

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70314-2022

Op 5 mei 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het verbouwen van het kantoorpand naar 38 huur appartementen (Octagon) op de adressen De Misse 1 t/m 75 (oneven) in Uden. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst zijn van plangeven u de omgevingsvergunning te geven.

Waarvoor krijgt u de vergunning?

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

Activiteiten	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag	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 vrijdag 4 april tot en met donderdag 15 mei 2025 zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Hoe we met de zienswijzen zijn omgegaan kunt u lezen in de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

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 de activiteit die nu is aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 5 juni 2025 tot en met 16 juli 2025.

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 6 juni 2025 tot en met 17 juli 2025). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 2 juni 2025

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,



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

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

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 05-05-2021
- aanvraagformulier publicebaar ontvangen 05-05-2021
- materialen- en kleurenschema 05-05-2021
- tekening B00a-Situatie 1-500 20-09-2023
- tekening B01-Begane Grond en 1e Verdieping 07-09-2023
- tekening B02-2e Verdieping en 3e Verdieping 07-09-2023
- tekening B03-Kelder en dakoverzicht 07-09-2023
- tekening B04-Gevels 07-09-2023
- tekening BB02-Bouwbesluit - Begane grond 07-09-2023
- tekening BB04-Bouwbesluit - 1e Verdieping 07-09-2023
- tekening BB06-Bouwbesluit - 2e Verdieping 07-09-2023
- tekening BB08-Bouwbesluit - 3e Verdieping 07-09-2023
- tekeningen W001-W101-W201 HWA- en VWA-installatie 05-05-2021
- tekeningen ventilatie installatie 05-05-2021
- rapportage Bouwbesluit 05-05-2021
- rapport bouwakoestiek 05-05-2021
- rapport brandveiligheid 05-05-2021
- Ruimtelijke Onderbouwing Mondriaanplein 14 Uden 21-03-2025
 - o Bijlage 1 Overzicht GBO appartementen ontvangen 21-03-2025
 - o Bijlage 2 Bezonningsstudie 15-03-2024
 - o Bijlage 3 Notitie parkeeronderzoek 22-01-2025
 - o Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 30-11-2020
 - o Bijlage 5 Aeries memo 13-10-2023
 - o Bijlage 6 Stikstofberekening gebruiksfase 13-10-2023
 - o Bijlage 7 Stikstofberekening gebruiksfase verkeer 'anders' 13-10-2023
 - o Bijlage 8 Quickscan flora en fauna, Mondriaanplein 14, Uden 31-05-2021
- uitgangspunten constructie 05-05-2021
- Collegevoorstel en -besluit Parkeeroplossing bij ontwikkeling woningbouw Mondriaanplein 14 Uden d.d. 25-02-2024
- Nota van zienswijze nr. 70314-2022

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Kennisgeving

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 activiteiten:
Kies hieronder een of meerdere activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het 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 vóórat 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;
Detailberekeningen en tekeningen van alle constructieve onderdelen
 - Tekeningen van de gehele staalconstructie
 - Detailberekeningen en tekeningen van de koppelingen
 - Berekening/ uitwerking van de weerstand tot bezwijken van de hoofddraagconstructie
 - Controleberekening van de bestaande fundering

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 70314-2022.

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

3. Andere regels

- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor  J, 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.
- **Aandachtspunten brandveiligheid buiten het wettelijke toetskader**
Ons dringend advies is om de drangers van de toegangsdeuren appartementen uit te voeren als zogenaamde vrijloophangers aangesloten op de rookmelders in de gang van de appartementen. In de praktijk worden deze normale drangers vaak onklaar gemaakt vanwege het onpraktisch gebruik hiervan en men deze als niet prettige ervaren. Hierdoor kan er alsnog een ongewenste situatie voor het veilig vluchten bij brand voordoen. Dit eventueel opnemen in de legenda op de plattegrond tekeningen.

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
- 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 1991ESUITE703142022.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan

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

Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

1. Voor iedere woning dient de bewoner een parkeervergunning aan te vragen conform het geldende gemeentelijke parkeervergunningenbeleid. De parkeervergunning wordt geregistreerd op kenteken en dient bij wijziging van bewoner en/of voertuig te worden aangepast. U bent verplicht om toekomstige bewoners hierover schriftelijk te informeren en gedurende de eerste 10 jaar na dit besluit te faciliteren bij de aanvraag van een parkeervergunning.

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 activiteiten:

- Bouwen
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Uden Centrum 2013”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Gemengd -1” en “Verkeer – Verblijfsgebied” daarnaast de dubbelbestemming “Waarde archeologie 2”. Het heeft de functieaanduiding “specifieke vorm van kantoor - verdieping”. Het heeft de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone radarverstoringsgebied”, “Luchtvaartverkeerszone – IHCS 13” en “Luchtvaartverkeerszone ILS 6”. De maximale goot- en bouwhoogte mag 15m bedragen.

Wat u wilt 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

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 Uden (Maashorst).

Bouwbesluit

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

Wet natuurbescherming

Wat u wilt bouwen, heeft waarschijnlijk geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor verbouwen van het kantoorpand naar 38 huur-appartementen (Octagon) op de adressen De Misse 1 t/m 75 (oneven) in Uden. Wij geven u de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan

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 "Gemengd -1" en "Verkeer – Verblijfsgebied" daarnaast de dubbelbestemming "Waarde archeologie 2". Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van kantoor – verdieping". Het heeft de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone radarverstoringgebied", "Luchtvaartverkeerszone – IHCS 13" en "Luchtvaartverkeerszone ILS 6". De maximale goot- en bouwhoogte mag 15 meter bedragen.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden, er woningen worden toegevoegd en er op de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" wordt gebouwd. Uw bouwplan wijkt op de volgende onderdelen af van de regels in het bestemmingsplan Uden Centrum 2013:

- Wonen is op deze locatie toegestaan maar het toevoegen van het aantal woningen is niet toegestaan; Er zijn nu geen woningen en er worden 38 woningen toegevoegd.
- De maximale bouwhoogte is 15 meter; Het bouwplan voorziet in dakrand op een hoogte van 15,56 meter.
- Er mag niet buiten het bouwvlak worden gebouwd; aan de oostzijde wordt buiten het bouwvlak een brandtrap gerealiseerd.
- De bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" mag niet voor wonen worden gebruikt; er wordt een brandtrap aangebracht binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

De afwijkingen kunnen niet allemaal binnen de bestaande regels van het bestemmingsplan worden toegestaan.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Soms mag u afwijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening, 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 voor dit bouwplan af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is:

1. De toename van 38 woningen is zeer gewenst en past binnen het gemeentelijk plan om te komen tot meer woningen, ook omdat het allemaal huurwoningen zijn.
2. Er komt een eind aan leegstand van een beeldbepalend gebouw in het centrum van Uden.
3. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied neemt met deze ontwikkeling enorm toe.
4. De afwijking van de bouwregels van het bestemmingsplan is zeer gering. Er is al een maximale hoogte van 15 meter toegestaan, dat wordt circa 15,56 meter.
5. De brandtrap levert geen belemmering van de verkeersbestemming op omdat deze alleen vanaf de 1^e verdieping en hoger gebouwd wordt.
6. Er is een goede parkeeroplossing voor de extra auto's van de huurders.

Ruimtelijke motivering / belangenafweging.

In de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen waarin alle mogelijke gevolgen in beeld zijn gebracht. Daarbij is gemotiveerd dat het plan voldoet aan rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid en wetgeving.

Er zullen gevolgen voor de omgeving optreden, maar die zijn beperkt:

1. Parkeren en Verkeer: Het pand is altijd gebruikt als kantoor met daarbij behorend verkeer en parkeren. Het gebruik voor 38 woningen zal in de praktijk op sommige momenten leiden tot extra drukte voor parkeren. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat alleen op zaterdagmiddag veel parkeerplaatsen in de omgeving (extra) bezet zullen zijn. Met u is afgesproken (en in een voorschrift bij deze vergunning vastgelegd) dat gedurende tenminste 10 jaar vanaf in gebruik

nemen van de woningen u zorgdraagt voor 38 parkeervergunningen voor de bewoners waarmee ze kunnen parkeren in Brabantplein (ingang op 85 meter van het bouwplan) of elders in Centrum Noord. Daaronder valt niet het Mondriaanplein, dus toekomstige bewoners krijgen geen toestemming om daar te parkeren. Hierdoor zijn de gevolgen voor parkeren en verkeer voor de omgeving beperkt. Omdat met de parkeeroplossing niet volledig is voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente heeft het college een besluit genomen om daarvan, voor zover nodig, af te wijken met de maatwerkoplossing. Zie daarvoor het collegevoorstel en -besluit van 25-02-2025.

2. Privacy: Het gebruik als kantoorpand had altijd al een impact op de privacy van omliggende woningen. Dat is gebruikelijk in het centrum met veel hoogbouw, ook direct rondom dit gebouw. Door de bouw van een extra laag met woningen neemt die impact nog iets toe. Daarom is bij de indeling van de appartementen en de extra bouwlaag extra aandacht geweest voor de privacy van de omliggende woningen én de toekomstige bewoners. De gevolgen zijn daardoor beperkt en aanvaardbaar.
3. Schaduwwerking: Er zal door de extra bouwlaag in de ochtend extra schaduw kunnen optreden bij woningen aan de westzijde. Omdat de extra bouwlaag echter maar ongeveer een halve meter hoger is dan al mag worden gebouwd, zal het effect zeer beperkt zijn en is daarom aanvaardbaar.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor verbouwen van het kantoorpand naar 38 huur appartementen (Octagon) op de adressen De Misse 1 t/m 75 (oneven) in Uden. Wij geven u 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 beroepschrift is verstreken (beroepstermijn van 6 juni 2025 tot en met 17 juli 2025) 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 <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/> '.

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 6 juni 2025 tot en met 17 juli 2025). 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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen