

21.120608 21.120608
OMGEVINGSVERGUNNING nr. 316382

Uitgebreide procedure

Het College van burgemeester en wethouders van Uden heeft op 5 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met stallingsgarage, afwijken van het bestemmingsplan en aanleggen van een inrit. De aanvraag gaat over Neringstraat-Oost 23, 23 A t/m 23 W, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M, nummer 8480. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 316382.

Besluit

Het College van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- maken, veranderen van een uitweg

zoals op de gewaarmerkte situatietekening is aangegeven.

Procedure

Wij hebben de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen bouwwerk
- artikel 2.12 van de Wabo voor de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan
- artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening voor de activiteit maken, veranderen van een uitweg

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom besluiten wij u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen

Bijgevoegde vergunningsdocumenten

Onlosmakelijk onderdeel van deze vergunning zijn de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte vergunningsdocumenten.

Beroepsclausule

U en andere belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken beroep aantekenen. De beroepstermijn start 1 dag na de ter inzage legging van de stukken. (ter inzage van 25 november 2021 t/m 5 januari 2021)

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. de sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het indienen van een beroepsschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld.

Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een beroepschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

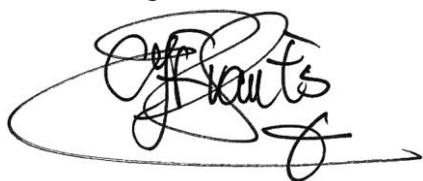
Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking na het verstrijken van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Wanneer u of andere belanghebbenden van mening zijn dat het besluit niet in werking mag treden gelet op de diverse belangen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Uden, 15 november 2021

Namens Burgemeester en wethouders van Uden

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.F. Mutsaars-van Es', with a large, sweeping flourish underneath.

mr. C.J.F. Mutsaars-van Es
teamleider dienstverlening afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw met stallingsgarage, afwijken van het bestemmingsplan en aanleggen van een inrit op het adres Neringstraat-Oost 23, 23 A t/m 23 W.

Procedureel	4
Voorschriften	5
Overwegingen	7
Vergunningsdocumenten	9

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 5 april 2019 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om een verzoek van: Realher Groep, Hogeweg 10, 5411 LP Zeeland.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
bouwen van een appartementengebouw met stallingsgarage, afwijken van het bestemmingsplan en aanleggen van een inrit

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

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- maken, veranderen van een 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. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen over de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten over 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

Van 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 wordt een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Er moet gebouwd worden met inachtneming van het Bouwbesluit en de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Uden.
2. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Ruimte zijn ingediend:
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle betonnen vloeren en wanden
 - Koppelingen staal/staal en staal/beton
 - Uitwerking van brandwerendheid m.b.t. bezwijken van de constructie
3. Uiterlijk 3 weken voordat met de werkzaamheden mag worden gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Ruimte zijn ingediend en zijn goedgekeurd:
 - gegevens, tekeningen en/of berekeningen van de toe te passen installaties;
 - tekeningen van de riolering;
 - capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening;
 - capaciteitsberekening van de retentievoorziening;
 - Een bouwveiligheidsplan. Wanneer voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden gemeentegrond benodigd is en daadwerkelijk blijkt dat dit gebruik mogelijk is, moet een (tijdelijke) gebruikersovereenkomst worden gesloten.
4. Het uitzetten van het bouwwerk en de bepaling van het bouwpeil wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor dient uiterlijk een week voor de start van de werkzaamheden een afspraak te worden gemaakt met de heer Sengers van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281339.
5. Voor, tijdens en na de bouw mag er niet worden gebronneerd.
6. Indien er voor, tijdens of na de bouwwerkzaamheden bronnering plaatsvindt, moet hiervoor goedkeuring worden gevraagd bij Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch. Dit kan via telefoonnummer (073) 6158333 of per email: waterwetloket@aaenmaas.nl
7. Indien bij de bouw vrijkomende grond wordt hergebruikt op een andere bestemming dan op het betreffende perceel, dient u hiervoor een melding te doen via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl
8. Na de sloopwerkzaamheden en uiterlijk 15 werkdagen voor aanvang van de bouwactiviteiten moet een bodemonderzoeksrapport conform NEN 5740 worden overgelegd. Met de bouwactiviteiten mag pas worden begonnen na schriftelijke goedkeuring.
9. Het hemelwater mag niet worden afgevoerd op het gemeentelijk riool, maar te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen géén uitlogende materialen worden gebruikt.
10. Voordat wordt gestart met het installeren van het infiltratiesysteem moet hierover contact worden opgenomen met de buiteninspecteur.
11. Omdat er puin wordt aangebracht dat als infiltratievoorziening gaat dienen, moet hiervan op basis van het Besluit Bodemkwaliteit, 3 werkdagen voordat het wordt aangebracht, een certificaat worden overgelegd aan de buiteninspecteur.
12. Indien het hemelwater op een sloot wordt geloosd, moet hiervoor goedkeuring worden aangevraagd bij Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch. Dit kan via telefoonnummer (073) 6158333 of per email: waterwetloket@aaenmaas.nl
13. Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.
14. U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Noord Brabant

15. Voordat u begint met de werkzaamheden moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Uden. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn.
16. U moet het bouwen zoals dat staat in deze vergunning. Verandert u bij het bouwen iets wat in de vergunning staat? Bijvoorbeeld in de tekeningen of de berekeningen? Geef deze veranderingen dan aan ons door.
17. Heeft u productverklaringen of andere verklaringen? Zorg er dan voor dat deze altijd op de bouwplaats zijn. Zo kan de toezichthouder ze altijd bekijken.
18. Indien u gebruik wil maken van een hijskraan dient u dit minimaal 24 uur voor het plaatsen de hijskraan dit te melden bij de Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, per e-mail VKL.ATC@mindef.nl. Mocht u vragen hebben kunt u bellen met Majoor P.P. Sneepels, telefoonnummer 0413-276198.
19. Voor de bouwplaats inrichting zal een objectvergunning voor aangevraagd moeten worden en de kraan die u wilt gebruiken mag niet de weg afsluiten. Voor meer informatie kunt u contact opnemen nemen met de gemeente Uden, de heer Henri Scheffers telefoonnummer 0413-3281911

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

1. U dient rekening te houden met eventuele liggingen van kabels en leidingen.(KLIC-melding)
2. De materialen van de inrit worden door de aanvrager zelf besteld en gerealiseerd.
3. Als er een lantaarnpaal verplaats dient te worden, dienen de kosten daarvan door de aanvrager betaald te worden.
4. Er dienen verkeersmaatregelen getroffen te worden volgens CROW 96 B, als de inrit gerealiseerd wordt.
5. Als er begonnen wordt aan het realiseren van de inrit dient er contact opgenomen te worden met Henry Scheffers telefoonnummer 0413-281269.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het verbouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat er geen weigeringsgronden bestaan zoals genoemd in artikel 2.10 van de Wabo.

Vigerend planologisch beleid

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat het in strijd is met artikel 2.10 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (verder: Wabo). Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het vigerend bestemmingsplan “Uden, Centrum 2013” om de volgende redenen.

De gronden hebben grotendeels de bestemming “Centrum” met de nadere aanduiding ‘maatschappelijk’. Binnen de bestemming “Centrum” zijn detailhandel, kantoren, horecabedrijf, dienstverlening en bedrijven in de milieu categorieën A en B op de begane grond toegestaan, alsmede wonen op de verdieping. Ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ zijn tevens maatschappelijke voorzieningen op de begane grond toegestaan. Het bouwplan voorziet in het bouwen van woningen. Toevoeging van nieuwe woningen is echter niet toegestaan binnen deze bestemmingen. Binnen deze bestemming is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte 5 meter op grond van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwplan overschrijdt deze bouwhoogte. Een klein stukje van het plangebied heeft de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”. Binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” zijn wegen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Het realiseren van het bouwplan is niet passend binnen deze bestemming.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Vanwege deze strijdigheden merken uw aanvraag aan als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 2.10, lid 2 van de Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat er wordt voldaan aan artikel 2.12, lid 1, sub a 3 van de Wabo.

Afwijken met goede ruimtelijke onderbouwing

Het is enkel mogelijk medewerking te verlenen aan het project wanneer een afdoende ruimtelijke onderbouwing is ingediend (artikel 2.12, lid 1, sub a 3 van de Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing (opgesteld door Agel Adviseurs, d.d. 6 september 2021, met de titel ‘Ruimtelijke onderbouwing Neringstraat Oost 23’ onder nummer 20160073) is onderdeel van de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst en gebleken is dat uit deze onderbouwing blijkt dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is en dat alle belangen zijn afgewogen.

Welstandstoetsing

Er is geen weigeringsgrond op basis van artikel 2.10, lid 1, sub d, vanwege de ligging in welstandsvrij gebied, zoals aangeduid in de welstandsnota.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Op grond van artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo juncto artikel 2.12 van de APV Uden is voor het maken van een uitweg naar de weg of verandering brengen in een bestaande uitweg naar de weg een vergunning vereist. Ingevolge artikel 2.12, lid 4 van de APV Uden kan de vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- b. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- c. de bescherming van groenvoorzieningen;
- d. het behoud van openbare parkeerplaatsen.

Gebleken is dat er geen strijdigheid is met de belangen genoemd onder a t/m d en de Beleidsregels uitwegen gemeente Uden 2018.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het "Maken, veranderen van een uitweg" zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlagen vergunningsdocumenten

- aanvraagformulier ontvangen 05-04-2019;
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 05-04-2019
- aanvraagformulier uitrit ontvangen op 22-11-2019
- advies veiligheidsregio 16-03-2020
- Akoestisch onderzoek 20-02-2017
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek 03-11-2020
- Archeologisch onderzoek 26-01-2021
- Berekening stikstofdepositie realisatie en gebruik appartementen 13-01-2020
- Bodemonderzoek 03-06-2020
- Bouwbesluitgegevens appartement 17 gewijzigd 10-02-2021
- Bouwbesluitgegevens appartement 18 gewijzigd 10-02-2021
- Bouwbesluitgegevens appartement 19 gewijzigd 10-02-2021
- Bouwbesluitgegevens appartementen 8-16 gewijzigd 10-02-2021
- Bouwbesluitgegevens appartementen 1-4 en 9-12 gewijzigd 10-02-2021
- Bouwbesluitgegevens appartementen 5,6, 7 en 13-15 en 13 gewijzigd 10-02-2021
- Constructie 1^{ste} verdieping + dragende wanden/kolommen 10032-03, 21-07-2020
- Constructie 3^e verdieping + wanden 2^e verdieping 10032-04, 21-07-2020
- Constructieberekening 07-2021
- Dak en 3^e verdieping 10032-05, 21-07-2020
- EPC rapport trap 1 en trap 2, 19-05-2020
- Fundering bestektekening 11032-01, 21-07-2020
- Memo aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling 19-05-2020
- Parkeerkelders + soilmixwand bestektekening 11032-2, 21-07-2020
- Quicksan flora en fauna 06-2020
- Rapportage en tekeningen ventilatie parkeerkelder 26-09-2020
- Geotechnisch onderzoek 11-01-2012
- Resultaten grondonderzoek 08-11-2011
- Ruimtelijke onderbouwing 06-09-2021
- Situatietekening 18-12-2020
- Standaard advies verantwoording groepsrisico 19-03-2020
- Tekening B.1 plattegronden 03-05-2021
- Tekening B.2 gevels en doorsnede 03-05-2021
- Tekening B.3 installatieopzet 19-01-2021
- Tekening B.4 principedetaillering 10-02-2021
- Verkennend bodemonderzoek 25-06-2009
- Verkennen onderzoek asbest in grond 14-03-2012
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek 03-06-2020