

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: 0847200558042

Datum

9 juli 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : 
adres, postcode en woonplaats : 
ontvangen : 18 december 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **Oprichten van 21 appartementen** op de locatie **Vijzelstraat 2 t/m 18 (even)**, kadastraal bekend gemeente Someren, sectie T, nummer 777, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouwen van een bouwwerk (art. 2.1.1.a)
 - oprichten van een appartementengebouw met een bebouwd oppervlak van 569,56 m²
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1.1.c)
 - het oprichten van een appartementengebouw met een bouwhoogte en goothoogte van maximaal 10,44 meter.

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN:

- met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3° van de Wabo omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- aan het object worden de adressen toegekend: P.M.

Opbouw van de leges: P.M.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt 6 weken ter inzage, met ingang van 19 juli 2024. Dit is middels publicatie d.d. 18 juli 2024 in het Gemeenteblad bekend gemaakt.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzage termijn kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(n) kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt. U kunt hiervoor op werkdagen contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), via tel. (0493) 494 888.

In beginsel kan slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

Medewerker Vergunningen



OVERWEGINGEN

algemeen:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- 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 of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage G01: aanvraagformulierappartementen Vijzelstraat Someren (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G02: BS-00_Bestaande_Situatie (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G03: TO-01_Terreininrichting-V3 (ingekomen 10-06-2024)
 - Bijlage G04: TO-10_Begane_grond___1e_verdieping (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G05: TO-11_2e_verdieping___dak (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G06: TO-12_Gevels (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G07: TO-13_Doorsneden (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G08: TO-20_Appartement (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G09: TO-30_Oppervlakten_GBO_VG_VR (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G10: TO-31_BVO_en_Gebruiksfunctie (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G11: TO-32_Principe_riolering_waterberging-V2 (ingekomen 19-04-2024)
 - Bijlage G12: TO-33_Stroomschema (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G13: TO-34_Thermische_schil (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G14: TO-40_3D-Impressies (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G15: TO-201_Principe_Details (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G16: Kleurenstaat-Exterieur (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G17: GPR_Berekening_Someren_21_APH_Vijzelstraat (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G18: MPG_berekening_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G19: Rapportage_BENG_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G20: Specificaties_BENG_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G21: Rapportage_Bouwbesluitberekening (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G22: Gelijkwaardigheid_spuien_openslaande_balkondeuren (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G23: E.8_VOriool_01-B (ingekomen 07-06-2024)
 - Bijlage G24: D14_MEwater_01-B (ingekomen 07-06-2024)
 - Bijlage G25: Watertoets_Vijzelstraat_2-18_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G26: Rapport_milieukundig_bodem_met_K_waarde_onderzoek_Vijzelstraat V2 (ingekomen 10-06-2024)
 - Bijlage G27: Ruimtelijke_onderbouwing_Vijzelstraat_te_Someren_Eind (ingekomen 18-12-2023)
 - Bijlage G28: Rapport_onderzoek_wegverkeerslawaaai_Vijzelstraat_Someren-Eind (ingekomen 13-06-2024)
 - Bijlage G29: Rapport_quickscan_Wet_natuurbescherming_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 13-06-2024)
 - Bijlage G30: aanvullend_onderzoek_huisemus_gierzwaluw_en_vleermuis_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)

- Bijlage G31: Rapport_stikstofdepositie_Vijzelstraat Someren-Eind D3_22630-004 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G32: AERIUS_projectberekening_aanlegfase_Vijzelstraat_te_Someren (ingekomen 12-06-2024)
- Bijlage G33: AERIUS_projectberekening_gebruiksfase_Vijzelstraat_te_Someren (ingekomen 12-06-2024)
- Bijlage G34: Nieuwsbrief_omwonenden_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G35: Constr. tek. C-C-PPO palenplan v2 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G36: Constr. tek. C-CO-001-00 begane grond v2 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G37: Constr. tek. C-CO-010 01 eerste verdieping v2 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G38: Constr. tek. C-CO-020-02 tweede verdieping v2 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G39: Constr. tek. C-CO-030-03 derde verdieping v2 (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G40: Project_Engineering_Nota Vijzelstraat Someren-Eind (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G41: Funderingsadvies_21_appartementen_Vijzelstraat_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G42: Stabiliteitsberekening (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G43: Gewichtsberekening (ingekomen 07-06-2024)
- Bijlage G44: Brandveiligheidsadvies_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G45: BLVC-plan_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G46: Bijlage_A_Bouwplaatsinrichting_21_APH_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G47: Bijlage_C_transportroute_21_APH_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G48: Bijlage_D_Bouwveiligheidsplan_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)
- Bijlage G49: VG_plan_ontwerpfase (ingekomen 13-06-2024)
- Bijlage G50: Checklist_veilig Onderhoud_Vijzelstraat_te_Someren-Eind (ingekomen 18-12-2023)

activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo):

- ☞ Het plan is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- ☞ Voor het perceel geldt het omgevingsplan van de gemeente Someren. Op het perceel is Bestemmingsplan Someren-Eind van kracht. Het plan valt binnen de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5', de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoeringen 'Maximale goothoogte 6 m.' en 'Maximale bouwhoogte 11 m.'.
- ☞ Het plan voldoet niet aan de volgende regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Artikel 16.2.2:
 - a ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dient het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden
 - c het toevoegen van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven
 - e de breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m, met inachtneming van het bepaald onder i, en behoudens de uitzondering als omschreven f.
 - g de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

- j hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 60°
- 📌 Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- 📌 Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- 📌 Het plan zelf is gelegen op gronden waar geen eisen van welstand zijn opgenomen. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangegeven dat in sommige gebieden voorkomen moet worden dat het beeld wordt aangetast. Bij (nieuwbouw)plannen kan een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit worden nagestreefd. Het plan met een appartementengebouw in een woonwijk is daarom ter toetsing voorgelegd aan de CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit).
- 📌 De CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) heeft gesteld dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

activiteit afwijken bestemming (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Betreft gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit:

- 📌 Het plan is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.
- 📌 Geconstateerd is dat niet wordt voldaan aan artikel 16.2.2 leden a, c, e, g en j.
 - ☛ Vastgesteld is dat het appartementengebouw valt onder het bebouwingstype 'gestapeld'; dat er 12 woningen worden toegevoegd; dat de breedte van het hoofdgebouw de toegestane 10 meter overschrijdt; de goothoogte deels 9 m. en deels 10,44 m bedragen en dat het appartementengebouw plat is afgedekt.
- 📌 Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- 📌 Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo wordt medewerking verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
- 📌 Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan het plan, op basis van de volgende motivering:
 - ☛ De bestaande woningen op de locatie voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Door nieuwbouw en het toevoegen van sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte.
 - ☛ De uitstraling van het pand is voorgelegd aan een onafhankelijke commissie. Deze heeft beoordeeld dat het plan passend is binnen het straatbeeld en voldoet aan de beeldkwaliteit.
 - ☛ Het betreft een inbreidingsplan. Vanuit provinciaal beleid is het een gewenste ontwikkeling.
 - ☛ In de omgevingsvisie is deze locatie opgenomen als ontwikkelingsgebied voor het toevoegen van extra woningen.
 - ☛ Uit verschillende (milieutechnische) onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor de ontwikkeling op deze locatie. Hierdoor is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - ☛ Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de huidige parkeervakken aan de straat beter worden ingepast. Hierbij wordt tevens het trottoir verbreed zodat er een goede doorstroming is van het verkeer en een goede toegankelijkheid tot het nieuwe appartementengebouw..

VOORWAARDEN

activiteit bouwen

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning 0847200558042 verleend onder de volgende voorwaarden:

algemeen

- Deze vergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op de eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de op basis daarvan gestelde regels.
- Ten behoeve van het bouwtoezicht dient voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden tijdig melding gedaan te worden bij de afdeling Beheer en Uitvoering.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- **(Eventuele) In de bijlage(n) aangegeven peilhoogte (ten opzichte van maaiveld/weg/NAP) en rooilijn zijn niet maatgevend. Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de afdeling Beheer en Uitvoering.**

Constructie

- Voor de definitieve vergunning dienen de volgende opmerkingen te worden verwerkt in de berekening van de fundering:
 - Fundering berekend als wand in 1 stuk dit is niet in orde voor de wanden in kopgevels op as 1 en as 10. Deze wanden zijn namelijk beide onderbroken door een sparing(en). Zie ook opmerkingen bij funderingsberekening balk/wand as 9 hieronder.
 - Voor alle berekende wanden as 1 t/m 9 is het moment meegenomen uit de balkons en galerijen over 3 verdiepingen niet in orde. Dit moment zit boven aan elke verdieping. Dit heeft totaal geen invloed op het moment verloop in de wand als gevolg van de puntvormige ondersteuning (de palen)
 - De balk/wand op as 9 de momenten uit wand (h=3000) gaan niet over in die van de balk h=535 mm. En de wand is berekend met 1 sparing echter zitten er op de begane grondvloer 2 sparingen in de wand. Oplossing gehele fundering als balk berekenen.
 - Berekening toevoegen voor alle balken van de vervorming/doorbuiging. Indien van toepassing wijzigingen verwerken op tekening.
 - Aandachtspunt de wanden tpv as 2 t/m 8 moeten worden voorzien van wapening in verband met de aanwezige momenten tgv de puntvormige ondersteuning.
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.

Bodem

- Indien milieubelastende activiteiten (mba's) zoals beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) (zoals bijvoorbeeld het afvoeren en toepassen van grond elders, het toepassen van grond op het perceel zelf, graafwerkzaamheden (ook voor huisaansluitingen), het onttrekken van grondwater of het lozen van (grond)water), plaats gaan vinden dient voldaan te worden aan de regels van de Omgevingswet en dienen deze gemeld te worden via het Omgevingsloket.