

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. Z2022-000042

Op 27 juli 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 2 levensloopbestendige woningen, aanleggen van 2 inritten en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Rooijsestraat 36 en 38, Uden. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Waarvoor krijgt u de vergunning?

In de tabel hieronder ziet u voor welke activiteiten u de vergunning krijgt en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Activiteit(en)	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag	Art 2.1 lid 1c Wabo
Maken of veranderen van een uitweg	Art. 2.2 lid 1e Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, vanaf 14 april 2022 tot en met 26 mei 2022 zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Welke regels gelden nog meer?

U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u een zienswijze heeft ingediend en tevens belanghebbende bent, binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzending), schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 28 juni 2022

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



I. Mutsaars
Teammanager VTH

Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

- materialen en kleurenstaat 27-07-2021
- tekening OG08 MPG berekening 27-07-2021
- tekening OG01 situatie 09-12-2021
- aanvraagformulier ontvangen 27-07-2021
- tekening OG03 doorsnede A-A 03-11-2021
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 27-07-2021
- tekening OG05 doorsnede C-C 27-07-2021
- tekening OG04 doorsnede B-B 27-07-2021
- tekening OG07 bouwbesluittoets 27-07-2021
- statische berekening 29-09-2021
- tekening 1 overzicht constructie en details 30-09-2021
- BENG-berekening 01-10-2021
- tekening OG02 overzichtsblad 03-11-2021
- PvE Programma van Eisen archeologie (15571.002) Rooijsestraat te Uden op
- ruimtelijke onderbouwing 16-12-2021
- tekening OG06 riolering en bouwbesluit 28-02-2022

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Maken of veranderen van een uitweg
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

U moet zich daarnaast houden aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U vindt deze op de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012>

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning en eventuele (product)verklaringen altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint (of het betreffende onderdeel) ter controle naar ons op. Deze gegevens kan u uploaden via het omgevingsloket. Als u de aanvraag omgevingsvergunning op een andere wijze hebt ingediend, mag u de gegevens via e-mail sturen naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl

Stuur ons gegevens over:

- Geotechnisch bodemonderzoek;
- Detailberekeningen en -tekeningen van de dakvloer;

Vermeld in uw e-mail dit nummer: Z2022-000042.

Als de gemeente Maashorst de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen of verder gaan.

3. Andere regels

- 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
- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- 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 uitlopende materialen worden gebruikt.
- Vanwege het op de juiste manier aanleggen van de riolering en infiltratievoorzieningen voor het hemelwater, verzoeken wij u vóór de start van de rioleringswerkzaamheden contact op te nemen met de buiteninspecteur.
- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor P.P. Sneepels, telefoonnummer 0413-276198.

4. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig. Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://www.aanmaas.nl/regelen/vergunning-aanvragen/>
- Wilt u grond uit de bodem halen en deze grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.

5. De regels voor werk in de natuur

Algemeen

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 wel 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.

6. **Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren**

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Maashorst. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Start bouwwerkzaamheden
- Het uitzetten van het bouwwerk
- Storten van beton
- Bent u klaar met bouwen? Geef dit dan ook door

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413-281160. Of stuur een e-mail naar

omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer Z2022-000042.

Maken of veranderen van een uitweg

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg.

- Er worden twee inritten gerealiseerd aan de Rooijsestraat 36 en 38, twee van 5 meter breed aan de wegkant.
- De materialen van de inritten worden door de gemeente Uden zelf besteld en gerealiseerd.
- De kosten voor de aanleg van de inritten dienen door de aanvrager betaald te worden, deze kosten zijn nog niet inzichtelijk gemaakt

lets doen wat volgens het bestemmingsplan/de beheersverordening niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

- U hebt aangegeven een aantal bomen te handhaven en wij willen dit formeel vastleggen. Daarom is als voorwaarde aan deze vergunning verbonden dat u de bomen die als te handhaven staan aangegeven op de tekening (OG01 werknummer 2038 d.d. 09-12-2021) ook daadwerkelijk moeten worden gehandhaafd.
- Gebleken is dat er in de Robinia geschikte holtes voor vleermuizen aanwezig zijn. Er mag daarom geen toename van verlichting zijn op deze boom

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag
- Maken of veranderen van een uitweg

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Uden Centrum 2013”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Centrum” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 1” en de dubbelbestemming “Cultuurhistorie”.

Wat u wil bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel ‘U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag’.

Welstand

De welstandsc commissie heeft het plan bekeken en ons op 9 september 2021 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de bouwverordening van de gemeente Uden.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u gaat bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Tevens staat op de tekeningen aangegeven dat er aan de rechterzijde van de woningen in totaal twee uitbouwen worden gerealiseerd conform de voorschriften van het omgevingsvergunningvrije stelsel van artikel 2 en/of 3 van Bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht. Deze aanbouwen zijn geen onderdeel van deze aanvraag en geen onderdeel van dit besluit.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 2 levensloopbestendige woningen, aanleggen van 2 inritten en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Rooijsestraat 36 en 38, Uden. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan/de beheersverordening niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-archeologie-1" en de dubbelbestemming "Cultuurhistorie".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan:

- Binnen de bestemming "Centrum"(artikel 4) is wonen toegestaan. Het is echter niet toegestaan om woningen toe te voegen. Er worden twee nieuwe woningen gebouwd en daarmee twee woningen toegevoegd.
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de situatietekening is te zien dat de voorgevels van de woningen voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak komen te liggen.
- De goothoogte mag maximaal 3m. zijn. De goothoogte van de hoofdgebouwen (woningen) wordt 4m.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking (artikel 2.12 lid 1 A3 van de Wabo).

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door Bureau Verkuyl, 16 december 2021 is onderdeel van de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst en gebleken is dat uit deze onderbouwing blijkt dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat alle belangen zijn afgewogen.

Op twee aspecten worden er nadere voorwaarden aan deze vergunning verbonden, te weten over het handhaven van bomen en maatregelen voor vleermuizen.

- U hebt aangegeven een aantal bomen te handhaven en wij willen dit formeel vastleggen. Daarom is als voorwaarde aan deze vergunning verbonden dat u de bomen die als te handhaven staan aangegeven op de tekening (OG01 werknummer 2038 d.d. 09-12-2021) ook daadwerkelijk moeten worden gehandhaafd.
- Gebleken is dat er in de Robinia geschikte holtes voor vleermuizen aanwezig zijn. Er mag daarom geen toename van verlichting zijn op deze boom.

Medewerking aan het project met toepassing van het gestelde in artikel 2.12, 1^{ste} lid onder A3 van de Wabo is ruimtelijk aanvaardbaar.

In 1996 is er een vergunning verleend voor het bouwen van een woning op het zuidelijke kadastrale perceel. Deze woning is nooit gerealiseerd. Op 9 juni 2022 ontvingen wij het verzoek van vergunninghouder tot intrekking van de vergunning uit 1996 op het moment dat deze vergunning onherroepelijk is. Deze intrekking op grond van artikel 2.33 lid 2 onder b Wabo gaan wij bevestigen zodra deze vergunning voor de bouw van deze twee woningen onherroepelijk is.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang vanaf 14 april 2022 tot en met 26 mei 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Maashorst heeft geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 2 levensloopbestendige woningen, aanleggen van 2 inritten en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Rooijsestraat 36 en 38, Uden. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

In de Wabo staat dat u zich bij het maken of veranderen van een uitweg moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Uden. Deze regels leest u hieronder.

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

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.

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid.

Gebleken is dat er geen sprake is van de belangen genoemd onder a t/m d om de gevraagde vergunning te weigeren.

- Er worden twee inritten gerealiseerd aan de Rooijsestraat 36 en 38, twee van 5 meter breed aan de weg kant.
- De materialen van de inritten worden door de gemeente Uden zelf besteld en gerealiseerd.
- De kosten voor de aanleg van de inritten dienen door de aanvrager betaald te worden, deze kosten zijn nog niet inzichtelijk gemaakt.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 2 levensloopbestendige woningen, aanleggen van 2 inritten en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Rooijsestraat 36 en 38, Uden. U krijgt de vergunning.

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van anderen

U krijgt de vergunning maar u, moet daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen'.

Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingsloket.nl een 'slopmelding' doen.

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Noord Brabant.

Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint op 2 juli 2022, de dag na de ter inzage legging van het besluit. Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Noord Brabant. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl.

Voorlopige voorziening

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

Griffierecht

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website www.rechtspraak.nl.