

Project: nr. ZKN 897098

Olo nr: 6051289

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 3 mei 2021 van Wagemakers Bouw & Ontwikkeling B.V., Postbus 243, 5340 AE in Oss, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de nieuwbouw van 25 appartementen. De aanvraag gaat over Oostwal 194 in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie A, nummer 3900.

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

- Bouwen
- Uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- 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.

ZIENSWIJZEN

Tussen 28 juli 2022 en 8 september 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Direct-omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om zienswijzen naar voren te brengen.

De aanvrager heeft overleg gehad met de personen die zienswijzen naar voren hebben gebracht. Dit overleg heeft geresulteerd in het maken van een afspraak (aanbrengen privacyschermen) die tegemoet komt aan de naar voren gebrachte zienswijzen.

Dit zal als voorwaarde worden verbonden aan de te verlenen omgevingsvergunning.

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bouwplan.

OVERWEGINGEN

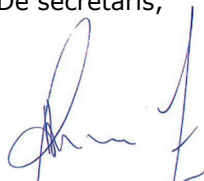
Gelet op artikel 2.1, 2.2 en §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de overwegingen in de bijlage "overwegingen en toetsingen" kan worden geconcludeerd dat de gevraagde vergunning onder voorschriften kan worden verleend.

ONDERTEKENING

Oss,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De secretaris,



Drs. H. Mensink.

De burgemeester,



Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans.

Coll:

LEGES

	Grondslag		Leges
Bouwactiviteit	€ 1.782.184,24	€	52.753,00
Bodemonderzoek		€	69,00
Aanlegactiviteit		€	46,00
TOTAAL LEGES		€	52.868,00

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

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	8
1. Bouwen	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Meldingsplicht	9
1.3 In te dienen gegevens en bescheiden	10
1.4 Hemelwater	11
2. Uitvoeren van een werk of werkzaamheden	12
2.1 Algemeen	12
2.2 Archeologisch	12
3. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Waarborgen privacy naastgelegen appartementencomplex	14
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	15
1. Bouwen	15
1.1 Inleiding	15
1.2 Toetsing	15
1.3 Conclusie	16
2. Uitvoeren van een werk of werkzaamheden	17
2.1 Inleiding	17
2.2 Toetsing	17
2.3 Conclusie	17
3. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Toetsing	18
3.3 Conclusie	19

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 3 mei 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Wagemakers Bouw & Ontwikkeling B.V., Postbus 243, 5340 AE in Oss, voor de nieuwbouw van 25 appartementen. De aanvraag gaat over Oostwal 194 in Oss, op het perceel met de gemeentelijke kadastrale aanduiding Oss, sectie A, nummer 3900.

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- 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, uitvoeren van een werk of werkzaamheden aan artikel 2.1 lid 1b 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.

Verlenging

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn van 6 maanden te verlengen met 6 weken als bedoeld in artikel 3.12, lid 8 Wabo. Van deze verlenging is

gemotiveerd medegedeeld aan de aanvrager.

Ter inzage legging

Tussen 28 juli 2022 en 8 september 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Direct-omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om zienswijzen naar voren te brengen.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

- In de ontwerp-beschikking zijn niet alle punten benoemd waarop het bouwplan in strijd is met de regels uit het geldende bestemmingsplan "Centrum-Oss – 2013". Deze punten zijn aldus ook niet meegenomen in de afweging om al dan niet af te wijken. Genoemd is dat het bouwplan in strijd is met de gebruiksregels uit de bestemming "Centrum – Kernwinkelgebied", maar er wordt aan voorbij gegaan dat het bouwplan ook strijdig is met de bouwregels uit het bestemmingsplan. Concreet gaat het dan om een strijdigheid met de bouwhoogte. Toegestaan is 13 meter, terwijl er op het hoogste punt tot 13,430 meter hoog wordt gebouwd;
- Op de stukken deel uitmakend van de beschikking is te zien dat er vanaf de galerij rechtstreeks zicht is op het dakterras van Walstraat 52. Dit zicht is te dicht op de perceelsgrens, wat in strijd is met het burgerlijk recht. Ook in algemene zin maakt de bewoonster zich zorgen over schending van haar privacy. Gevraagd wordt om de plaatsing van privacyschermen op de galerij.

Over deze zienswijze(n) merken wij het volgende op:

- Reclamant merkt terecht op dat in de ontwerp-beschikking niet alle strijdigheden expliciet afgewogen zijn. Er is sprake van een overschrijding van de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 13 meter. Er wordt op het hoogste punt gebouwd tot 13,43 meter en omdat het complex een plat dak heeft, geldt de hoogte van het platte dak van 12,28 meter als goothoogte. Om dit planologisch te maken, moet worden afgeweken van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Dit is mogelijk met toepassing van deze omgevingsvergunning die via de uitgebreide procedure verleend wordt. De afweging hiervan wordt in de overwegingen van de deoltoestemming "Handelingen in strijd met ruimtelijke regels" meegenomen;
- Aanvrager heeft overleg gehad met de personen die de zienswijzen naar voren hebben gebracht en met betrekking tot de privacyschermen aangegeven bereid te zijn deze aan te brengen in een vluchtrappenhuis aan de zijde die grenst aan de Walstraat 50-60. De zijde die grenst aan Walstraat 50-60 is zelf namelijk een blinde gevel. Het aanbrengen van de privacyschermen wordt in de voorschriften van de deoltoestemming "Handelingen in strijd

met ruimtelijke regels" opgenomen als voorwaarde op basis waarvan medewerking wordt verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De naar voren gebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bouwplan.

BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN

1. BOUWEN

1.1 Algemeen

1.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Oss, en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2

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

In verband met onderhavige ontwikkeling is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat sprake is van een binnengeluidsniveau van maximaal 33 dB. Hiervoor is een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk.

1.1.5

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

1.1.6

De uitvoering van het bouwplan moet geschieden overeenkomstig bijgaande situatietekening van de afdeling Informatieve Diensten BasisRegistratie en Belastingen, nr. ZKN 897098.

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) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk één week voor de start van het werk
Heiwerk (inclusief proefpalen)	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Storten van beton	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Aansluiten infiltratiesysteem en riool	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel 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) dan wel mondeling of schriftelijk	uiterlijk drie dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	via e-mail (baliebml@oss.nl) dan wel 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;
- Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden;
- Er moet aangetoond worden dat er geen brandoverslag mogelijk is via de dak-gevelconstructie tussen brandcompartimenten (woningen) op de 2^e en 3^e verdieping (zie detail 15). Dit moet bepaald worden volgens de NEN 6068;
- Een uitslaande brand kan momenteel via de open luchtsouw (combinatie houten stijl- en regelwerk met waterkerende folie) brandoverslag veroorzaken naar de bovengelegen woning. Geadviseerd wordt om de open luchtsouw af te sluiten en/of een aluminium ophangconstructie toe te passen (zie voor meer informatie pagina 4 van het aangehechte advies van de Veiligheidsregio);
- Uit de aanvraag blijkt niet of de elektrische leidingen en de pijpisolatie in of aan het gebouw voldoen aan de brand- en rookklassen zoals gesteld in artikel 2.69a, bepaald volgens de NEN 13501-1 en NEN 13501-6.

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.

1.3.4

In de BENG-berekening wordt voor de warmteopwekking aangegeven dat er 25 identieke systemen zijn. De leidinglengte is aangegeven op bijna 40 m¹. Onduidelijk is waar de warmtepompen worden geplaatst, mede omdat er per installatie een boiler van 170 liter aangegeven wordt. Voor de ingediende 'as built' BENG-berekening geldt dat er extra aandacht aan dit onderwerp besteed moet worden.

Een aangepaste 'as built' BENG-berekening wordt tegemoet gezien na oplevering.

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.

1.4.3

Conform het gemeentelijk beleid geldt ten aanzien van de verwerking van hemelwater dat van het verhard oppervlak de eerste 20 millimeter geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein. Van de woningen moet de eerste 10 millimeter geïnfiltreerd worden, daarna mag het aan de openbare ruimte aangeboden worden.

1.4.4

De rekensom om het te bergen en infiltreren m³'s hemelwater te berekenen is dan als volgt: compensatie-eis verhard oppervlak (20 mm) x verhard oppervlak (625 m²) + compensatie-eis woningen (10 mm) x oppervlakte woningen (625 m²). In onderhavige situatie betekent dat dat 18,75 m³ water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen en vervolgens geïnfiltreerd.

1.4.5

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor een ondergrondse hemelwatervoorziening van minimaal 18,75 m³, daarnaast is ook de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en K-waarde geschikt voor deze vorm van tijdelijk bergen en infiltreren.

2. UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

2.1.1

De vergunninghouder of degene die de aanlegwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Oss tonen.

2.2 Archeologisch

2.2.1

De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het archeologisch onderzoek in het veld volledig is afgerond.

2.2.2

Het archeologisch onderzoek dient direct na de sloop te worden uitgevoerd en betreft een proefsleuvenonderzoek met eventuele doorstart naar een opgraving conform het Programma van Eisen van 20 december 2021, goedgekeurd op 25 januari 2022.

2.2.3

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

2.2.4

De bodemverstorende activiteit moet worden begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

1.2.5

Er geldt ten alle tijden een meldingsplicht:

1. De start van de werkzaamheden dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email (m.peeters@oss.nl);
2. Bij de sloopwerkzaamheden geldt een bepaling van zo-min-mogelijk-verstoring van de bodem. Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de bodem zo min mogelijk wordt verstoord. Bij onvoldoende draagkracht van de bovengrond moeten afdoende beschermende maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld aanbrengen rijplaten) om verstoring door wegzakking van zware rijtuigen en machines tegen te gaan. Ook moet bij de sloop zo min mogelijk onverstoorde omliggende grond worden

afgevoerd. Het gat dat na de sloop is ontstaan, mag niet worden dichtgeschoven, maar moet, indien gewenst, worden aangevuld met grond van elders;

3. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en het grote aantal vindplaatsen in de directe nabijheid – 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 de gemeentelijk contactpersoon van uw project. Beiden zijn bereikbaar via het algemene nummer van de gemeente 14 0412.

3. HANDELINGEN IN STRIJD MET RUIMTELIJKE REGELS

3.1 Algemeen

3.1.1

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

3.2 Waarborgen privacy naastgelegen appartementencomplex

3.2.1

Om te verhinderen dat de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex Walstraat 50-60 onevenredige privacyhinder ondervinden door de uitvoering van het bouwplan, wordt de omgevingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat in het vluchttrappenhuis grenzend aan de Walstraat 50-60 privacyschermen worden aangebracht.

Initiatiefnemer zendt, uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden gegevens en bescheiden met betrekking tot de privacyschermen toe aan Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

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 activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de beoordeling van deelactiviteit "Handelingen in strijd met ruimtelijke regels" van de beschikking. Onder verwijzing naar de beoordeling van deelactiviteit "Handelingen 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. Uitvoeren van een werk of werkzaamheden

2.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing

Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrum-Oss-2013" is vastgesteld. De opsteller van dit plan wil voorkomen dat een in dit plan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming. Daarom is in artikel 22 bepaald dat het verboden is om binnen de historische kern zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Volgens het artikel kan de vergunning worden verleend voor zover door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Met betrekking tot deze afweging overwegen wij als volgt:

Met inachtneming van de voorschriften genoemd onder 2.1 en 2.2 in bijlage II bij deze beschikking is gewaarborgd dat voldaan wordt aan het genoemde toetsingskader.

Daarnaast bepaalt artikel 2.11 Wabo dat de vergunning voor dit onderdeel wordt geweigerd indien strijd is met algemene ruimtelijke regels uit een provinciale verordening of AMvB.

De aangevraagde activiteit verdraagt zich met dit toetsingskader.

2.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid, zoals neergelegd in "Centrum-Oss-2013" zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

3. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

3.1 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.

3.2 Toetsing

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingplan "Centrum-Oss-2013", omdat:

- De begane grond van panden met de bestemming "Centrum – Kernwinkelgebied" niet bestemd zijn voor woningbouw. Dit blijkt uit artikel 4.1, specifiek onder f. van de bestemmingsplanregels;
- De bouwhoogte van het appartementencomplex hoger is dan 13 meter, namelijk 13,43 meter. Uit artikel 4.2, lid 4.2.2 onder d. van de bestemmingsplanregels blijkt dat maximaal een hoogte van 13 meter is toegestaan;
- Het appartementencomplex grotendeels een plat dak heeft. De hoogte van dit platte dak en het platte dak van de beide trappenhuisen moet worden aangemerkt als goothoogte. Blijkens artikel 4.2, lid 4.2.2 onder d. is de maximaal toegestane goothoogte 10 meter. Het platte dak heeft een hoogte van 12,28 meter en de beide trappenhuisen van circa 12,75 meter;
- Het bouwplan voorziet aan de achterzijde van het nieuw te bouwen appartementencomplex in een parkeerbehoefte van één parkeerplaats per appartement. Het bouwplan voorziet niet in parkeren door bezoekers.

Bovendien geldt dat deze strijdigheden niet kunnen 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 integrale ruimtelijke onderbouwing 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 "Centrum – Kernwinkelgebied" te gebruiken ten behoeve van het wonen. Dit is op de begane grond namelijk niet rechtstreeks toegestaan. De beleidsnotitie "Koers Stadshart Oss" richt zich op de versterking van het centrum. Winkels aan de rand van het centrum kunnen in het licht van

deze beleidsnotitie omgezet worden naar woningen. De gemeente is bereid tot het verlenen van een afwijking voor het wonen op de begane grond. De ontwikkeling voorziet in de dringende behoefte aan woningbouw.

De bouw- en goothoogte wijken af van de maximale hoogten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De voorgestelde goot- en bouwhoogte zijn goed voorstelbaar. Het sluit in hoogte aan bij andere (nieuwere) bebouwing in de straat. Bovendien staat dit gebouw op afstand van de straat. Aan de achterzijde is door de open ruimte van de parkeerplaats de afstand tot de bebouwing aan de Burgwal ook voldoende groot. De beoogde trappenhuisen blijven in omvang beperkt. Daarmee is ook de impact van de overschrijdingen beperkt en is een afwijking voorstelbaar.

Het bouwplan voorziet in parkeren aan de achterzijde van het nieuw te bouwen appartementencomplex in een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per appartement. Het aantal parkeerplaatsen voor de eigen bewoners wordt voldoende geacht om het parkeren voor de bewoners goed af te wikkelen. Het bouwplan voorziet niet in het parkeren van auto's door bezoekers. Deze ruimte zal gevonden moeten worden, zoals ook voor bezoekers van het centrum van Oss, in de openbare ruimte. Op korte afstand van het bouwperceel is een parkeergarage aanwezig. Ook zijn er voldoende mogelijkheden in de openbare ruimte tot betaald parkeren. In verband hiermede vinden wij het verantwoord om af te wijken van de voorgeschreven parkeernormen ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van het appartementencomplex.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke onderbouwing, met alle bijbehorende onderzoeken en rapporten, onderbouwt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de uitvoering van het bouwplan, waarbij de begane grond als woonfunctie zal worden gebruikt.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als 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.

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Dossiernr.: ZKN 897098

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
Oostwal	192 A	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 B	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 C	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 D	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 E	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 F	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 G	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 H	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 J	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 K	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	192 L	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 A	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 B	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 C	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 D	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 E	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 F	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 G	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 H	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 J	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 K	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 L	Oss	58 m ²	Wonen

Oostwal	194 M	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 N	Oss	58 m ²	Wonen
Oostwal	194 P	Oss	58 m ²	Wonen

Bij de gereedmelding van de omgevingsvergunning wordt de volgende nummeraanduiding ingetrokken:

Naam openbare ruimte	Nummer-aanduiding	Woonplaats	BAG Object_id
Oostwal	194	Oss	

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'.

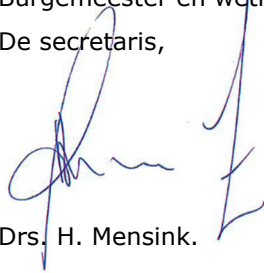
Een bezwaarschrift schorst overigens niet de werking van dit besluit.

ONDERTEKENING

Oss,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De secretaris,



Drs. H. Mensink.

De burgemeester,



Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans.

Coll: