
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2020-0398-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2020-0398

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

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 : 12 oktober 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een appartementencomplex** op de locatie Spielheuvellaan 30a t/m 30t te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. inrit/uitweg

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 de adressen Spielheuvellaan 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30k, 30m, 30n, 30p, 30r, 30s en 30t, allen met postcode 5711 AT te Someren toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 2.288.387,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 42.585,80

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

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
medewerker vergunningverlening

H.J. Kusters



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.
 - o Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 12-10-2020)
 - o Bijlage 02: tekening situatie (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 03: tekening plattegrond kelder en begane grond (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 04: tekening eerste en tweede verdieping (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 05: tekening dakaanzicht (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 06: tekening gevels (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 07: tekening doorsneden (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 08: tekening bruto vloeroppervlakte (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 09: tekening gebruiksoppervlakte (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 10: tekening verblijfsruimte (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 11: tekening RC-waardes (ingekomen 20-11-2020)
 - o Bijlage 12: geotechnisch onderzoek en funderingsadvies (ingekomen 13-10-2020)
 - o Bijlage 13: statische berekening (ingekomen 13-10-2020)
 - o Bijlage 14: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 11-11-2020)
 - o Bijlage 15 (bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing): verkennend bodemonderzoek Speelheuvelstraat 30 Someren, Archimil BV, 20 juli 2020, rapportnummer 1618R020-5 (ingekomen 13-10-2020)
 - o Bijlage 16 (bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing): Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Speelheuvelstraat 30 te Someren, K+ Adviesgroep, 17 juli 2020 rapportnummer Rm200361aaA0 (ingekomen 13-10-2020)
 - o Bijlage 17 (bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing): Stikstofdepositie nieuwbouw 15 appartementen, Speelheuvelstraat 30 Someren, NIPA milieutechniek b.v., 12 mei 2021, rapportnummer N217188 versie 3 (met Aeriusbijlage 1 realisatie fase en Aeriusbijlage 2 gebruiksfase) (ingekomen 12-05-2021)
 - o Bijlage 18 (bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing): Quickscan flora en fauna Speelheuvelstraat 30 te Someren, Staro Natuur en Buitengebied, maart 2020, rapportnummer P20-0079 (ingekomen 13-10-2020)

- o Bijlage 19 (bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing): ArcheoPro Rapport Speelheuvelstraat 30 Someren 2020 08 17, ArcheoPro, 17 augustus 2020, projectcode 20-061, rapportnummer 20042 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 20 (bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing): Waterparagraaf Speelheuvelstraat te Someren, NIPA Milieutechniek b.v., 7 juli 2020, kenmerk 18475-OD-1219258 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 21 (bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing): Notitie barrièrewerking nieuwbouw Speelheuvelstraat 30, Archimil BV, 23 juli 2020, referentie PH-200418 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 22 (bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing): Raadsbesluit "Vaststellen ontwikkelingskader Speelheuvelstraat 30", gemeenteraad Someren, 4 juni 2020, documentnummer 200061432 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 23 (bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing): Nader Onderzoek Vleermuizen Speelheuvelstraat 30 te Someren, Ecologisch Qualiteits Onderzoek (EQO), 13 oktober 2020 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 24 (bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing): Document Beeldkwaliteit, VVA Architecten, 30 september 2020 (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 25: AERIUS berekening realisatiefase (ingekomen 12-05-2021)
- o Bijlage 26: AERIUS berekening gebruiksfase (ingekomen 12-05-2021)
- o Bijlage 27: EPG berekeningen (ingekomen 13-10-2020)
- o Bijlage 28: daglichtberekening (ingekomen 20-11-2020)
- o Bijlage 29: milieuprestatieberekening (ingekomen 24-11-2020)
- o Bijlage 30: brandveiligheidsrapportage (ingekomen 24-11-2020)
- o Bijlage 31: berekening brandoverslag (ingekomen 24-11-2020)
- o Bijlage 32: akoestisch onderzoek (ingekomen 01-12-2020)
- o Bijlage 33: tekening details (ingekomen 20-11-2020)
- o Bijlage 34: tekening installaties (ingekomen 20-11-2020)
- o Bijlage 35: boomeffectanalyse (ingekomen 25-02-2021)

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 Reststroken 2017 van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen – Kom met een functieaanduiding specifieke vorm van kantoor. Het plan valt tevens binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijkingen worden geconstateerd:
 - art. 10.2.2.a; ter plaatse moet voor het bouwen van hoofdgebouwen het type 'vrijstaand' worden gebouwd, terwijl een appartementencomplex wordt opgericht.
 - art. 10.2.2.b; ter plaatse mag uitsluitend hoofdgebouw worden gebouwd binnen het bouwvlak, terwijl buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
 - art. 10.2.2.c; het toevoegen van woningen is niet toegestaan, terwijl woningen worden toegevoegd.

- art. 10.2.2.d; de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 meter daar achter, terwijl voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.
- art. 10.2.2. h; de goothoogte dient volgens het bestemmingsplan maximaal 6 meter te bedragen, terwijl deze op bepaalde posities wordt overschreden.
- art. 10.2.2. j; hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling tussen 30 en 60 graden, terwijl het gebouw gedeeltelijk is afgedekt met plat dak.
- Het plan valt tevens binnen de bestemming Waarde - Archeologie 3. Voor wat betreft het onderdeel archeologie is een archeologisch rapport opgesteld, wat is bijgesloten bij de ruimtelijke onderbouwing. Werkzaamheden en procedures volgens het selectieadvies dienen te worden uitgevoerd.
- Op het perceel is bestemmingsplan Parapluplan Parkeren bebouwde kommen van kracht. Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm. Dit onderdeel is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
- Vanwege de in het plan aanwezige strijdigheden met de bestemming Wonen – Kom 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.
- Aangezien sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik als bedoeld in art. 2.12 lid 1 onder 3° van de Wabo is de gemeenteraad bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Op aanvraag van B&W heeft de gemeenteraad in de vergadering van 28 januari 2021 besloten om de verklaring van geen bedenkingen (ontwerp) af te geven.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn in beginsel 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.
- Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsdocument opgesteld. Op 24 november 2020 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit positief geadviseerd over dit document en daarmee het ontwerp. Het beeldkwaliteitsdocument is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.
- Synchroon aan deze procedure loopt de vaststellingsprocedure hogere grenswaarden voor het appartementengebouw ex art. 83 Wet Geluidhinder.

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 12 februari 2021. Dit is middels publicatie d.d. 11 februari 2021 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Alle drie de schriftelijk ingediende zienswijzen zijn voor de datum van dit definitieve besluit weer schriftelijk ingetrokken.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2020-0398 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 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. Voor wat betreft de peilhoogte geldt dat deze gelijk is met de gemiddelde hoogte van het direct aansluitende maaiveld, zoals is bepaald in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bestaande maaiveld mag ter plaatse van de bestaande woning op geen enkele wijze worden opgehoogd.**
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- **Berekeningen en tekeningen van de (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.nl.**

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:

<u>Adres</u>	<u>Gebruiksfunctie</u>	<u>Gebruiksoppervlakte</u>
30a	wonen	100 m2
30b	wonen	117 m2
30c	wonen	114 m2
30d	wonen	114 m2
30e	wonen	112 m2
30f	wonen	91 m2
30g	wonen	103 m2
30h	wonen	104 m2
30k	wonen	121 m2
30m	wonen	112 m2
30n	wonen	95 m2
30p	wonen	125 m2
30r	wonen	168 m2
30s	wonen	171 m2
30t	wonen	176 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. Eventuele vragen over de BAG kunt u stellen door het sturen van een email naar BAG@someren.nl.