

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 71661-2022

Op 18 februari 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 14 appartementen op de adressen Ereprijsstraat 13 t/m 31 (o) , Violierstraat 15A, 15B, 15C + 15D en Lupinestraat 10 (parkeerkelder) in 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 of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c 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, van 31 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 is er één zienswijze binnengekomen.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij activiteit die wordt aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 8 augustus 2023 tot en met 18 september 2023.

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 belanghebbende bent, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van 9 augustus 2023 tot en met 19 september 2023). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 3 augustus 2023

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.F. Mutsaars - van Es', with a long horizontal stroke extending to the right.

Mevrouw mr. C.J.F. Mutsaars - van Es

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (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.

- Aanvraagformulier ontvangen 18-02-2022
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 18-02-2022
- quickscan wet natuurbescherming 14-01-2022
- stikstofdepositie onderzoek 24-01-2022
- aerius berekening van de gebruiksfase 24-01-2022
- verkennend bodemonderzoek 07-02-2022
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 25-01-2022
- tekening B05 leidingwerken en NUTS 10-03-2022
- tekening B04_2 details 10-03-2022
- tekening B04_1 details 10-03-2022
- tekening B03_3 doorsnede C-C 10-03-2022
- tekening B03_2 doorsnede B-B 10-03-2022
- tekening B03_1 doorsnede A-A 10-03-2022
- brief met inhoudelijke reactie 11-01-2023
- tekening B02_3 plattegrond 2e verdieping, dakaaanzicht 02-01-2023
- constructieve uitgangspunten 05-01-2023
- tekening B02_2 plattegrond kelder en 1e verdieping 02-01-2023
- bouwbesluittoetsing 10-01-2023
- verslag omgevingsdialogen 12-04-2021 en 02-11-2021
- tekening B01 gevels en situatie 31-03-2023
- tekening B05 leidingwerken en NUTS 31-03-2023
- tekening B08 bouwveiligheidsplan 31-03-2023
- tekening B06 brandveiligheid 31-03-2023
- tekening B07 bluswatervoorziening 31-03-2023
- tekening B02_1 plattegrond begane grond en situatie 31-03-2023
- mail mbt aanvullende gegevens 03-04-2023
- ruimtelijke onderbouwing 13-04-2023
- stikstofberekening 12-04-2023
- quickscan milieuaspecten 10-01-2023
- besluit Hogere Grenswaarde

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
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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:

- Constructieve gegevens: zie de opmerkingen hieronder.
- Brandveiligheid: minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet aan de voorwaarden van de wettelijke regelingen voldaan worden. Zie hiervoor het kopje Brandveiligheid.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 71661-2022.

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

3. Constructieve gegevens zo snel mogelijk aanleveren

Wij missen nog een aantal constructieve gegevens. Het rapport met de schriftelijke toelichting op ontwerp van de constructies is akkoord. Graag deze gegevens aanleveren:

- Definitieve hoofdopzet constructie van alle verdiepingen
- Schematisch funderingsoverzicht of palenplan inclusief globaal grondonderzoek
- Plattegronden en vloeren van daken (incl. globale maatvoering)
- Overzichtstekeningen staal, hout en geprefabriceerd beton (incl. stabiliteit)
- Constructieberekeningen en constructietekeningen

4. Brandveiligheid

Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet aan onderstaande voorwaarden voldaan zijn.

Bouwbesluit 2012 Artikel 2.84 lid 1, 2.94 lid 1, 2.94 lid 2

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.

Parkeergarage / stallingsgarage

De energietransitie voltrekt zich ook in de mobiliteitssector, met als gevolg dat het aantal voertuigen op alternatieve brandstoffen sterk toeneemt. Deze toename heeft ook gevolgen voor parkeergarages, waar dergelijke voertuigen steeds vaker te vinden zullen zijn, zeker nu gezien de wettelijke plicht op het aanleggen van laadvoorzieningen in nieuw te bouwen parkeergarages. Deze verplichting geldt (nu nog) niet voor bestaande parkeergarages. De brandveiligheidsmaatregelen voor de huidige parkeergarages zijn veelal ontworpen op basis van uitgangspunten die zijn gebaseerd op oudere voertuigen, met een geringe hoeveelheid kunststof en rijdend op fossiele brandstoffen zoals benzine en diesel. Moderne voertuigen hebben, mede door het gebruik van veel kunststoffen, een hogere vuurlast en brandvermogen dan de oudere stalen modellen. Het brandverloop, de brandduur en de samenstelling van rook van voertuigen aangedreven door alternatieve brandstoffen wijkt ook af. Omdat de wet- en regelgeving nog niet in ontwerp- en gebruiksvoorschriften is voorzien adviseren wij u de adviezen beschreven in de

publicatie "Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen, IFV d.d. 21-07-2021 zoveel mogelijk in uw ontwerp mee te nemen.

5. **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 slooafval 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 uitlogende 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.
- Uiterlijk 3 weken voordat de start van de werkzaamheden dient er een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 ter goedkeuring worden ingediend. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart nadat deze is akkoord bevonden.

6. **De regels voor werk in de bodem**

Het project is voorgelegd aan en beoordeeld door de bodemdeskundige. Hieruit zijn enkele algemene en specifieke aandachtspunten naar voren gekomen:

- 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.aanenmaas.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.
- Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Wel is het grondwater sterk verontreinigd met koper en matig verontreinigd met lood. Geadviseerd is om het grondwater opnieuw te bemonsteren.
- In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen, dient na sloop van het huidige pand en voor de nieuwbouw en de aanleg van de parkeerkelder nog een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd van de bovengrond. Gelet op de voorgenomen aanleg van een kelder en de hierbij vrijkomende grond, zou ook een partijkeuring kunnen worden overwogen.
- Bij het initiatief dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een sterke grondwater verontreiniging met koper op de locatie. Er wordt namelijk een parkeerkelder aangelegd, waardoor mogelijk de grondwaterstand dient te worden verlaagd. Voor het lozen van grondwater geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen en is het Waterschap Aa en Maas het bevoegde gezag.

7. **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.

8. **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
- Het inbrengen van de funderingspalen
- 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 71661-2022.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan 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:

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. Groene oostgevel (linkerzijgevel)

De oostgevel (linkerzijgevel) zal vergroend moeten worden uitgevoerd door middel van levensvatbare beplanting. Het groen van de oostgevel zal volwaardig moeten kunnen wortelen en ook beschikking kunnen hebben over water etc. Hiervoor dient afgestemd te worden met de stedenbouwkundige.

3. Onderhoudscontract autolift

Om een goede werking van de autolift voor nu en in de toekomst te waarborgen moet er een onderhoudscontract worden afgesloten. Dit onderhoudscontract voor regulier onderhoud en storingsonderhoud zal aan de gemeente getoond moeten worden.

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 of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Uden Centrum 2013". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Centrum" met maatvoering bouwhoogte en goothoogte 6 meter en een aangegeven bouwvlak. Tevens geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. En daarnaast de functieaanduidingen 'maatschappelijk' en 'supermarkt' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone IHCS – 10 en ILS – 6' en vrijwaringszone – radarverstoringsgebied.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, want er mogen geen woningen toegevoegd worden. Er rust momenteel geen woonbestemming op het plangebied waarbinnen woningbouw in deze vorm en dit volume is toegestaan. 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

Het bouwwerk is gesitueerd in een gebied waarvoor, ingevolge de op 3 oktober 2013 vastgestelde welstandnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet, geen redelijke eisen van welstand gelden.

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 Maashorst.

Bouwbesluit

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

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 14 appartementen op de adressen Ereprijsstraat 13 t/m 31 (o) , Violierstraat 15A, 15B, 15C + 15D en Lupinestraat 10 (parkeerkelder) in 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" met maatvoering bouwhoogte en goothoogte 6 meter en een aangegeven bouwvlak. Tevens geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. En daarnaast de functieaanduidingen 'maatschappelijk' en 'supermarkt' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone IHCS – 10 en ILS – 6' en vrijwaringszone – radarverstoringsgebied.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, want er mogen geen woningen toegevoegd worden. Er rust momenteel geen woonbestemming op het plangebied waarbinnen woningbouw in deze vorm en dit volume is toegestaan. De bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden.

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

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor deze strijdigheden.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan / de beheersverordening. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor deze strijdigheden. Ook in de Beleidsregels 'artikel 2.12 lid 1 onder 2 wabo jo. Artikel 4 bijlage II Bor gemeente Uden' staat geen mogelijkheid om af te wijken voor het toevoegen van woningen en een overschrijding van de bouwhoogte van deze omvang.

Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. 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 ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit wordt hieronder toegelicht.

Realisatie woningen

De locatie heeft momenteel de bestemming "Centrum" (artikel 4) en de aanduidingen 'Maatschappelijk' en 'Supermarkt'. In het verleden was hier dan ook een supermarkt gevestigd (Aldi). Maar inmiddels al een hele tijd niet meer. Momenteel is de locatie leegstaand. Vanuit de ontwikkelingen rondom het centrum (centrumvisie) bestaat de ambitie dat er gewerkt wordt naar een compact winkelgebied. Dit betekent dat functies welke een publiek aantrekkende werking kunnen hebben geconcentreerd worden in het centrumgebied (compact winkelgebied). De Ereprijsstraat 31 ligt niet in dit compacte winkelgebied. Het verdwijnen van de 'supermarkt' en 'maatschappelijke' aanduiding door deze transformatie naar woningbouw sluit daarom aan bij de doelen van de centrumvisie.

Het verdwijnen van de supermarktfunctie en de invulling met wonen is een wenselijke ontwikkeling in dit gebied. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten:

1. Het perceel is gelegen in het gebied aangeduid als "Kastanjeweg-Oost". In het verleden is hier een visie voor opgesteld. Een nieuwe visie is nog in ontwikkeling. In de bestaande visie wordt in dit gebied ruimte gezien voor woningbouw. De reële verwachting is dat dit ook in de nieuwe visie terug gaat komen. Voorliggende functiewijziging sluit hier dus bij aan.
2. In Juni 2020 is de "Woonvisie 2020-2025" vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat er een opgave bestaat voor het realiseren van voldoende woningen binnen de gemeente Uden. Onder andere huur- en koopwoningen/appartementen voor starters.
3. De woningen zijn beoordeeld op basis van het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek en de daarmee in lijn vastgestelde Woonvisie. Qua indeling gaat de voorkeur van de gemeente uit naar minimaal een tweekamerappartementen met een private buitenruimte. Hieraan wordt met voorliggende plan voldaan.
4. Ook qua oppervlakte sluiten de appartementen aan bij de kwaliteit welke wij voor ogen hebben voor appartementen. Het plan voorziet daarnaast in woningen voor een doelgroep (koop/starters) welke op basis van onze Woonvisie een duidelijke vraag naar woonruimte hebben binnen de gemeente Maashorst.

Het plan past binnen de verschillende visies die er zijn voor dit gebied.

Stedenbouw

De nu voorgestelde bouwhoogte is in strijd met de voorgeschreven bouwhoogte van 6 meter uit het bestemmingplan. Door het plan over 3 bouwlagen te realiseren, sluit het plan beter aan bij de rest van de omgeving en de bestaande omliggende bebouwing. Aan de zijde van de Violierstraat vormt dit pand samen met het naast gelegen pand op nummer 13-15 het front van het bouwblok. Voor het naastgelegen pand lopen momenteel ook nieuwbouwplannen. Om een goede opbouw te realiseren vanaf de Ereprijsstraat richting het centrum zullen beide plannen qua bouwhoogte op elkaar aan moeten sluiten of in ieder geval op elkaar moeten reageren om zo een goede stedenbouwkundige ontwikkeling mogelijk te maken. Met een verhoging naar 3 bouwlagen heeft het pand een bouwhoogte gekregen waar naastgelegen percelen beter op kunnen aansluiten in de toekomst. Daardoor is er sprake van een betere potentiële samenhang met de herontwikkeling van de omgeving.

Verkeer en Parkeren

De gemeente Maashorst streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

In de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 5.13 is ingegaan op verkeer en parkeren. Hier is de parkeerberekening gemaakt conform de Parkeernota Uden 2018; er moeten 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op eigen terrein worden er 14 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeerkelder. Er worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterterrein. Er is een tekort van 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Volgens de salderingsregels zijn er 23 parkeerplaatsen te salderen. De vergunningaanvraag van dit plan is op 18 februari 2022 aangevraagd. De voormalige Aldi is op 21 november 2017 gesloten. Het pand heeft minder dan 5 jaar leeggestaan, en daarmee kan de benodigde parkeerplaats gesaldeerd worden. Er zijn circa 20 openbare parkeerplaatsen aan de Violierstraatzijde die naast de toegang van de woningen in dit plan liggen. Deze ene parkeerplaats kan daaraan toegewezen worden.

Hogere waarde wet Geluidhinder en Besluit Geluidhinder

Tegelijkertijd met dit ontwerpbesluit ligt er een ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden ter inzage. Er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geborgd in de planregels van het bestemmingsplan. De hogere waarde kan worden vastgesteld.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Brabant Noord en tevens getoetst aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft van 31 mei 2023 tot en met 11 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Maashorst heeft één zienswijze ontvangen. De volgende bladzijde beslaat de zienswijzennota waarin de zienswijze uitvoerig behandeld wordt.

Zienswijzennota

Zienswijze

Op 10 juli 2023 hebben wij één zienswijze ontvangen namens ondernemers en omwonenden uit de omgeving. De zienswijze is schriftelijk ingediend. De zienswijze ziet op de volgende punten:

- *Omgevingsdialoog*; de indieners van de zienswijze, omliggende bedrijven, zijn voor de omgevingsdialoog niet uitgenodigd. Dit betreuren zij.
- *Parkeren*; dit aspect baart de indieners van de zienswijze ernstige zorgen vanwege de volgende punten:
 - Er is nu al onvoldoende parkeerruimte voor alle functies in dit deelgebied van de gemeente.
 - De parkeeronderbouw uit de omgevingsvergunning is met name een theoretische onderbouw.
 - Gebruik van de autolift zal nihil zijn, omdat bewoners voor het gemak zullen parkeren aan de Ereprijsstraat.
 - Gevreesd wordt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein niet exclusief ter beschikking staan aan de bewoners/gebruikers van het appartementencomplex.
 - Het is een gemiste kans dat er geen parkeerkelder meer mogelijk is onder het gehele oppervlak in het blok tussen de Ereprijsstraat, Violierstraat, Pioenroosstraat en Lupinestraat.
- *Gezamenlijk overleg*; indieners van de zienswijzen stellen voor in een gezamenlijk overleg met bedrijven, omwonenden, ontwikkelaars, investeerders en de gemeente te praten over een structurele oplossing voor het parkeerprobleem in dit gebied.

Beantwoording zienswijze

De bovenstaande punten uit de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het project. Hieronder worden de punten besproken.

Omgevingsdialoog

Op 12 april 2021 en op 2 november 2021 zijn er twee omgevingsdialogen gevoerd met omwonenden. Het verslag van deze omgevingsdialoog maakt ook onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Hiervoor heeft de ontwikkelaar de direct omwonenden uitgenodigd. Dit is voldoende voor participatie. Daarnaast is een omgevingsdialoog geen officiële weigeringsgrond die volgt uit de wettelijke regeling.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de ontwikkelaar ook met de indieners van de zienswijze nog een extra omgevingsdialoog gevoerd.

Parkeren

Uit de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouw blijkt dat er aan de Nota Parkeernormen wordt voldaan. Ook is er een voorschrift in de vergunning opgenomen dat er in een overeenkomst goede afspraken vastgelegd worden over de werking en betrouwbaarheid van de autolift die in het plan is opgenomen. In de zienswijze worden er een aantal aanvullende zaken aan de orde gesteld:

- Het gebruik van een autolift: in de plannen voor de ontwikkeling zit een parkeerkelder met 14 parkeerplaatsen. Voor elk appartement is er een parkeerplaats in de kelder beschikbaar. Deze kelder wordt ontsloten met een autolift. In de zienswijze wordt aangegeven dat het gebruik ervan omslachtig is en dat bewoners daarom gebruik kunnen en zullen maken van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- Het gebruik van een autolift in een stedelijke omgeving is niet nieuw en voorziet in een oplossing als de ruimte beperkt is. Moderne liften hebben inmiddels ook mogelijkheden om ze op afstand te bedienen zodat de route van de entree tot de parkeerplaats soepel verloopt. In verhouding tot een hellingbaan zal de rit tussen parkeerplaats en entree garage waarschijnlijk iets langer duren. Omdat de entree van de garage zich aan de achterkant van het gebouw bevindt en omdat de parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet gereguleerd zijn is het altijd

mogelijk dat bewoners van de appartementen ook gebruik maken van de plekken in de openbare ruimte. De invloed van een lift of een hellingbaan is hierin maar erg klein.

- Parkeerplaatsen op eigen terrein: Zoals gezegd worden er in de kelder 14 parkeerplaatsen gemaakt. Op het terrein achter het gebouw is voorzien in 6 parkeerplaatsen. In de parkeerberekening is het uitgangspunt geweest dat deze plekken gebruikt worden door bewoners en hun bezoekers. Wij hebben geen informatie ontvangen waaruit blijkt dat de parkeerplaatsen gereserveerd worden voor andere partijen. Daarnaast is het zo dat de supermarkt die er eerst zat zelfs helemaal géén parkeerplaatsen op eigen terrein had. De bezoekers van de supermarkt parkeerden in de omgeving. Bij de nieuwe ontwikkeling zal dit niet meer het geval zijn, daar er een parkeergarage en parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen worden. Hiermee zal de parkeerdruk op de omgeving dus juist afnemen.
- Omdat de entree achter het gebouw niet voorzien is van een afsluitbaar hek zijn de plekken openbaar toegankelijk. Daarmee mag in principe iedereen gebruik maken van de plekken. Het is niet aannemelijk dat dit ook echt gebeurt. Omdat het terrein openbaar toegankelijk is geldt de Wegenverkeerswet. Dat betekent dat het reserveren van een parkeerplaats voor een bepaalde persoon of groep geregeld moet worden met een verkeersbesluit.
- Parkeerkelder in de gehele oppervlakte van het blok: De aangevraagde omgevingsvergunning gaat over een deel van het bouwblok. Het was aan de aanvragers van de vergunning om samenwerkingen met andere partijen aan te gaan. Omdat het nu ingediende plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid hebben we geen reden om eisen te stellen aan een grotere garage.

Gezamenlijk overleg parkeerprobleem gehele gebied

Met het realiseren van een nieuw project is het niet zo dat een eventueel bestaand parkeertekort opgelost moet worden door middel van het nieuwe project. Een nieuwe ontwikkeling zal aan de Nota Parkeernormen moeten voldoen. Daarmee wordt aangetoond dat er voldaan wordt aan de eisen en de hoeveelheid parkeerplaatsen. Dit is in de omgevingsvergunning uitvoerig aan de orde gekomen. Eventuele parkeerdruk in de gehele wijk maakt géén onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning. Er is dus ook geen reden om op basis van dit punt de omgevingsvergunning aan te passen.

Uiteraard is de gemeente bereid om met omwonenden en ondernemers uit de omgeving na te denken over een structurele oplossing omtrent het parkeerprobleem dat ervaren wordt in deze wijk. Gezien de vakantieperiode zal dit gesprek na de vakanties pas plaatsvinden.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het project. U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van 14 appartementen op de adressen Ereprijsstraat 13 t/m 31 (o), Violierstraat 15A, 15B, 15C + 15D en Lupinestraat 10 (parkeerkelder) in 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 nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken (beroepstermijn van 9 augustus 2023 tot en met 19 september 2023) én 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 <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/> '.

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.

Bouwt u iets groots of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m² of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt u of verhardt u in landelijk gebied meer dan 500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

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 Oost-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 na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn van 9 augustus 2023 tot en met 19 september 2023). 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 Oost-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.