
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2018-0283-003/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2018-0283

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

4 december 2019

gezien de aanvraag van : F.J.M. Loomans
adres, postcode en woonplaats : Vaarselstraat 5, 5711 RB Someren
ontvangen : 24 oktober 2018

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 4 seniorenwoningen** op de locatie Floreffestraat ongen. te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren, sectie B nummer 4636, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouw
2. 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 de adressen **Floreffestraat 100 en 102, 5711 AE te Someren** en **Vaarselstraat 25 en 25a, 5711 RB te Someren** toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 261.170,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 5.093,15

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3° (woningb., tuin, groen of verkeer) : € 5.000,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

H.J. Kusters
plantoetser - vergunningverlener



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.
- Bij de aanvraag is de activiteit 'Inrit/Uitweg' aangevraagd. In de gemeente Someren is het aanleggen/realiseren van een Inrit/Uitweg niet vergunningplichtig gesteld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aanleggen van een Inrit/Uitweg is wél meldingsplichtig. U dient hiervoor een aparte, niet formuliergebonden, melding in te dienen bij de afdeling Beheer en Uitvoering.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - o Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 02: bestektekening OV1 – Floreffestraat (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 03: bestektekening OV2 – Vaarselstraat (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 04: tekening OV3 – Bouwbesluitgegevens (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 05: tekening OV4 – riolering en ventilatie (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 06: tekeningen – principedetaillering (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 07: Bouwbesluitberekeningen (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 08: energieprestatie (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 09: statische berekening (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 10: constructietekening K1 (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 11: constructietekening K2 (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 12: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 27-03-2019)
 - o Bijlage 13: verkennend bodemonderzoek (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 14: akoestisch onderzoek (ingekomen 24-10-2018)
 - o Bijlage 15: quickscan Flora en Fauna (ingekomen 24-10-2018)

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 2.12 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren-Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Detailhandel en de Waarde – Archeologie 5.
 - Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, er wordt afgeweken van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming detailhandel.
- Het plan wordt 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 gemeenteraad 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 om te besluiten ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad hoeft niet te worden geconsulteerd.
- 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. Dit omdat sprake is van welstandsvrij gebied.
- Aangezien sprake is van een nieuwe planologische ontwikkeling is het plan echter voorgelegd aan de ARK (adviseurs ruimtelijke kwaliteit). Geadviseerd is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 11 oktober 2019. Dit is middels publicatie d.d. 10 oktober 2019 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2018-0283 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.
- Opmerkingen in rood op de bijlagen dienen te worden opgevolgd en/of gelden als voorwaarde.
- **(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 geprefabriceerde beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Dienstverlening. De constructiegegevens moeten worden ingediend/geüpload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket.nl).**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2018-0283 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De in het akoestisch onderzoek (bijlage bij deze beschikking) opgelegde aanbeveling/conclusie wordt gevolgd. Gelijktijdig met deze beschikking wordt de procedure hogere waarde doorlopen. De gevelwering dient minimaal de geluidniveaus volgens tabel 4.1 (akoestisch onderzoek) minus 33 dB te bedragen. Beide besluiten (omgevingsvergunning en procedure toekenning hogere waarde) dienen onherroepelijk te zijn alvorens aanvang mag worden gemaakt met de werkzaamheden/activiteiten.

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:

- Floreffestraat 100 Woonfunctie (**130** m²)
- Floreffestraat 102 Woonfunctie (**118** m²)
- Vaarselstraat 25 Woonfunctie (**125** m²)
- Vaarselstraat 25a Woonfunctie (**137** m²)

Deze gegevens zullen binnen enkele dagen door de BAG-beheerder worden verwerkt in de basisregistratie. U kunt dit checken op de website <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer>. 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.

Vermoedelijk jaar gereedmelding bouwwerk: 2020.