
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2018-0140-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2018-0140

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

19 februari 2019

gezien de aanvraag van : Van Bree Someren B.V.
vertegenwoordigd door : F.A.W. van Bree
adres, postcode en woonplaats : Vaarselstraat 8, 5711 RE Someren
ontvangen : 4 mei 2018

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een appartementencomplex met appartementen en horeca** op de locatie Wilhelminaplein 26 te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouw & handelen in strijd met regels ro

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 en voorwaarden, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- aan het object het adres Wilhelminaplein 26, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e en 26f, 5711 EL te Someren toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 1.215.184,10

Leges:

bouwactiviteiten : € 19.003,25

toepassing Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3° : € 5.000,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,



J.G. van der Kant
senior medewerker team 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:
 - o Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 02: bestektekening – BV1 (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 03: bestektekening – BV2 (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 04: bouwbesluittekening BV3 (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 05: ventilatie, riolering, situatietekening – BV4 (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 06: detailtekening (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 07: constructieschema principeberekening (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 08: constructieschema (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 09: bouwbesluitberekening (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 10: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 18-02-2019)
 - o Bijlage 11: milieukundig bodemonderzoek (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 12: verkennend asbestonderzoek (ingekomen 13-07-2018)
 - o Bijlage 13: stikstofberekening (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 14: flora- en faunatoets (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 15: situatietekening – BV5 (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 16: archeologisch onderzoek (ingekomen 04-05-2018)
 - o Bijlage 17: energieprestatieberekening (ingekomen 25-01-2019)
 - o Bijlage 18: akoestisch onderzoek – onderzoek herontw. (ingekomen 24-05-2018)
 - o Bijlage 19: akoestisch onderzoek – gevelmaatregelen (ingekomen 03-07-2018)
 - o Bijlage 20: akoestisch onderzoek – geluiduitstraling horeca (ingekomen 03-07-2018)
 - o Bijlage 21: zienswijzenverslag (intern)
 - o Bijlage 22: advies commissie ruimtelijke kwaliteit (intern)
 - o Bijlage 23: akoestisch onderzoek (ingekomen 11-02-2019)
 - o Bijlage 24: compensatieplan vleermuizen en gierzwaluwen (ingekomen 11-02-2019)

Overwegingen ten aanzien van de activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo) en de activiteit **afwijken bestemming** (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)):

- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wabo.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren-Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Centrum.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - art. 7.2.1; toevoegen van woningen is niet toegestaan, terwijl met het plan woningen worden toegevoegd.
 - art. 7.2.2.a; er moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl de balkons aan de voorzijde van het pand voor de rooilijn uitkomen. (ook aan de achterzijde wordt buiten het bouwvlak hoogbouw gepleegd)
 - art. 7.2.2.e & f; de maximaal toegestane goot- en nokhoogte worden overschreden.
- Het plan valt tevens binnen de bestemming Waarde - Archeologie 3. Het plan voldoet aan de regels van deze bestemming.
- Het plan valt tevens binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - art. 18.1 onder f; openbaar gebied met de aanduiding terras mag als zodanig worden ingericht en gebruikt, terwijl het plan voorziet in een terras waar deze aanduiding niet is voorzien in het bestemmingsplan.
 - art. 18.2.1; er mag enkel gebouwd worden ten dienste van constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, de inrichting van het onbebouwde gebied en nutsgebouwtjes, terwijl de balkons aan de voorzijde van het pand doorsteken in deze bestemming.
- Op het perceel is bestemmingsplan Parapluplan Parkeren bebouwde kommen van kracht. Het plan voldoet aan de regels van deze bestemming.
- Vanwege de in het plan aanwezige strijdigheden wordt het plan aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- De voorgenomen activiteiten zijn niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo wordt medewerking verleend om af te wijken ten aanzien van de geconstateerde strijdigheden met de regels van het bestemmingsplan.
- Ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo is normaal gesproken een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De gemeenteraad geeft deze verklaring af.
- De raad heeft echter op 30 maart 2011 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, wanneer het college bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat de afwijking van het bestemmingsplan moet blijven voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Someren 2028. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin.
- Het college is bevoegd gezag ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. De raad hoeft niet te worden geconsulteerd.

- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn de algemene en specifieke criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor beeldbepalend gebied. Het plan valt binnen het beeldbepalend gebied van Someren-Dorp.
- Door de CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.
- Bijzondere aandacht is geschonken aan de balkons aan de voorzijde van het gebouw. De commissie heeft bevonden dat de balkons een integraal onderdeel zijn van het ontwerp en passen bij het gebouw op zich, dat compositorisch een evenwichtige vormgeving kent. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de balkons aan te merken als ondergeschikt in relatie tot de hoofdmassa. De balkons liggen centraal in de voorgevel en zijn zodanig gesitueerd, binnen de context van een centrumomgeving, dat deze geen nadelige effecten hebben voor de privacy van de naburige wooneenheden.

Specifieke overweging t.a.v. brandveiligheid

- Er wordt niet voldaan aan artikel 2.104 lid 4b. De grondslag om op dit punt af te wijken van het voorschrift is het volgende:
 - Er wordt voldaan aan de totale gebruiksoppervlakte van maximaal 800m² aan woonfuncties die op de vluchtroute zijn aangewezen en er is geen verblijfsvloer hoger dan 12,5 meter. Er wordt niet voldaan aan het punt dat er geen woonfuncties aanwezig zijn met een gebruiksoppervlakte van meer dan 150m². Om ten aanzien van dit punt af te wijken wordt gerefereerd aan onderzoeksrapport Brandveiligheid portiekwoningen, Adviesbureau Nieman juni 2010. (https://nieman.nl/wp-content/uploads/2010/06/Onderzoeksrapport-brandveiligheid-portiekwoningen-_2010-06-01.pdf) In dit rapport komt niet naar voren wat de achtergrond is van de grenswaarde van de gebruiksoppervlakte van 150m². Twee appartementen, zijn in dit plan groter dan 150m², maar worden niet door meer personen wonen dan een appartement dat kleiner of gelijk in oppervlakte is dan de voorgeschreven oppervlakte van 150m². Door de grote oppervlakte van de appartementen is het zelf zo dat er minder personen op de gemeenschappelijke vluchtroute zijn aangewezen. Er is ook geen sprake van een substantiële toename van de vuurlast, waardoor de brandwerendheid in het gedrang komt.

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 heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 31 augustus 2018. Dit is middels publicatie d.d. 30 augustus 2018 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn uiteengezet in bijgevoegd zienswijzenverslag. (vastgesteld door college van B&W: 12 februari 2019) De beantwoording heeft geleid tot aanpassingen ten opzichte van het bouwplan dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Deze aanpassingen zijn vermeld in het zienswijzenverslag.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN EN AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2018-0140 verleend onder de volgende voorwaarden:

- 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 twee dagen 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 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- **Berekeningen en tekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Dienstverlening. De constructiegegevens moeten worden ingediend/geupload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket.nl).**
- **Met betrekking tot de aan te leggen infiltratievoorziening voor hemelwater dient deze te voldoen aan het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. (vGRP) Per vierkante meter verhard oppervlak dient de capaciteit hiervan 0,06m³ (60 liter) te zijn en ruim boven de grondwaterstand te zijn aangelegd.**
- **De in de gevels en hellende daken van het gebouw toe te passen materialen dienen ter bemonstering te worden aangeboden.**

VOORWAARDEN OVERIGE ACTIVITEITEN

- Voor wat betreft vleermuisverblijfplaatsen en nestplekken voor gierzwaluwen moet worden voldaan aan de gestelde maatregelen zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van het compensatieplan uit de bijlagen.
- De bestaande bebouwing zal uitsluitend bovengronds worden gesloopt, zodat bij de bouw van het nieuwe appartementencomplex geen verdere verstoring van de ondergrond zal plaatsvinden. Aansluitend wordt er een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- Na oplevering van de uitvoering van het plan zal door de gemeente worden gecontroleerd dat de gevelwering ook praktisch voldoet aan de gestelde normen. De maatregelen zoals opgenomen in tabel 3.3, blz. 8, paragraaf 3.3 van de rapportage (rapportage M17 707.402, d.d. 23 mei 2018, "Akoestisch onderzoek gevelmaatregelen herontwikkeling Wilhelminaplein 26 te Someren") moeten tenminste getroffen worden (danwel gelijkwaardige voorzieningen).

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt kunnen indienen.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/Burgers>.

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

BAG

Realisatie van het plan heeft consequenties voor de BAG. (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

De volgende gebruiksfunctie(s) en gebruiksoppervlakte(n) worden gewijzigd cq. toegevoegd:

- Bijeenkomstfunctie (horeca – bedrijfsmatig gebruik): 236m²
- Woning nr. 26a: 124m²
- Woning nr. 26b: 84m²
- Woning nr. 26c: 108m²
- Woning nr. 26d: 162m²
- Woning nr. 26e: 113m²
- Woning nr. 26f: 220m²

Deze gegevens zullen door de BAG-beheerder worden verwerkt in de basisregistratie.

Tegen deze vastgestelde gegevens kunt u geen bezwaar maken. Indien de gegevens volgens u niet juist zijn, kunt u hiervan een terugmelding doen via de website van het kadaster of via de BAG-beheerder van de gemeente Someren.