
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0219

Datum **PM**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : Amvest LCF Custodian B.V.
vertegenwoordigd door : A. Reerink
adres, postcode en woonplaats : Postbus 12446, 1100 AK Amsterdam
ontvangen : 4 juli 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project voor het **oprichten van een woonzorgvoorziening** op de locatie Geldestraat ong. te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) H 1901 en H 2598 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, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- aan het object de adressen Geldestraat xx te Someren toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 1.637.407,20

Leges:

bouwactiviteiten : € 25.617,90

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (woningbouw, tuin, groen of verkeer) : € 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:
 - Bijlage 01: Aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 02: Situatietekening (ingekomen 28-11-2019)
 - Bijlage 03: Bestektekening BA-01 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 04: Bestektekening BA-02 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 05: Bestektekening BA-03 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 06: Bestektekening BA-20 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 07: Bestektekening BA-30 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 08: Bestektekening BA-50 (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 09: Tekening gebruiksfunctie en GBO (ingekomen 15-07-2019)
 - Bijlage 10: Bouwbesluitrapport (ingekomen 10-02-2020)
 - Bijlage 11: Rapportage brandveiligheid (ingekomen 15-07-2019)
 - Bijlage 12: EPC (ingekomen 28-11-2019)
 - Bijlage 13: Milieuprestatie Gebouwen (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 14: Ruimtelijke onderbouwing v7 (ingekomen 21-04-2020)
 - Bijlage 15: Bouwveiligheidsplan (ingekomen 28-11-2019)
 - Bijlage 16: VenG-plan Ontwerpfase (ingekomen 04-07-2019)
 - Bijlage 17: Constructieve tekening Begane grond (ingekomen 05-12-2019)
 - Bijlage 18: Constructieve tekening Verdieping (ingekomen 05-12-2019)
 - Bijlage 19: Constructieve tekening Plat dak (ingekomen 05-12-2019)
 - Bijlage 20: Statische berekening (ingekomen 05-12-2019)
 - Bijlage 21: Plafond BG - gyproc RF 60min (ingekomen 10-02-2020)
 - Bijlage 22: Tekening doorsnede draagstr 60min (ingekomen 10-02-2020)
 - Bijlage 23: Tekening BA-01 BG draagstr 60min (ingekomen 10-02-2020)
 - Bijlage 24: Tekening BA-02 1e Verd draagstr 60min (ingekomen 10-02-2020)
 - Bijlage 25: pol_e-installaties_190925 (ingekomen 28-11-2019)
 - Bijlage 26: Installaties (ingekomen 28-11-2019)

Overwegingen ten aanzien van de 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.
- Op het perceel is bestemmingsplan 'Someren-Drop, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' van kracht. Het plan valt binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, er wordt afgeweken van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf'. Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Per besluit van 19 juni 2018 met gemeentelijk kenmerk 180029216 heeft het college van burgemeester en wethouders principe medewerking onder voorwaarden toegezegd aan voorliggende initiatief.
- De voorwaarden betroffen onder meer dat:
 - de ontwikkeling nader ingepast dient te worden op het perceel en de omliggende openbare ruimte;
 - aangetoond is dat geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
 - aangetoond is dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn;
 - de initiatiefnemer zorgdraagt voor de dialoog met de omgeving;
- Deze voorwaarden hebben geleid tot nadere gesprekken met de aanvrager en het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing waarin deze nadere voorwaarden in onderzocht en/of beoordeeld zijn.
- Tevens voldoet de onderbouwing aan de algemene vereiste die hieraan gesteld worden.
- Hieruit volgt de conclusie dat de voorgenomen activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3^o 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^o van de Wabo is normaal gesproken een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De gemeenteraad geeft deze verklaring af. Geen specifieke verklaring is benodigd als een locatie is opgenomen in de Structuurvisie Gemeente Someren 2028. Voorliggende locatie is hierin als inbreidingslocatie opgenomen.
- 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.

Overwegingen ten aanzien van 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 2.12 van de Wabo.
- Op het perceel is bestemmingsplan 'Someren-Drop, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' van kracht. Het plan valt binnen de bestemming 'Bedrijf'.
- Het plan voldoet niet aan de gebruiks- en bouwregels van deze bestemming.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo kan medewerking worden verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, voor een meer uitgebreidere motivering ten aanzien van de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling wordt verwezen naar dit document.
- 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.

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 21 mei 2020. Dit is middels publicatie d.d. 20 mei 2020 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0219 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.
- **Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend via www.omgevingsloket.nl:**
 - **Funderingsadvies/sondeerrapport waaruit blijkt dat de uitgangspunten in de berekening goed zijn aangenomen.**
 - **Berekeningen en tekeningen van de fundering.**
 - **Berekening en tekening van de systeembloeren.**
 - **Statische berekening houtconstructie bovenbouw.**
- **Het geluidsniveau ten gevolge van de luchtbehandelingskasten dient te voldoen aan afdeling 3.2 van het Bouwbesluit 2012.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0219 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het toevoegen van 11 parkeerplaatsen op eigen terrein en/of openbaar gebied;
- Er dient 71 kubieke meter aan waterberging te worden gerealiseerd.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzagetermijn 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.

ONTWERP