een beplantingsplan moet worden uitgevoerd om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen. Dit beplantingsplan wordt opgesteld en aangeboden aan de aanvrager en het Waterschap, direct nádat het bouwplan is gerealiseerd.

2.1.2

Het beplantingsplan moet zijn uitgevoerd voordat het eerste plantseizoen, na realisatie van de bouwkundige plannen, is beëindigd.

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 als ook aan alle voorschriften van deze vergunning wordt voldaan. 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 "Buitengebied Lith 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 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 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, gewijzigd vastgesteld op 25 juni 2009. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het verbouwen 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

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2013'. Aan het perceel is een bestemming 'sport' toegekend. Dit betekent dat ter plaatse bebouwing mag worden opgericht en de gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van sportvoorzieningen. Het project is in strijd met het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Artikel 13.2.2 onder a

Per bestemmingsvlak mag de oppervlakte gebouwen niet meer bedragen dan in bijlage 5 bij het bestemmingsplan is aangegeven. Voor het projectgebied betekent dit een maximale

oppervlakte van 590 m². Met het nieuwe bouwplan krijgt het gebouw een oppervlakte van 772 m².

- Artikel 13.2.2 onder b

De goothoogte en bouwhoogte mogen ter plaatse van de aanduiding 'sportveld', die hier van toepassing is, niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter. Het nieuwe bouwplan overschrijdt deze maximale hoogten. De goothoogte bedraagt namelijk 5,5 meter (noordzijde gebouw) en de bouwhoogte 8,04 meter.

Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Buitengebied Lith 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:

Het perceel kent al een bestemming 'sport'. Dit betekent dat ter plaatse bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van sportvoorzieningen. Uitbreiding van bebouwing voor de sportfunctie is voorstelbaar, mits de behoefte daartoe ook voldoende wordt aangetoond. Dit initiatief past binnen ons beleid, omdat het een redelijke uitbreiding van een bestaande functie betreft. Wij vinden het verantwoord om medewerking te verlenen. We streven naar een optimaal gebruik van de accommodaties die aansluiten bij de maatschappelijke behoefte. VV Macharen fuseerde met OVC'63 (Oijen) tot MOSA'14. Om de fusie en clustering mogelijk te maken moet de kleedaccommodatie van het sportpark in Oijen worden aangepast en gerenoveerd. Dat met het bouwplan ook extra opslagruimte, trainingsruimte en een tribune mogelijk worden gemaakt, is aanvaardbaar omdat dit zo functioneel en fysiek geclusterd is in 1 gebouw.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het beoogde bouwplan aanvaardbaar. Het realiseren van een verdieping met kap is voorstelbaar. Bij de uitvoering is bewust gekozen om de goothoogte aan de achterzijde van het gebouw relatief laag te houden, zodat een lang hellend dakvlak ontstaat. Het gebouw is hierdoor, vanuit het open landschap gezien, minder aanwezig. Tevens is sprake van een landschappelijke inpassing van het gebouw. In overleg, samen met de welstandscommissie, is gekomen tot een kwalitatieve uitwerking van het bouwplan.

Om dit bouwplan te kunnen realiseren, wordt nu deze procedure gevoerd. In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing 'Sportpark De Rijsbos - Oijen' is verder opgenomen waarom deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De landschappelijke inpassing die nodig is, wordt geborgd in een overeenkomst en wordt als voorwaarde opgenomen in deze vergunning. De landschappelijke inpassing vertegenwoordigd de minimale benodigde kwaliteitsverbetering en wordt uitgevoerd door middel van het aanleggen van beplantingen.

De integrale ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van 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 worden verleend.

2.3 Vooroverleg

Wij hebben met betrekking tot deze aanvraag vooroverleg gehad met provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Laatstgenoemde heeft geen opmerkingen naar voren gebracht. Vanuit de provincie zijn vragen gesteld. Op basis van de gegeven beantwoording laat de provincie weten geen nadere opmerkingen op het plan te hebben. Zij gaat er vanuit dat de aanvullende informatie, voor zover nodig, meegenomen wordt in de ontwerpomgevingsvergunning. Dat is ook gebeurd.

2.4 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.