

SP-fractie

T.a.v. dhr. A. Arends en dhr. A. Geerts

Bouwen, Wonen en Milieu

Raadhuislaan 2, Oss

Telefoon 14 0412

Fax [0412] 62 95 02

E-mail gemeente@oss.nl

www.oss.nl

Postbus 5

5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum

15 MAART 2016

Ons kenmerk

PVTH/TH 13224

Behandeld door

Mr. W. de Wit

Doorkiesnummer

14 0412

Onderwerp

Artikel 41-vragen over negeren bepalingen
Bestemmingsplan.

Aantal bijlagen

1

Geachte heer Arends en heer Geerts,

Op 10 januari heeft u vragen gesteld over een verhoging van een deel van het bedrijfspand aan de Hertogensingel 117 te Oss, waarbij wij in afwijking van het bestemmingsplan Midden-Noord Oss 2012, een omgevingsvergunning hebben verleend. Hiermee is een in eerste instantie illegaal gerealiseerde ophoging via een omgevingsvergunning gelegaliseerd. Uw vragen en onze antwoorden betreffen de volgende:

- 1. Klopt het dat de gemeente in juni 2014 een negatief advies heeft gegeven over een concept-aanvraag voor een omgevingsvergunning om dit pand te verbouwen? Was in deze aanvraag sprake van de gewraakte verhoging? Speelde deze voorgenomen verhoging een rol bij het negatieve advies?**

Antwoord:

Nee, in deze zaak is geen negatief advies afgegeven. De vraag heeft waarschijnlijk betrekking op een ander bouwplan op dit perceel betreffende een uitbreiding van het voorste gedeelte van het pand, de showroom. In die aanvraag is destijds een negatief intern advies afgegeven. Dit had niets te maken met een gedeeltelijke verhoging van de muur van het bedrijfspand.

2. Waarom heeft u in de periode februari 2015 tot juni 2015 niet of nauwelijks gereageerd op klachten of vragen van omwonenden?

Antwoord:

Op 4 maart 2015 is schriftelijk gereageerd op een klacht van mevr. Netten. Op 16 maart 2015 is per mail een antwoord gegeven op een mailklacht van mevr. Goorden. In deze antwoorden is de prioritering van gevallen in het handhavingsprogramma van de gemeente meegedeeld.

3. Op 20 november 2015 heeft u de overtreder medegedeeld dat u mee wilt werken aan legalisatie mits de overtreder binnen 4 weken een omgevingsvergunning aanvraagt. Voor het betreffende pand geldt ter plaatse een maximale goothoogte van 3,5m. Dit is op 13 september 2012 door de gemeenteraad bepaald middels het bestemmingsplan Midden-Noord, Oss 2012. U besluit hiervan af te wijken. Dit betekent dat u van mening bent dat de gemeenteraad destijds geen zorgvuldige belangenafweging heeft gemaakt tussen de belangen van het bedrijf en de belangen van de omwonenden. Waarom vindt u dat? Waarom heeft u dat destijds niet ingebracht? Of is er in de tussentijd iets veranderd?

Antwoord:

Het is in principe altijd mogelijk om van een bestemmingsplan af te wijken nadat dit is vastgesteld. Belangrijk is dat dit zorgvuldig gebeurt. In het onderhavige geval is na klachten over bouwen zonder omgevingsvergunning een legaliseringsonderzoek opgestart. Daarin is een afweging gemaakt of handhavend wordt opgetreden of dat gelegaliseerd gaat worden. Ieder legaliseringsonderzoek betreft maatwerk waarbij een brede belangenafweging plaatsvindt.

4. Kunt u ons de concrete belangenafweging toesturen die u heeft gemaakt?

Antwoord:

In de bijlage bij deze brief treft u een brief aan m.b.t. het legaliseringsonderzoek d.d. 20 november 2015. Hierin staan ruimtelijke argumenten genoemd die een legalisering rechtvaardigen. Belanghebbenden hebben na vergunningverlening de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning in te dienen. Mochten belanghebbenden daarvan gebruik maken dan zal opnieuw een belangenafweging plaatsvinden om te zien of de vergunning op een goede manier is verleend.

5. Is ook gekeken naar alternatieven? Is dit besproken met het betreffende bedrijf?

Antwoord:

In dit geval zou het alternatief voor legalisering/vergunningverlening handhaving en herstel in de oude situatie zijn. Gezien de positieve ruimtelijke advisering in het legaliseringsonderzoek is handhaving echter niet aan de orde.

6. Speelt het feit dat sprake is van een voldongen feit een rol bij de belangenafweging? Zoniet, waaruit blijkt dat? Zoja, vindt u dat terecht?

Antwoord:

Een illegaal voldongen feit speelt in zoverre een rol dat er voor de overheid in eerste instantie een beginselplicht is tot handhavend optreden. Maar criteria in de algemene beginselen bepalen eveneens dat de gemeente, voordat zij overgaat tot handhaving, na moet gaan of een uitbreiding of verbouwing kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie mogelijk is binnen de regels van bijvoorbeeld bestemmingsplan of Bouwbesluit, dan blijft handhaving achterwege.

7. Op grond van welke bepaling in het bestemmingsplan bent u bevoegd om de voorgenomen omgevingsvergunning te verlenen?

Antwoord:

Het feit dat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan in kwestie is in deze zaak gelegen in de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht), omdat het om een afwijking gaat op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo en niet om een afwijking waarin het betreffende bestemmingsplan zelf voorziet.

8. Heeft het nog wel zin dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt wanneer afwijken zonder gevolgen blijft en de gemeente openlijk uitspreekt niet te gaan handhaven?

Antwoord:

De gemeenteraad geeft via de bestemmingsplannen in grote lijnen aan waar welke bestemming moet worden gelegd en welke voorwaarden voor bouwen en gebruik daarbij horen. In bestemmingsplannen kun je echter nooit voorzien in alle mogelijke

gevallen. In dat geval moet je maatwerk toepassen en bekijken of het kan worden gelegaliseerd. Daarbij geldt het bestemmingsplan en de daarin neergelegde uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid als richtsnoer. Samengevat vormen de bestemmingsplannen de basis voor het eventueel legaliseren van een bouwobject of een bepaald gebruik van een gebouw of perceel.

Voor wat betreft toezicht en handhaving beschikt de gemeente over een bepaalde capaciteit en wij proberen die zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten. Daar waar de risico's het grootst zijn, wordt het meeste toezicht en handhaving ingezet. Daarover moeten wij elk jaar opnieuw keuzes maken. Om dat verantwoord te doen, maken wij gebruik van een risico- of probleemanalyse. Hoe wij dat doen leggen wij vast in ons jaarlijks voortschrijdende handhavingsprogramma, dat wij overigens steeds ter kennisname voorleggen aan de gemeenteraad.

- 9. De burgemeester spreekt publiekelijk over 'oud denken'. Wat is volgens u de reden dat de regering heeft gekozen voor de verplichting om bestemmingsplannen zorgvuldig voor te bereiden en iedere tien jaar te herzien? Vindt u dit 'oud denken'? Of denkt u bij 'oud denken' aan de periode daarvoor, toen bestemmingsplannen vaak verouderd en achterhaald waren?**

Antwoord:

Met de 'oude of nieuwe manier van denken' bedoelen we het stellen van prioriteiten in de handhaving. Al sinds 2005 bepalen wij elk jaar de inzet van onze toezicht- en handhavingcapaciteit op basis van probleemanalyses. Dat kan dus ook betekenen dat een bepaalde kwestie het ene jaar een lage prioriteit heeft en het andere jaar een hoge. Dat kan dan liggen aan gewijzigde omstandigheden, een sterke toename van klachten of aan nieuwe wetgeving. De opmerking slaat dus niet op de bestemmingsplannen.

- 10. Bent u het met ons eens dat de term 'oud denken' denigrerend overkomt bij al diegenen die in en buiten de raad bezig zijn met het zorgvuldig voorbereiden en vaststellen van bestemmingsplannen?**

Antwoord:

Zoals hiervoor gesteld, slaat de terminologie niet op bestemmingsplannen, maar op de manier van handhaven van vóór 2005.

11. Bent u het met ons eens dat de term 'oud denken' kwetsend overkomt bij diegenen die denken in een rechtstaat te wonen en die hun belangen geschaad zien door illegale activiteiten van derden?

Antwoord:

Wij verwijzen hierbij naar het antwoord bij punt 10.

Hoogachtend,

De burgemeester,



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

Wieltexo B.V.
t.a.v. de directie, de heren A.J. en W.C. van der Wielen
Hertogensingel 117
5341 AC OSS

**Vergunningen, Toezicht en
Handhaving**

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 62 99 35
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door
20 november 2015	PVTH/TH 13224	J. Verbruggen - Pietjouw
Onderwerp	Bijlage	
Legalisatie onderzoek	1	

Geachte directie / heren Van der Wielen

Aanleiding

Wij hebben klachten ontvangen met betrekking tot het verhogen van uw bedrijfspand op het adres Hertogensingel 117 in Oss. Wij hebben onderzocht of wij willen meewerken aan legalisatie van hetgeen door u zonder vergunning is gerealiseerd.

Wat is het resultaat van het onderzoek?

Het resultaat van het onderzoek is dat wij in principe bereid zijn om mee te werken aan legalisatie van hetgeen door u is gerealiseerd.

Wat moet u doen?

Misschien kunt u toch nog een omgevingsvergunning krijgen voor wat u heeft gebouwd. U moet daarom binnen **4 weken** een omgevingsvergunning in concept aanvragen. Hoe doet u dat? U stuurt een e-mail naar baliebm1@oss.nl met daarin de volgende gegevens:

- persoonsgegevens
- maatvoeringsplan
- geveltekeningen
- situatietekening
- foto's

Omdat het hier alleen om een ontheffing van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan gaat, hoeven dit geen bouwkundige tekeningen te zijn.

Nadat wij uw aanvraag ontvangen toetsen we die aan de regels. U ontvangt dan binnen 2 weken of de aanvraag kans van slagen heeft. Ook staat daarin wat u dan moet doen.

Planschadeovereenkomst

Wij willen u er nu alvast op wijzen dat u een planschadeovereenkomst moet ondertekenen. Alleen als u een planschadeovereenkomst tekent zijn wij bereid om mee te werken aan legalisatie door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij een ontheffing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Overtredingen

U heeft uw bedrijfspand gedeeltelijk opgehoogd naar een hoogte van 4,2 meter. U heeft hiermee de hoogte van uw bedrijfspand gelijk getrokken met de belendende percelen. U heeft daar geen omgevingsvergunning voor. U houdt zich daardoor niet aan artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO).

In artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo staat dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een project uit te voeren dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Vergunningsvrij bouwen

In artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo staat dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een bouwwerk/gebouw te bouwen.

In artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) staat in welke gevallen geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit bouwen. In het eerste lid van artikel 3 staat dat bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij zijn voor de activiteit bouwen. Hetgeen door u is opgericht voldoet aan de voorwaarden genoemd in het eerste lid van artikel 3. In deze gevallen is wel een omgevingsvergunning nodig voor de uitvoering van een project in strijd met het bestemmingsplan. Lid a van artikel 2.1, lid 1 van de Wabo is in uw geval dus niet van toepassing. Lid c van dit artikel is wel van toepassing.

Bestemmingsplan

Uw perceel is gelegen in het bestemmingsplan Midden Noord – Oss – 2012. Uw perceel heeft de bestemming "Bedrijf". Op grond van artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan mag de goothoogte van gebouwen maximaal 3,5 meter bedragen. De nokhoogte mag maximaal 5,0 meter bedragen.

Door u is een gebouw gerealiseerd met een goothoogte van 4,2 meter. Dit is tevens de nokhoogte. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan.

Zijn wij bereid om mee te werken aan legalisatie?

Wij achten hetgeen u gerealiseerd heeft niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook in principe bereid om mee te werken aan legalisering. Wij kunnen op dit moment nog niet met zekerheid vaststellen of hetgeen u gerealiseerd heeft ook daadwerkelijk gelegaliseerd zal worden.

Ruimtelijk is een goothoogte van 4,2 meter in deze situatie voorstelbaar. Hiermee wordt in hoogte aangesloten op de reeds aanwezige bebouwing met een hoogte van 4,2 meter. Wanneer het te legaliseren gebouw wordt vergeleken met de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het uitzicht niet wordt belemmerd. Immers de nokhoogte mag 5 meter bedragen. Het gebouw is 0,8 meter lager dan maximaal toegestaan.

In bijgaande tekening zijn representatieve schaduw-situaties aangegeven. Een vergelijk tussen voormalig gebouw, huidig te legaliseren gebouw en gebouw dat volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Om te beoordelen of de bewoners onevenredig worden geschaad is een vergelijk tussen mogelijkheden bestemmingsplan en te legaliseren bebouwing gemaakt. Voor het complete beeld wat er werkelijk maar niet theoretisch verandert is ook de voormalige bebouwing in beeld gebracht.

Als het verschil wordt bekeken tussen 'oud' en 'nieuw' blijkt dat er afhankelijk van het jaargetijde enige extra schaduw aanwezig is. Deze varieert van 0,5 m in de zomer tot maximaal 2 meter in de winter.

Als het verschil wordt bekeken tussen 'nieuw' en 'theorie' blijkt dat in de periode van maart tot september er 0,0 tot 0,5 m extra schaduw aanwezig is. In de periode tussen september en maart is er 0,0 tot 1,5 m minder schaduw aanwezig.

De bewoners van de Orseleindstraat worden naar onze mening niet onevenredig geschaad in hun belangen en er wordt niet gehandeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Om het legalisatietraject te kunnen starten moet u een omgevingsvergunning in concept aanvragen.

Wat als u geen concept-vergunningen aanvraagt?

Als u binnen **4 weken** geen concept- aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft aangevraagd gaan we handhaven. Dit doen we ook als u geen vergunning kunt krijgen of als u de planschade-overeenkomst niet tekent. We gaan u dan op een passende manier dwingen om zich aan de regels te houden. Wij hebben hiervoor twee mogelijkheden.

1. De eerste heet "last onder bestuursdwang", in dat geval stoppen wij de overtreding voor u. Hiervoor maken wij kosten die u moet betalen. Een voorbeeld van kosten zijn ontruimingskosten van de woning.
2. De tweede heet "last onder dwangsom", in dat geval betaalt u zolang u de overtreding niet stopt geldboetes aan ons. Dit bedrag wordt per week of maand vastgesteld. Daarbij wordt een maximaal totaalbedrag vastgesteld wat u moet betalen aan boetes. Als u het maximaal totaalbedrag heeft gehaald gaan we opnieuw bekijken hoe we u kunnen dwingen om de overtreding te stoppen.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft over deze brief neem dan contact op met ondergetekende via het telefoonnummer 14 0412. U kunt uw vraag ook stellen in een e-mail aan baliebml@oss.nl. Vermeld in uw mail het kenmerk dat bovenaan in deze brief staat.

Voor vragen met betrekking tot het indienen van een principeverzoek kunt u contact opnemen met de heer J. van den Heuvel, ook via telefoonnummer 14 0412.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

J. Verbruggen - Pietjouw.

Jurist van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Bijlage: schaduwtekening.

Pagina

5

Ons kenmerk

PVTH/TH 13224

In afschrift aan:

PVTH: J. van den Heuvel

Klagers:

M. Netten en N.J.F. van Orsouw

Orseleindstraat 74

5346 SM Oss

(Denk aan bijlage!)

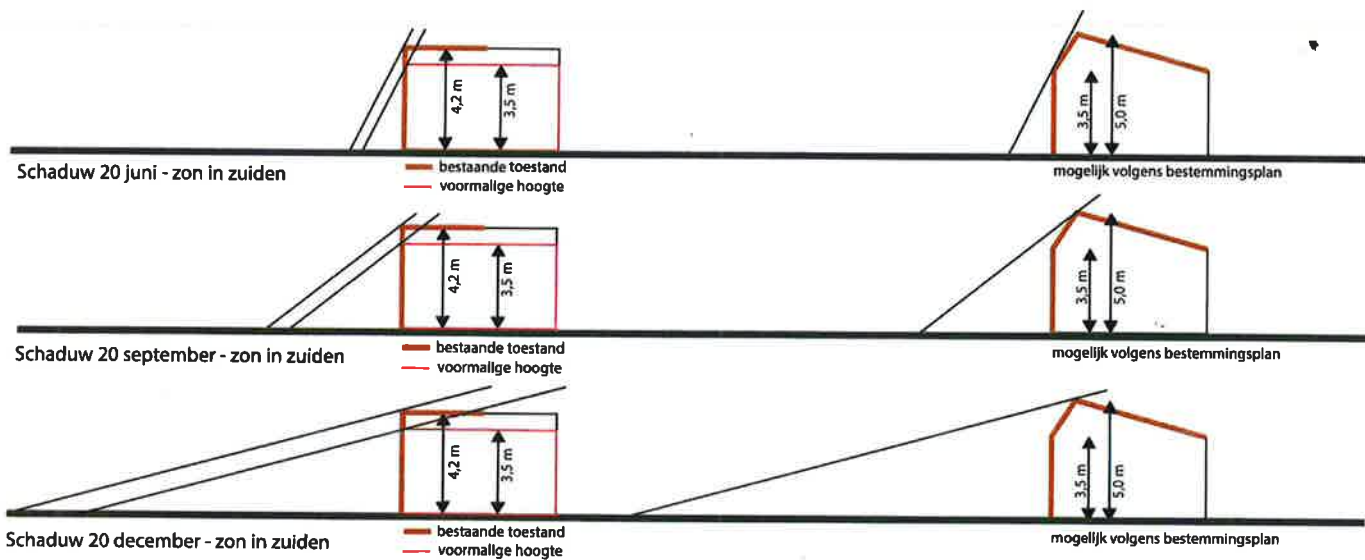
O. Goorden

Orseleindstraat 70

5346 SM Oss

(Denk aan bijlage!)





	juni	sept.	dec.
schaduw bestaand	2,1 m	5,4 m	16 m
schaduw voormalig	1,6 m	4,5 m	14 m
schaduw bestemmingsplan	1,6 m	5,4 m	17,5 m

