

Project: nr. ZKN 750018

Olo nr: 5283173

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 30 juni 2020 van FLS vastgoed B.V., Hoepel 2 5683 LS in Best, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van 20 appartementen, 21 bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen. De aanvraag gaat over Kruisstraat 98A t/m E, 100A t/m E, 102A t/m E en 104A t/m E in, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie E, nummer 2788.

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, 31 maart 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,



Mr. Henri Vogel.
Teamleider Vergunningen.

LEGES

	Grondslag	Leges
Bouwactiviteit	€ 1.589.160,00	€ 47.039,00
Uitweg/inrit		€ 114,35
Bodemonderzoek		€ 69,00
TOTAAL LEGES		€ 47.222,35

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
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
1.4 Bodem	8
2. Uitweg	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Uitvoering van de werkzaamheden	9
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	10
1. Bouwen	10
1.1 Inleiding	10
1.2 Toetsing	10
1.3 Conclusie	11
2. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Toetsing	11
2.3 Conclusie	12
3. Uitweg	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Toetsing	13
3.3 Conclusie	13

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 30 juni 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van FLS vastgoed B.V., Hoepel 2 5683 LS in Best, voor het bouwen van 20 appartementen, 21 bergingen en het realiseren van parkeerplaatsen. De aanvraag gaat over Kruisstraat 98A t/m E, 100A t/m E, 102A t/m E en 104A t/m E in, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie E, nummer 2788. Op 3 maart 2021 hebben wij een wijziging van de aanvraag ontvangen. Gelet op de omvang en verschijningsvorm in relatie tot de omgeving gaat het om een wijziging van ondergeschikte aard. Belangen van derden worden hierdoor niet geschaad. Omdat de wijziging verder geen nieuwe toetsingsaspecten meebrengt, is een nieuwe aanvraag niet nodig.

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.

Ter inzage legging

Tussen 14 januari 2021 en 24 februari 2021 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:

- Risicobeheersing Brandweer Brabant-Noord;
- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant

Binnen vier weken na verzending van de aanvraag hebben wij van de risicobeheersing Brandweer Brabant-Noord, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van hun, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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
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:

- Constructie berekeningen en tekeningen
- U moet bewijsstukken indienen waaruit blijkt hoe de totale bouwsom gefinancierd wordt als genoemd onder het kopje Kosten, Projectkosten in het aanvraagformulier van 30 juni 2020, zaaknummer 750018;
- U moet bewijsstukken indienen waaruit blijkt hoe het project gefinancierd wordt (eigen vermogen en/of vreemd vermogen).

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 Bodem

1.4.1

Op de locatie is een restverontreiniging aanwezig, ten aanzien van de restverontreiniging blijven de gebruiksbeperkingen gelden. Als de grond ter plaatse van de restverontreiniging wordt ontgraven en/of grondwater ten behoeve van de bouwwerkzaamheden wordt onttrokken moeten de werkzaamheden vooraf afgestemd worden met de ODZOB (Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant). De bergingen zijn gepland ter plaatse van de restverontreiniging

2. UITWEG

2.1 Algemeen

2.1.1

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.

2.2 Uitvoering van de werkzaamheden

2.2.1

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.

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 "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 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 activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrum - Oss - 2013" is vastgesteld. De bouw van het geplande appartementengebouw past hier niet in. 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 heeft met ons (voor)overleg gevoerd over het initiatief. Aan de Kruisstraat is van oudsher een menging van functies aanwezig. Na herontwikkeling zal ter plaatse van de planlocatie sprake zijn van 20 appartementen, verdeeld over 4 verdiepingen. De beoogde appartementen zullen zich bevinden binnen de bebouwde kom, in een gemengde omgeving met veelal woningen en tevens enkele detailhandelsfuncties. Ter plaatse was in het verleden sprake van een tankstation en een woonhuis. De beoogde woningbouw past functioneel gezien goed en betekent een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

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). De door initiatiefnemer overgelegde ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de 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 zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.: ZKN 750018

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
Kruisstraat	98 A	Oss	79 m ²	Wonen
Kruisstraat	98 B	Oss	78 m ²	Wonen
Kruisstraat	98 C	Oss	73 m ²	Wonen
Kruisstraat	98 D	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	98 E	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	100 A	Oss	79 m ²	Wonen
Kruisstraat	100 B	Oss	78 m ²	Wonen
Kruisstraat	100 D	Oss	73 m ²	Wonen
Kruisstraat	100 C	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	100 E	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	102 A	Oss	72 m ²	Wonen
Kruisstraat	102 B	Oss	71 m ²	Wonen
Kruisstraat	102 C	Oss	73 m ²	Wonen
Kruisstraat	102 D	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	102 E	Oss	63 m ²	Wonen
Kruisstraat	104 A	Oss	72 m ²	Wonen
Kruisstraat	104 B	Oss	71 m ²	Wonen
Kruisstraat	104 C	Oss	73 m ²	Wonen
Kruisstraat	104 D	Oss	70 m ²	Wonen
Kruisstraat	104 E	Oss	63 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, 31 maart 2021.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Mr. Henri Vogel.

Teamleider Vergunningen.