

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: 0847200561383

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

P.M.

gezien de aanvraag van : 
ontvangen : 29 december 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **Oprichten kindcentrum 't Rendal met afwijking van de bestemming** op de locatie Offermansstraat 9, kadastraal bekend gemeente Someren sectie O, nummer 669, 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)
2. handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1.1.c)
3. vellen of doen vellen van houtopstand (art. 2.2.1.g)

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, voor:
 - het oprichten van een schoolgebouw met een oppervlakte van 1.531,31 m² en een inhoud van 7.130,22 m³
 - het gedeeltelijk oprichten van het schoolgebouw buiten het bouwvlak
- dat geen omgevingsvergunning nodig is voor het vellen of doen vellen van een houtopstand: binnen de bebouwde kom is geen kapvergunning nodig tenzij er sprake is van een monumentale boom. De aangegeven bomen A, B en C zijn geen monumentale bomen.

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 26 juli 2024. Dit is middels publicatie d.d. 25 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 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 02: BT_0_--_01 - Situatietekening Bestaand (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 03: SL_0_--_01 - Situatietekening Sloop (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 04: DO_0_--01A - Situatietekening Nieuw (ingekomen 21-05-2024)
 - Bijlage 05: DO_1_00_01 - Begane grond (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 06: DO_1_01_01 - Dakaanzicht Luifel (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 07: DO_1_02_01 - Dakaanzicht Aula (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 08: DO_2_--_01 - Gevelaanzichten (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 09: DO_3_--_01 - Principe doorsneden (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 10: DO_9_--_01 - BVO (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 11: DO_9_--_02 - GO (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 12: DO_9_--_03 - VG (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 13: DO_9_--_04 - Toegankelijkheidssector (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 14: DO_9_--_05 - Bouwbesluit (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 15: DO_45_--_01 - Plafondtekening (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 16: BENG (ingekomen 19-01-2024)
 - Bijlage 17: Energielabel (ingekomen 19-01-2024)
 - Bijlage 18: Documentenlijst_EWS-installaties_2024-01-19 (ingekomen 19-01-2024)
 - Bijlage 19: BA00_E_installatie (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 20: SIT_S-SIT_installaties (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 21: Ventilatiestaat_WABO (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 22: S00_sanitaire_installatie (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 23: W00_luchtbehandeling (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 24: DAK_W-DAK_luchtbehandeling (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 25: DAK_S-DAK_installaties (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 26: BA3066DAK_BADAK (ingekomen 19-01-2024)
 - Bijlage 27: CU_231222_statische_berekening (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 28: V1_231222_rapportage_brandveiligheid (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 29: BV_1_--_01 - Brandcompartimentering (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 30: BV_1_--_02 - Brandscheidingen (ingekomen 29-12-2023)
 - Bijlage 31: Ruimtelijke onderbouwing Kindcentrum t Rendal (ingekomen 22-05-2024)
 - Bijlage 32: AERIUS projectberekening Bouwensloopfase (ingekomen 14-02-2024)
 - Bijlage 33: AERIUS projectberekening Gebruiksfase (ingekomen 14-02-2024)
 - Bijlage 34: Memo stikstofonderzoek Offermansstraat 9 NOX Advies (ingekomen 14-02-2024)

- Bijlage 35: Infiltratievoorziening vs3 Offermansstraat 9 (ingekomen 21-05-2024)
- Bijlage 36: S3066SIT situatietekening riolering (ingekomen 20-06-2024)
- Bijlage 37: Rapportage Archeologie BO_IVO v1.2 Offermansstraat 9 (ingekomen 21-05-2024)
- Bijlage 38: quickscan flora en fauna v2 def Offermansstraat 9 (ingekomen 21-05-2024)
- Bijlage 39: TO_0_02_Bouwplaatsinrichting (ingekomen 24-04-2024)

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 Lierop van kracht. Het plan valt binnen de enkelbestemming Maatschappelijk en de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - ☛ Conform artikel 9.2.1 onder a mogen gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden opgericht.
- Aanvrager heeft tevens verzocht om af te mogen wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo: er moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het plan aangemerkt als welstandsvrij.

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

Betreft het 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 9.2.1 onder a van het bestemmingsplan omdat het schoolgebouw gedeeltelijk wordt opgericht buiten het bouwvlak.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan het plan, op basis van de volgende motivering:
 - ☛ Het plan is gelegen in een gemengd gebied. In de directe omgeving van het plan bevinden zich verschillende functies zoals wonen, groen, kerk en maatschappelijke functies. De school valt onder de maatschappelijke functie en is als zodanig reeds toegestaan;
 - ☛ Kinderopvang wordt middels het voorliggende plan geïntegreerd in de basisschool. Dit betreft een logische ontwikkeling die op verschillende andere locaties ook is toegepast. De doorlopende leerlijn van kinderen is hiermee op 1 locatie geborgd. Voor deze ontwikkeling is meer ruimte noodzakelijk. De locatie heeft een fors bestemmingsvlak en het bouwvlak sluit grotendeels aan op de aanwezige bebouwing. Met de uitbreiding wordt weliswaar het bouwvlak overschreden, echter blijft er voldoende ruimte over om de bebouwing goed te kunnen inpassen en aan te kunnen sluiten bij de systematiek van het bestemmingsplan;
 - ☛ De wijziging en vergroting van het schoolgebouw is passend in het straatbeeld;
 - ☛ De berekening geeft aan dat er is voldoende parkeergelegenheid is zoals wordt gevraagd in de CROW normen voor basisscholen;
 - ☛ Het plan vormt geen belemmering ten aanzien van de verschillende milieuaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

- 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.

VOORWAARDEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning 0847200561383 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.**
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.

Constructie

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Funderingsadvies en advies grondverbetering;
- Gemaatvoerde en definitieve funderingstekening;
- Bepaalde kolommen op de tekening lijken niet op de poer te worden aangebracht en/of zijn niet symmetrisch op de poer. Dit moet gecorrigeerd worden in de definitieve tekening.
- Constructieberekening/wapeningsberekening en wapeningstekening van de funderingsstroken en poeren;
- Constructieberekening -en wapeningstekening van de begane grond vloer;
- Definitieve constructietekening stalen constructie;
- Detailtekening -en berekening van de aansluitingen van staalconstructie;

Water

- Een overloopconstructie van de buffer mag uitsluitend op maaiveldniveau (zichtbaar) afwateren naar openbaar gebied.
- De afstand van een waterbuffer tot aan de perceelgrens dient minimaal 1 meter te bedragen
- Bestaande rioolput op eigen perceel (zie bijlage 36) is niet van de gemeente.

Bodem

- Na sloop bestaande bebouwing uitvoeren verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en indien sprake is puin(bijmengingen) een verkennend asbest in grond/puin onderzoek conform NEN5707/NEN 5897

Archeologie

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteit 'slopen' te verbinden:

- Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'slopen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven / opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- Het archeologische onderzoek (proefsleuven / opgraven) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).
- Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- De bevindingen van het veldonderzoek dienen schriftelijk aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt ook in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
- Het bevoegd gezag zal vervolgens besluiten welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Voor die delen (i.e. archeologische vindplaatsen) die behouden dienen te worden zal met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden dan wel op basis van een goedgekeurd PvE maatregelen genomen worden opdat behoud in situ verantwoord is. Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden. Voor die delen van het plangebied waar de archeologische waarden nog moeten worden veiliggesteld door archeologische begeleiding of door het realiseren van mitigerende maatregelen opdat behoud in situ verantwoord is, zullen werkafspraken worden vastgelegd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE.
- Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.

Wet natuurbescherming

- Het rooien van alle aanwezige bomen en struiken dient buiten het broedseizoen (15 maart – 1 augustus) uitgevoerd te worden. Bomen kunnen tijdens het broedseizoen (niet-)jaarrond beschermde nesten bevatten. Door de geplande ingreep kunnen deze nesten verstoord worden.

ONTWERP