

***20.034648* 20.034648**
OMGEVINGSVERGUNNING nr. 309393

Uitgebreide procedure

Het College van burgemeester en wethouders van Uden heeft op 9 oktober 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen en afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag gaat over Oranjestraat 12, 12A t/m 12E in Uden, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M, nummer 6281. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 309393.

Besluit

Het College van burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- zoals op de gewaarmerkte stukken is aangegeven.

Procedure

Wij hebben de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij hebben de aanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan artikel 2.10, de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ook hebben wij uw aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde Omgevingsvergunning.

Bijgevoegde vergunningsdocumenten

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

Beroepsclausule

U en andere belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift 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 beroepschrift 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

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) een beroepschrift worden ingediend. De beschikking treedt in werking na het verstrijken van deze termijn. 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, 10 maart 2020

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 ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 appartementen en afwijken van het bestemmingsplan op het adres Oranjestraat 12, 12A t/m 12E in Uden.

Procedureel	4
Voorschriften	6
Overwegingen	7
Vergunningsdocumenten	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 9 oktober 2018 ontvingen wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat om Oranjestraat 12, 12A t/m 12E

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
bouwen van 6 appartementen en afwijken van het bestemmingsplan

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

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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 19 december 2019 en 29 januari 2020 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hiervan is gebruik gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar de bijlage bij deze vergunning (nota van zienswijze ontwerpbesluit)

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan. Wel wordt in de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel van de vergunning, verduidelijkt dat alle balkons worden voorzien van zicht belemmerend glas.

De beschikking is ambtelijk gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking. Gedurende de periode dat de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen zijn stukken ingediend voor het infiltreren van hemelwater en zijn de constructiegegevens toegelicht en verduidelijkt. Voorschrift 2 van de ontwerpbeschikking is niet meer van toepassing en is uit de definitieve beschikking verwijderd.

Voorschrift 3 is aangepast

Bij de definitieve beschikking zijn documenten over hemelwaterinfiltratie, de nota van zienswijzen en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bij de vergunning behorende stukken.

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 mag worden gestart moeten de onderstaande stukken bij de afdeling Ruimte zijn ingediend en zijn goedgekeurd:
 - 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.
3. 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.
4. 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
5. 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
6. 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.
7. Voordat wordt gestart met het installeren van het infiltratiesysteem moet hierover contact worden opgenomen met de buiteninspecteur.
8. 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.

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

- nvt

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het verbouwen van een bouwwerk

Het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit waarbij wordt opgemerkt dat er geen weigeringsgrond op basis van artikel 2.10, lid 1, sub d, vanwege de ligging in welstandsvrij gebied, zoals aangeduid in de welstandsnota.

Conclusie

Medewerking aan het project met toepassing van het gestelde in artikel 2.12, 1^{ste} lid onder A3 van de Wabo en artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. En de bouwwerkzaamheden, voor zover bestaand uit verbouwen van de bestaande gebouwen, voldoet een de voorwaarden van het Bouwbesluit.

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

Op grond van artikel 2.1, 1^{ste} lid van de Wabo is voor het realiseren van het project een omgevingsvergunning noodzakelijk voor de activiteit Bouwen en het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

De activiteit in strijd is met het bestemmingsplan “ Uden centrum 2013” om de volgende redenen.

Op basis van artikel 4.2.2 onderdeel c van het bestemmingsplan is het toevoegen van woningen niet toegestaan. Ook de maximale bouwhoogte van 9 meter wordt overschreden. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat er 6 appartementen worden gerealiseerd, met een bouwhoogte van 12,5 meter .

Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze beschikking. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan. Ook wordt aangetoond dat de bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast heeft er een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden Een (geanonimiseerd) verslag van deze omgevingsdialoog maakt ook onderdeel uit van deze beschikking.

Medewerking aan het project met toepassing van het gestelde in artikel 2.12, 1^{ste} lid onder A3 van de Wabo, en 4.6.1 van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Vergunningsdocumenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de vergunning.

- Aanvraagformulier ontvangen op 09-10-2018;
- Aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen op 09-10-2018;
- Bouwbesluitberekeningen 09-10-2018;
- MPG-berekeningen 05-10-2018;
- EPC rapportage 03-10-2018;
- Gevels 12-11-2018
- Plattegrond bg + 1^e verdieping; 12-11-2018;
- Plattegrond 2^e- en 3^e verdieping + dakaanzicht 12-11-2018;
- Doorsnede BA-A t/m BA-C 12-11-2018
- Doorsnede BA-D t/m BA-E 12-11-2018;
- Details 1 t/m 3 12-11-2018
- Details 4 t/m 7 12-11-2018;
- Constructieve omschrijving 12-11-2018;
- Fundering + 1^e verdieping 12-11-2018;
- 2^e en 3^e verdieping 12-11-2018;
- Dak en betonwanden 12-11-2018;
- Resultaten geotechnisch onderzoek 12-10-2018;
- Situatie 10-01-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing 6-3-2020;
- Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- hemelwaterplan 28-01-2020
- riolering 28-01-2020
- Nota van zienswijzen ontwerpbesluit Oranjestraat 12, 12A t-m E