

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: Z23-270475

Burgemeester en wethouders hebben op 6 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 54 appartementen en een cluster van 28 bergingen. De aanvraag gaat over de hoek Hertoglaan en Van Sasse van Ysseltstraat te Vught, percelen sectie D, nummers 4607, 4468, 4469 (appartementen) en 4867 (bergingen). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z23-270475.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor wat betreft het bouwen van een bouwwerk getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project bestaat uit het oprichten van een appartementencomplex met bergingen en een cluster van vrijstaande bergingen aan de overzijde van de straat in een groen talud. Er worden parkeerplaatsen en infiltratievoorzieningen aangelegd op het nabij gelegen terrein;
- de aanvraag de activiteiten 'bouwen' en 'strijd met regels ruimtelijke ordening' omvat;

Activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, onder voorschriften voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit met gebruik van gelijkwaardigheid aan het Bouwbesluit op grond van artikel 1.3 van dit besluit;
- de Welstandsnota van de gemeente Vught verschillende welstandsgebieden kent met elk een eigen beoordelingskader. De locatie van het project is gelegen in welstandsgebied '8 resterend grondgebied'. Binnen dit gebied is toetsing aan de welstandsnota, behoudens excessen, niet vereist;
- de activiteit niet in strijd is met het "Paraplubestemmingsplan Archeologie", de locatie van het projectgebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Vught aangeduid met beleidscategorie 7, een gebied zonder archeologische verwachting. In het paraplu-bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het projectgebied dan ook niet voorzien van archeologische dubbelbestemmingen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek daarom ook niet noodzakelijk;
- op de locatie waar het project wordt uitgevoerd het bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" met de bestemmingen "Gemengd" en "Groen" geldt. De activiteit is in strijd met de bestemming "Gemengd", omdat het appartementencomplex deels buiten het bouwvlak is gelegen aan de zijde van de Hertoglaan (overschrijding ca. 3,22 m), de maximale bouwhoogte van 11,00 meter voor het appartementencomplex wordt overschreden door een extra bouwlaag (bouwhoogte 15,609m en 16,269m) en de pergola met een hoogte van 3,10 meter (linker zijgevel zuid), als een 'bouwwerk, geen gebouwen zijnde' de maximale hoogte van 3 meter overschrijdt. De cluster bergingen is in strijd met de bestemming "Groen" omdat deze niet ten dienste van de bestemming zijn "Groen" zijn maar ten dienste van woondoeleinden;

- wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo een afwijkingsbesluit kunnen nemen voor de diverse strijdigheden, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de afwijking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- aanvrager een ruimtelijke onderbouwing, met onderliggende onderzoeken, heeft overlegd waaruit alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen en waaruit de conclusie volgt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken integraal onderdeel uitmaken van dit besluit;
- het project de bouw van 54 sociale huurappartementen mogelijk maakt waaronder woningen voor visueel beperkten. Hiermee wordt voorzien in een grote maatschappelijke behoefte;
- wij hebben geconcludeerd dat de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken op een juiste wijze tot stand zijn gekomen en alle relevante onderdelen op correcte wijze zijn beschreven en afgewogen;
- de gemeenteraad van Vught op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven op 16 mei 2024;
- het project gelet op al het bovenstaande, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

Bouwbesluit gelijkwaardigheid bergingen

- artikel 4.31 van het Bouwbesluit voorschrijft dat er voor wooneenheden groter dan 50 m² een niet-gemeenschappelijke afsluitbare berging aanwezig dient te zijn van minimaal 5 m², en voor wooneenheden kleiner dan 50 m² een collectieve bergruimte met een minimale oppervlakte van 1,5 m² per wooneenheid;
- de woningen 1 t/m 19 hebben een gemeenschappelijke berging ruimte 0.06 op de begane grond met een GO van 28,5 m² (19 x 1,5 = 28,5 m²). Dit zijn allen woningen voor de Robert Coppes Stichting. Echter heeft woning 18 een GO dat groter is dan 50m². Hiervoor wordt de gelijkwaardigheidsoplossing van de Amsterdamse bouwbrief op toegepast omdat er geen extra buitenberging gerealiseerd kan worden. In woning 18 komt een berging met een netto oppervlakte van 2,7 m². Tevens wordt voor deze woning 1,5 m² toegevoegd als gemeenschappelijke (fietsen)berging;
- wij op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit kunnen afwijken middels het opnemen van een voorschrift van de eis in artikel 4.31 en hier ook medewerking aan willen verlenen;

Bouwbesluit gelijkwaardigheid artikel 2.104 (vluchten)

De gelijkwaardigheid betreft de gebruiksfunctie(s):

Woonfuncties:

- In een woongebouw;
- Andere woonfunctie voor zorg;

De gelijkwaardigheid geldt voor artikel 2.104 van het Bouwbesluit.

Casus

Het bouwplan betreft het bouwen van een woongebouw met zelfstandige woningen en zorgwoningen. Voor de ontsluiting van het rechter deel is sprake van een portiek situatie. Echter deze woningen grenzen niet rechtstreeks aan het trappenhuis.

Overweging

- a. Met artikel 2.104 wordt beoogd om een enkele vluchtweg zo veilig mogelijk te maken. Daarvoor zijn voorwaarden gesteld aan de vluchtweg en aan de wijze waarop de woningen aansluiten op de vluchtweg. De portiekwoningen;
- b. De gekozen gelijkwaardige oplossing wordt bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden;
- c. Er is gebruik gemaakt van risicogerichte benadering;
- d. De zorgwoningen worden voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking en ontruiming. Dit zorgt voor een snelle alarmering en ontruiming van de zorgwoningen;
- e. De doormelding gaat naar een zorgcentrale;
- f. Op de 2e, 3e en 4e verdieping is de vluchtweg voorzien van een rook- en brandwerende deur waardoor de route vanuit de woningen niet rechtstreeks uit komt in het trappenhuis;
- g. Er komt een BHV-plan waarin extra aandacht is voor de beperkingen van de bewoners en waarin wordt vastgelegd hoe de bewoners wordt geleerd om te vluchten.

Beoordeling

- a. Met het gebruikmaken van een risicogerichte benadering wordt gebruik gemaakt van een methode die in den lande steeds vaker wordt toegepast.
- b. Bij de gekozen oplossing is reden om aan te nemen dat de mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu niet minder is als beoogd.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit

Procedureel

- deze aanvraag is onderdeel van de gebiedsontwikkeling 'Hart van De Baarzen' voor deze ontwikkeling zijn diverse informatieavonden en bijeenkomsten gehouden;
- de ontwerpbeschikking vanaf 1 juni 2024 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen; gedurende de periode van ter inzage wel/geen zienswijzen ingediend zijn.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een appartementencomplex en cluster van 28 bergingen (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo);
2. het afwijken van het bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" voor bouwen van een appartementencomplex en een cluster bergingen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Constructief

Minimaal 3 weken voor start bouw nog ter controle in te dienen:

- sondeerrapport met funderingsadvies;
- definitieve berekening fundering met wapeningstekening;
- definitief palenplan;

- berekening van de paalwapening;
- akoestische doormetrapport (na aanbrengen te maken);

Minimaal 3 weken voor aanbrengen onderdeel nog ter controle in te dienen:

- berekening en tekeningen systeemvloeren;
- berekening en tekeningen prefab onderdelen;

U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z23-270475.

Akoestisch onderzoek / Gevelwering

De voorgestelde maatregelen/materialen (of minimaal gelijkwaardig) in het rapport Gevelgeluidwering (0220999-071-RA-002_B) d.d. 5 april 2024 dienen uitgevoerd te worden.

Bouwbesluit 2012 Gelijkwaardigheid

Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit willen wij medewerking verlenen aan het afwijken van artikel 4.31 van het Bouwbesluit (bergingen). De documenten Bouwbrief van de gemeente Amsterdam en brief bergingen welke onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning, dienen te worden nageleefd.

Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit willen wij medewerking verlenen aan het afwijken van artikel 2.104 van het Bouwbesluit (vluchten). De voorzieningen zoals opgenomen in de bijhorende rapportage brandveiligheidsadvies en overwegingen in dit besluit dienen in stand te worden gehouden.

Bodem

Door de Omgevingsdienst Brabant Noord is het Rapport verkennend bodemonderzoek Hertoglaan/Sasse Van Ysseltstraat Vught, Econsultancy B.V., 25-01-2024, rapportnummer 24157.001 getoetst. Het rapport is onvolledig omdat de bodemkwaliteit ter plaatse van de bergingen niet is onderzocht. Voorafgaand aan de bouw dient een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht te worden op de locatie van de bergingen. De bodemkwaliteit ter plaatse van de huurappartementen is voldoende in beeld en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling voor nieuwbouw.

U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z23-270475.

Veiligheidsplan

U dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een veiligheidsplan incl. bouwplaatsinrichting volgens artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, ter goedkeuring aan ons te overleggen.

U kunt deze toezenden via gemeente@vught.nl, t.a.v. bouwtoezicht o.v.v. Z23-270475.

Riolering / Hemelwaterafvoer

Het vuilwater en het hemelwater(infiltratie/berging) dient uitgevoerd te worden volgens de bijbehorende onderzoeken en rapporten.

1. Voor de aansluiting van het vuilwater dient tijdig een huisaansluiting te worden aangevraagd.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Zie de documentenlijst Z23-270475.

Clausule Beroep en Voorlopige voorziening

(in definitief besluit)

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 29 mei 2024

Burgemeester en wethouders,
namens dezen



medewerker Vergunningen WABO I
team Vergunningen en Veiligheid
afdeling Dienstverlening

ONTWERP



Documentenlijst Z23-270475

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- 14-02-2024 Formulier 54-appartementen-Hertoglaan-Vught_Ingediende aanvraag_Aangepast;
- 01-02-2024 Aeriusberekening Gebruiksfase
- 01-02-2024 Aeriusberekening Realisatiefase
- 01-02-2024 Documentenlijst Constructie
- 01-02-2024 Rapport RA-001_B_Energiezuinigheid_pdf
- 01-02-2024 Tekening DO-301 1e Verdiepingsvloer Constructie
- 01-02-2024 Tekening DO-102 Matenplan fundering
- 05-02-2024 Schetsontwerp_stedebouwkundig_plan_pdf
- 05-02-2024 Totaal_sondeerresultaten_pdf
- 05-04-2024 begeleidend schrijven AANV OW Bergingen
- 05-04-2024 Bouwbrief A.dam Berging bij een woongebouw
- 05-04-2024 Documentenlijst omgevingsvergunning
- 05-04-2024 Rapport bouwplantoets RA-001_D 29-3-2024
- 05-04-2024 Rapport gevelgeluidwering
- 05-04-2024 Tekening DO-101 - EERSTE VERDIEPING_V2.pdf
- 6-10-2023 brandveiligheidsadvies 074-RA-001-B
- 6-10-2023 checklist toetsingskader veilig onderhoud
- 6-10-2023 Kleuren en Materiaalstaat V-KMSTAAT
- 6-10-2023 rapport interne geluidwering
- 6-10-2023 rapport statische berekening
- 6-10-2023 sondeergrafiek
- 6-10-2023 tekening DO-001 Palenplan
- 6-10-2023 Tekening DO-100 Details Onderbouw
- 6-10-2023 tekening DO-103 fundering bergingen
- 6-10-2023 tekening DO-300 Details Bovenbouw
- 6-10-2023 tekening DO-302 2e Verdiepingsvloer
- 6-10-2023 tekening DO-303 3e Verdiepingsvloer
- 6-10-2023 tekening DO-304 4e Verdiepingsvloer
- 6-10-2023 tekening DO-305 5e Verdiepingsvloer
- 6-10-2023 tekening W00 Riolering begane grond
- 6-10-2023 tekening W01 Riolering 1e verdieping
- 6-10-2023 tekening W02 Riolering 2e verdieping
- 6-10-2023 tekening W03 Riolering 3e verdieping
- 6-10-2023 tekening W04 Riolering 4e verdieping
- 6-10-2023 tekening W05 Riolering Dak
- 6-10-2023 VG-plan VO
- 10-04-2024 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing d.d. 10-04-2024
- 10-04-2024 Ruimtelijke onderbouwing d.d. 10-04-2024
- 14-02-2024 DO - TEKENINGENLIJST_V2
- 14-02-2024 Tekening DO-001 - SITUATIE_V1



- 14-02-2024 Tekening DO-102 - TWEEDE VERDIEPING_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-103 - DERDE VERDIEPING_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-104 - VIERDE VERDIEPING_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-105 - DAK_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-200 - GEVELAANZICHTEN_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-300 - DOORSNEDES_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-301 - DOORSNEDES_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-302 - DOORSNEDES_V2
- 14-02-2024 Tekening DO-400 - FRAGMENT BERGING CLUSTER_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-501 - BRUTO VLOEROPPERVLAK_V1
- 14-02-2024 Tekening DO-700 - DETAILS_V1
- 19-03-2024 Tekening DO-100 - BEGANE GROND_V3
- 19-03-2024 Tekening DO-201 - GEVELAANZICHTEN_V2

Verzameldocument '10-04-2024 Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing d.d. 10-04-2024', bevat de volgende onderzoeken en rapporten:

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 3 Watertoets
- Bijlage 4 Infiltratieonderzoek
- Bijlage 5 Berekening infiltratie
- Bijlage 6 Infiltratie memo
- Bijlage 7 Infiltratiekragen
- Bijlage 8 Ontheffing Wnb
- Bijlage 9 Stikstofonderzoek
- Bijlage 10 Parkeeronderzoek
- Bijlage 11 Schaduwstudie

Verklaring van geen bedenkingen

Ontwerp verklaring van geen bedenking d.d. 16 mei 2024 (getekend).