

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 juni 2021 aan Oude Haven Grave B.V. voor het realiseren van nieuwbouw loft bovenop bestaand gebouw op de locatie Prinsental ongenummerd Grave.

- Procedureel
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 7 september 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Oude Haven Grave B.V.
Groesvlaas 7
5763 PD Milheeze

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het realiseren van nieuwbouw loft bovenop bestaand gebouw.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage bij deze beschikking

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

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. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante 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.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 14 april en 27 mei 2021 heeft een ontwerp van de 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.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Specifieke nadere eisen en voorwaarden

-
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten bij de gemeente Grave de constructieberekeningen ter controle worden ingediend;
- Het regenwater moet door de vergunninghouder worden aangeboden aan het gemeentelijk riool, zonder ringleiding. De hemelwaterafvoeren dienen direct op de riolering te worden aangesloten zonder ringleiding;
- Bij de hemelwaterafvoeren dienen bladvangsters te worden toegepast;
- Openingen in de scheidingsconstructie met een bepaalde brandwerendheid, zouden de weerstand van zo'n constructie tegen branduitbreiding tenietdoen. Beweegbare constructieonderdelen, moeten daarom zelfsluitend worden uitgevoerd. De toegangsdeuren van de woningen 04 t/m 08, 10, 11, 13, 14 19 en 20 dienen als zelfsluitend te worden uitgevoerd.

Wij wijzen u erop dat we toezien dat de bovenstaande voorwaarden worden verwerkt tijdens de uitvoering van uw bouwplan. Indien u deze voorwaarden niet nakomt kunnen wij conform art 5.19 van de Wabo achteraf uw verleende vergunning intrekken.

Algemene eisen en voorwaarden

- het gemeentelijk bouwtoezicht / afdeling VVH dient schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - b. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen tevoren;
 - d. de aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen tevoren;
 - e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering onmiddellijk na de voltooiing voordat de sleuven zijn gedicht, melden bij Riolering@cgm.nl;
 - f. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan;
 - g. het gereedkomen van de bouwactiviteiten.U kunt hiervoor een e-mail sturen naar bouwtoezicht@cgm.nl.

2. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan daaraan te stellen redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel betreft als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels en niet wordt voldaan aan artikel 6, eerste lid, van die wet.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

De aangeleverde gegevens tonen aan dat aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aangeleverde gegevens tonen aan dat aan de in het Bouwverordening gestelde voorwaarden kan worden voldaan

Ten aanzien van het gestelde onder c.

* Voor de overwegingen met betrekking tot de geldende bestemmingsplanvoorschriften verwijzen wij u naar de overwegingen van de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan"

Ten aanzien van het gestelde onder d.

Op 26 maart 2021 is het bouwplan door ons voorgelegd aan de Welstandscommissie.

De commissie heeft geconstateerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning ligt in het oosten van het oude centrum van Grave (tussen de Oliestraat en Prinsental), kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie B, 1961 hierna te noemen de planlocatie en betreft fase 3 gedeeltelijk voor de herontwikkeling van het voormalige klooster met kapel en omliggende gebouwen: het realiseren van 21 wooneenheden en 1 commerciële ruimte aan de Prinsental 6 t/m 14 (even) en De Pauselijke Staten 1 t/m 17 oneven) te Grave.

Vergunningsvrije onderdelen

De aanvraag omgevingsvergunning kan vanwege de beoogde bebouwing niet vergunningsvrij worden gerealiseerd op grond van de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Bestemmingsplan (bij rechte)

De planlocatie is opgenomen in het op 18 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum, Grave'. De gronden van de planlocatielocatie heeft de bestemming 'wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat - Waterkering'. Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Seksinrichtingen' (vastgesteld 27 januari 2015), 'Archeologie' (vastgesteld 21 april 2015), 'Waardevolle bomen en gebouwen' (vastgesteld 15 mei 2018) en 'Parkeren' (vastgesteld op 16 september 2019). Ook geldt er een voorbereidingsbesluit 'Omzetten woningen' (vastgesteld op 22 december 2020).

Uit de planologische toets is naar voren gekomen dat de aanvraag in strijd is met de regels van het bestemmingsplan 'Grave Centrum'. De aanvraag is in overeenstemming met paraplubestemmingsplannen en het voorbereidingsbesluit. De strijdigheid betreft het niet geheel passen binnen de contouren van het bouwvlak van het gebouw en een hogere bouwhoogte en goothoogte. De afwijking staat beschreven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt 'Ruimtelijke onderbouwing Oliestraat-Maaskade te Grave'.

In verband met de strijdigheden zou de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 van de Wabo moeten worden geweigerd. Het artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt dat in een dergelijk geval de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden gezien als een verzoek om medewerking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wabo (binnenplanse afwijking).

Binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan biedt geen toepasbare binnenplanse afwijkmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 1 van de Wabo. Het artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt dat in een dergelijk geval de gehele aanvraag om omgevingsvergunning moet worden gezien als een verzoek om medewerking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo (buitenplanse afwijking, kruimelgeval).

Buitenplanse afwijking (kruimelgeval)

Het artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo geeft de bevoegdheid van het bestemmingsplan af te wijken bij of krachtens algemene maatregelen van bestuur aan te geven gevallen, opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Beoordeeld is of het plan gerealiseerd kan worden op grond van artikel 4 lid 1 en 9 (de overige leden zijn niet van toepassing).

Toepasbaarheid artikel 4, lid 1 en 9

Het artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is toepasbaar in gevallen voor:

"een bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf*
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²."*

Het artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is toepasbaar in gevallen voor:

"Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen."

Artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is niet toepasbaar, omdat de aanvraag ziet op een toename van het aantal woningen. Artikel 4 lid 9 is niet toepasbaar omdat de aanvraag ziet op vergroting van het bebouwde oppervlak/bouwvolume.

Conclusie

Het artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt geen wettelijke mogelijkheid om met een kruimelgeval af te wijken van het bestemmingsplan. Het artikel 2.10 lid 2 van de Wabo bepaalt dat in een dergelijk geval de gehele aanvraag om omgevingsvergunning tevens moet worden gezien als een verzoek om medewerking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (project afwijking).

Buitenplanse afwijking (projectafwijking)

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen als:

1. de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en
2. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Verklaring van geen bedenkingen Grave

Blijkens artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad voor het afwijken van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college van B&W heeft de raad op 4 februari 2020 verzocht de eerder op 15 december 2014 vastgestelde verklaring van geen bedenkingen aan te vullen met projecten die passen binnen de Vestingsvisie Grave en liggen in het aangegeven gebied (globaal tussen de Oliestraat, Brugstraat, Prinsenstal en Maaskade). Deze aanvulling is op 14 april 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond hiervan hoeft de gemeenteraad voor de voorliggende aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Ruimtelijke onderbouwing

In de RO behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning is nader uiteengezet dat het initiatief getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de motivering van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen. Samengevat wordt medewerking verleend omdat:

- De aanvraag niet in strijd is met nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders;
- een goed woon- en leefklimaat voor de aangevraagde wooneenheden kan worden gewaarborgd;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
- Voorafgaand aan het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar omtrent de planschade, procedurekosten, woningbouwtypen (huur/koop en laag/midden/hoog-marktsegment) en oplossingen voor parkeren en waterhuishouding conform de RO.

Uniforme voorbereidingsprocedure

Opties ontwerpprocedure (uit te werken na het ontwerp)

1. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 april 2021 tot en met 27 mei 2021. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

Voor het project is sprake van een goede ruimtelijke ordening onder de volgende voorwaarden:

- Het hemelwaterbeleid schrijft voor dat er bij nieuwbouw/ herbouw een waterbergingsvoorziening van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak op eigen terrein moet worden aangelegd. Op eigen terrein is hier geen ruimte voor. Het hemelwater dient daarom te worden afgekoppeld en via een nieuw aan te leggen riolering afgevoerd te worden richting de Oliestraat (conform de inhoud van de RO en anterieure overeenkomst).
- Het parkeren dient te worden opgelost conform de inhoud van de RO en de anterieure overeenkomst met de eigenaar van de betreffende percelen.
- Voorafgaand aan de uitvoering van de omgevingsvergunning dient aan de voorwaarden zoals opgenomen in de dubbelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan 'Grave Centrum' voldaan te zijn.
- Het project dient uitgevoerd te worden conform de in bijlage 12 van de RO opgenomen ontheffing Wet natuurbescherming.

Conclusie projectafwijking

Onder deze omstandigheden burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de belangen van de aanvrager bij het realiseren van zijn bouwplan dienen te prevaleren boven het belang dat gediend wordt met strikte handhaving van het bestemmingsplan 'Grave, Centrum', zodat is besloten medewerking te verlenen aan een planologische afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo.



Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen (huisnummerbeschikking)

Datum : 1 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Grave;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 1 van de Verordening naamgeving en adressering gemeente Grave 2010;

gelet op artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen;

besluiten:

1. tot het toekennen van de volgende nummeraanduiding(en):

Prinsenstal 10 t/m 48 (even) Grave

2. met ingang van bovenstaande datum besluit
3. overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;
4. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de aan te brengen nummeraanduiding.

namens burgemeester en wethouders,

Regisseur Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving
Joan van Ras

Tegen deze beschikking kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van de kennisgeving ingevolge artikel 6:4 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar maken, door het indienen van een bezwaarschrift bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 7, 5360AA Grave onder vermelding van 'bezwaar'.

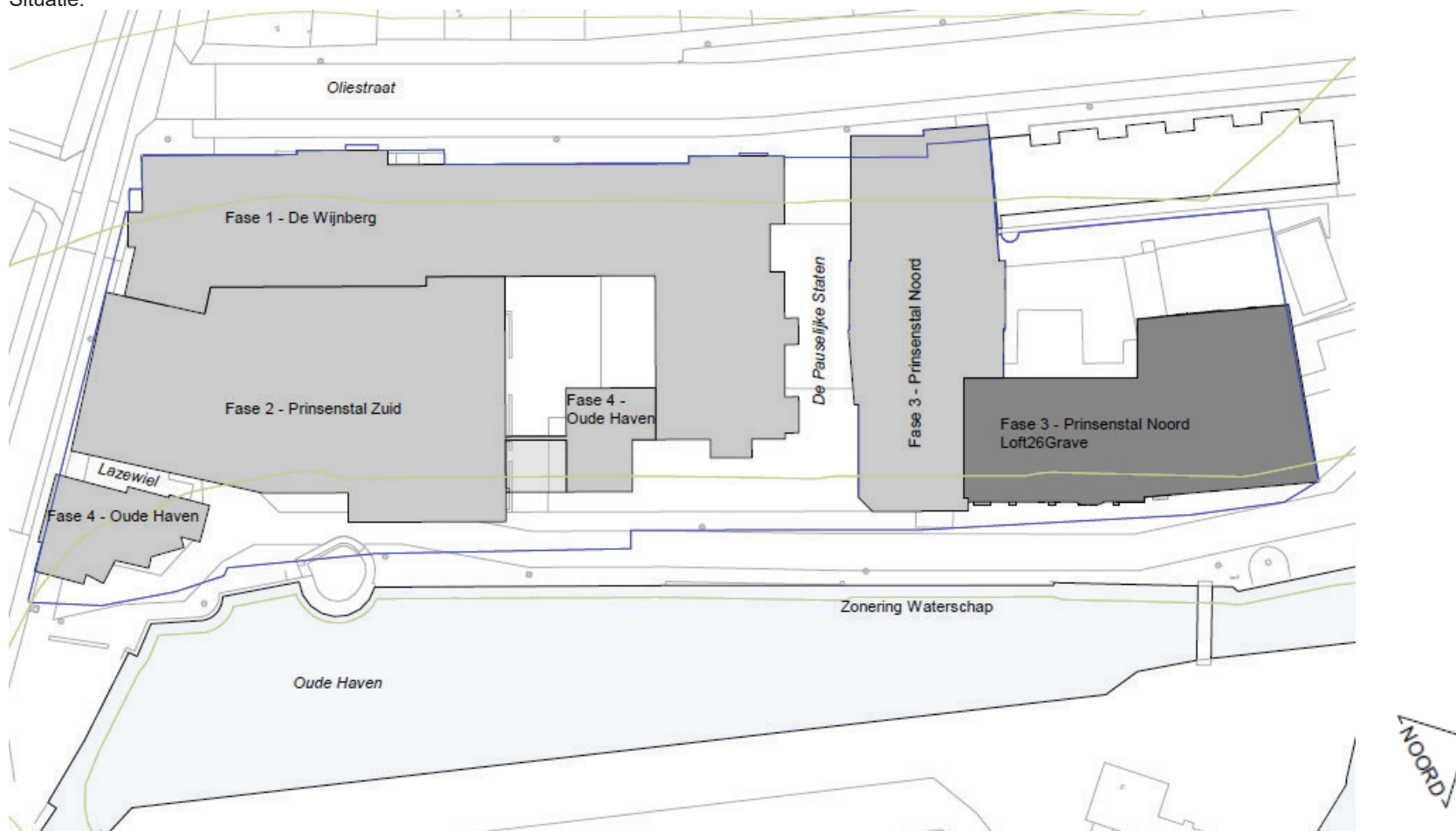
Het bezwaarschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het bezwaarschrift rust.

Indien u als belanghebbende bezwaar maakt, kunt u tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's - Hertogenbosch, postbus 90138, 5200 MA Den Bosch. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

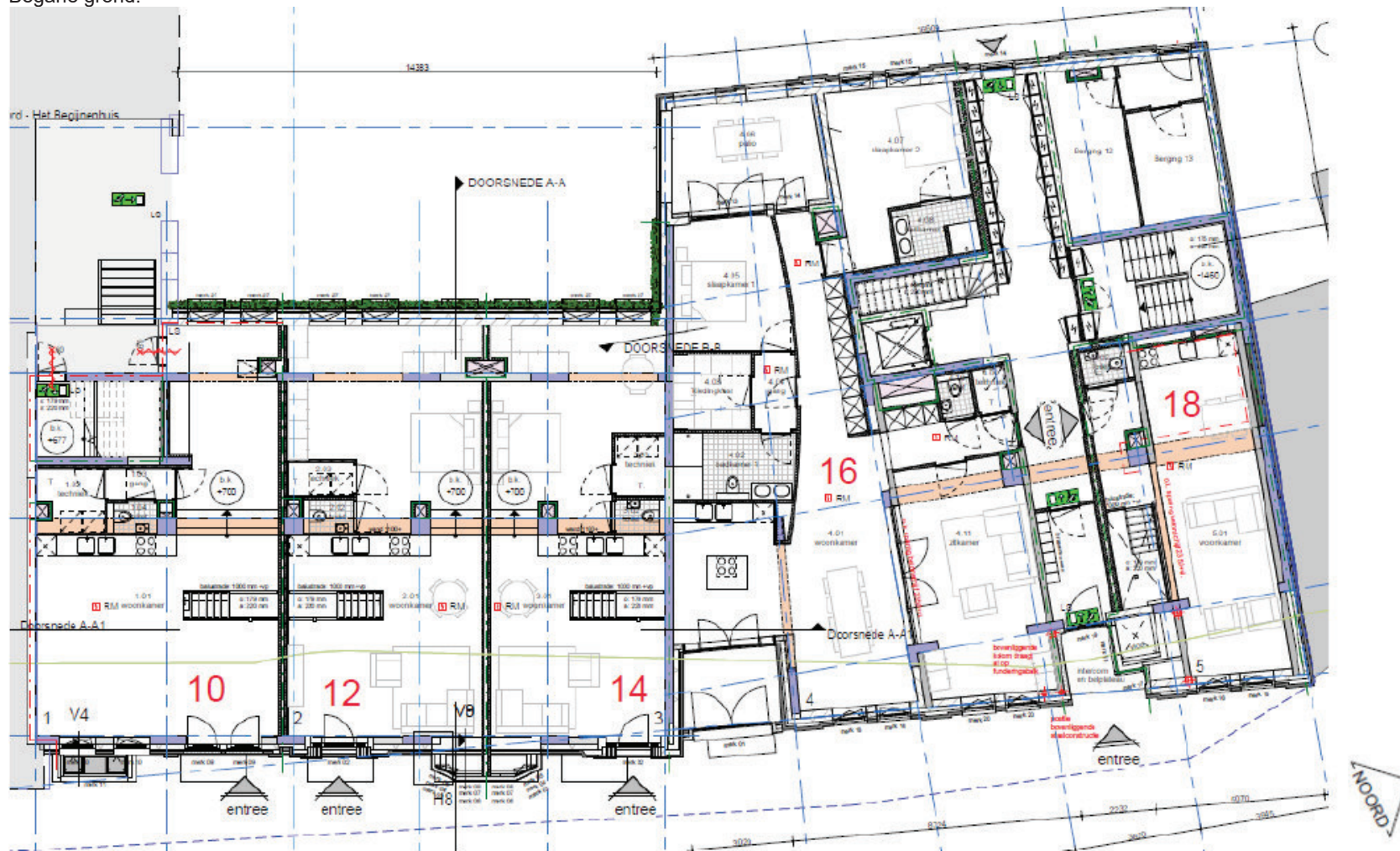
Loft 26 Grave nummerplan:

Begane grond/souterrain: appartement 1:	Prinsenstal 10 Grave
Begane grond/souterrain: appartement 2:	Prinsenstal 12 Grave
Begane grond/souterrain: appartement 3:	Prinsenstal 14 Grave
Begane grond: appartement 4:	Prinsenstal 16 Grave
Begane grond: appartement 5:	Prinsenstal 18 Grave
Eerste verdieping: appartement 6:	Prinsenstal 20 Grave
Eerste verdieping: appartement 7:	Prinsenstal 22 Grave
Eerste verdieping: appartement 8:	Prinsenstal 24 Grave
Tweede verdieping: appartement 9:	Prinsenstal 26 Grave
Tweede verdieping: appartement 10:	Prinsenstal 28 Grave
Tweede verdieping: appartement 11:	Prinsenstal 30 Grave
Derde verdieping: appartement 12:	Prinsenstal 32 Grave
Derde verdieping: appartement 13:	Prinsenstal 34 Grave
Derde verdieping: appartement 14:	Prinsenstal 36 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 15:	Prinsenstal 38 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 16:	Prinsenstal 40 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 17:	Prinsenstal 42 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 18:	Prinsenstal 44 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 19:	Prinsenstal 46 Grave
Vierde/vijfde verdieping: appartement 20:	Prinsenstal 48 Grave

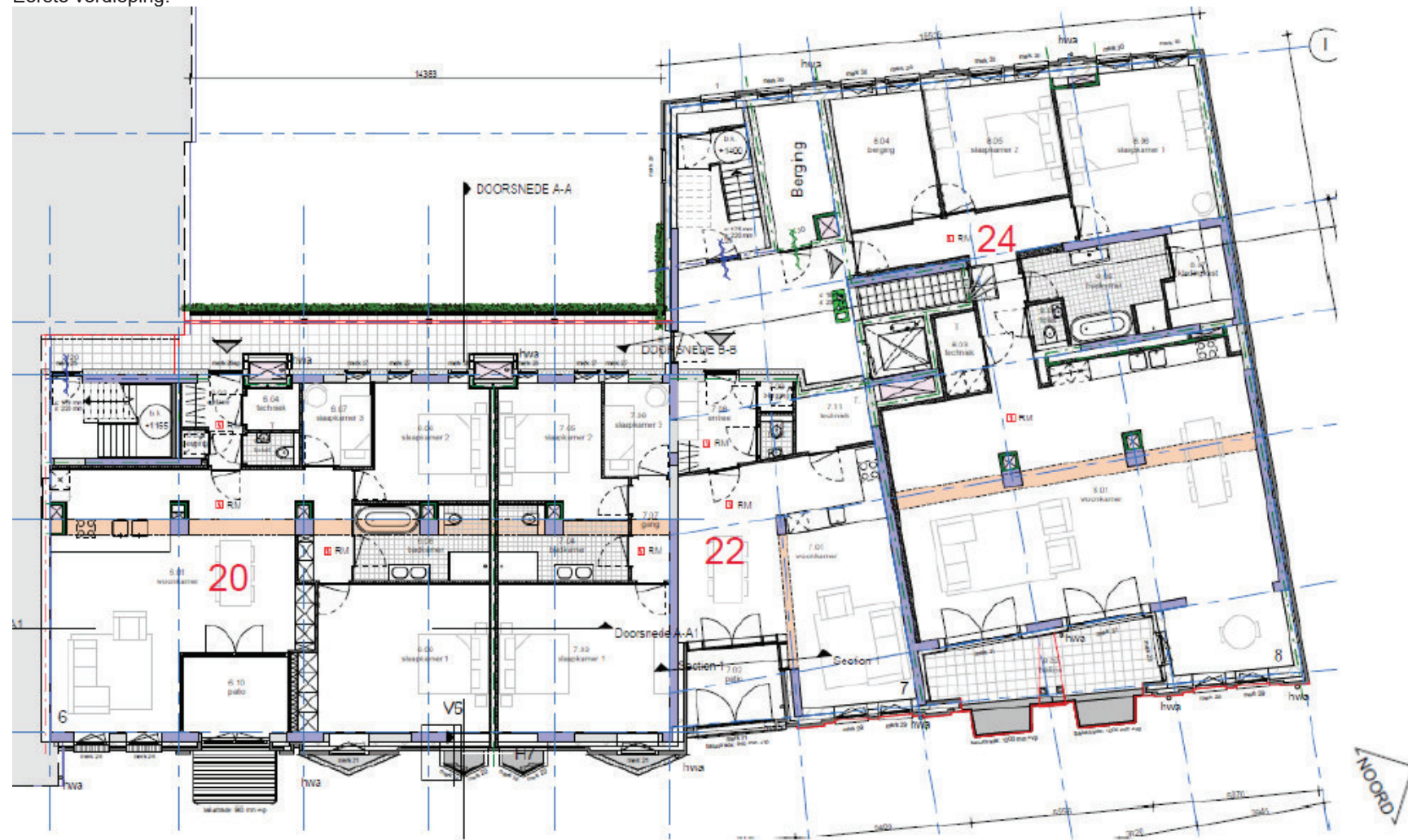
Situatie:



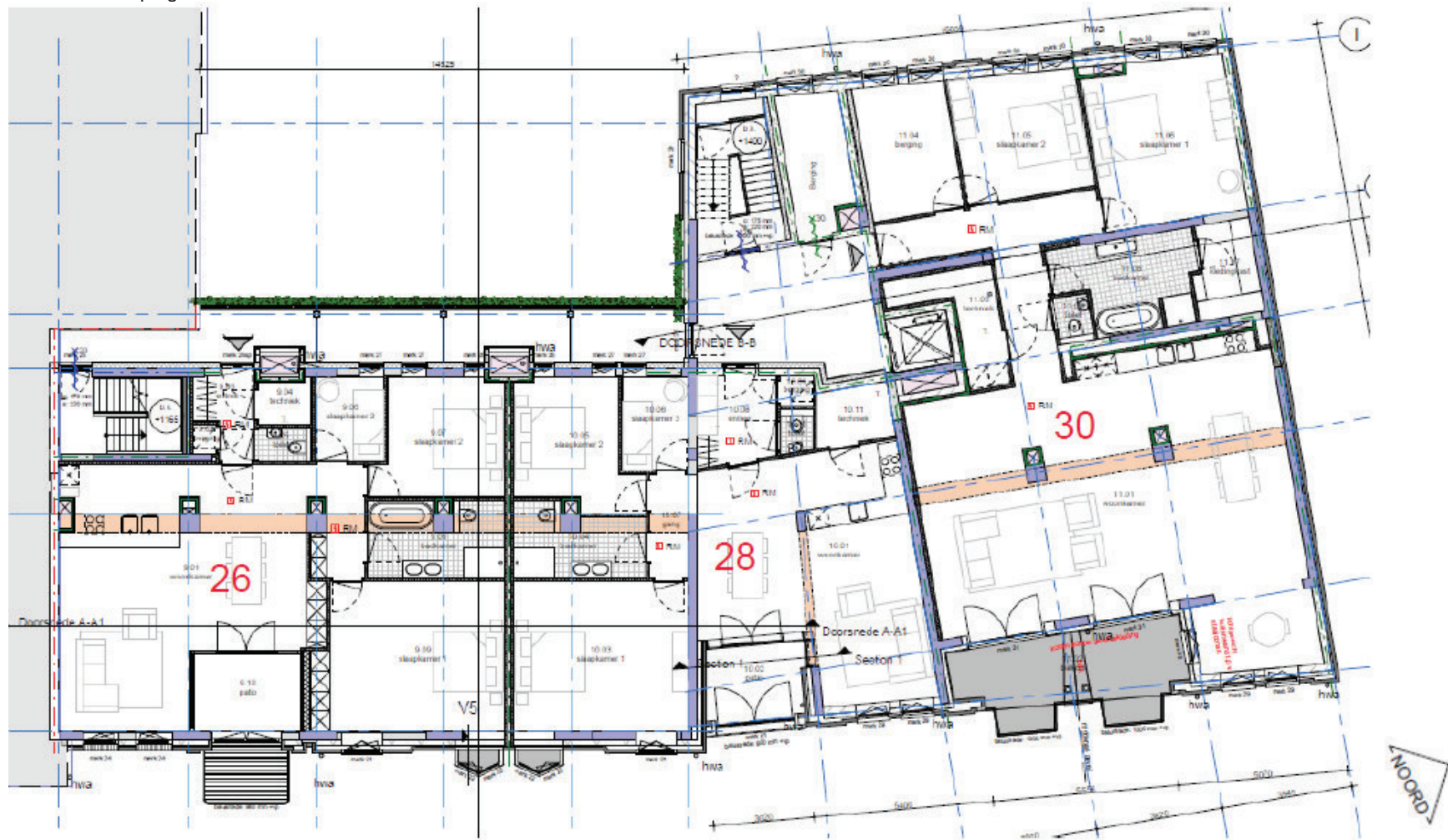
Begane grond:



Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



The floor plan illustrates a residential building divided into three distinct sections: 32, 34, and 36. Section 32, on the left, contains a living area (12.01), a kitchen (12.02), and two bedrooms (12.04 and 12.05). Section 34, in the center, features a living area (13.01), a kitchen (13.02), and two bedrooms (13.03 and 13.04). Section 36, on the right, includes a living area (14.01), a kitchen (14.02), and two bedrooms (14.03 and 14.04). The plan also shows a central corridor (12.03) and a staircase (12.06). Structural elements like walls, doors, and stairs are clearly marked. Furniture layouts are indicated by simple symbols. A north arrow is positioned in the bottom right corner, pointing towards the top right of the page.

