

---

## OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2019-0219-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ\_WABO-2019-0219

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum  
14 juli 2021

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 **oprichten van een woonzorgvoorziening** op de locatie Geldestraat ong. te Someren, 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<sup>o</sup> 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 **Geldestraat 9, 9a t/m 9h, 11a t/m 11h, 11k, 11m, 11n en 11p met postcode 5711 XE te Someren** toe te kennen.

### Bouwkosten:

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

### Leges:

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (bouw in stedelijk gebied) woningbouw: € 5.000,00  
bouwactiviteiten : € 25.617,90  
verrekening vooroverleg : € - 223,40

Burgemeester en wethouders van Someren,  
namens dezen,  
coördinator vergunningen



J.G. van der Kant

### 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:
  - 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: (blad 1 t/m 4) pol\_e-installaties\_190925 (ingekomen 28-11-2019)
  - Bijlage 26: (blad 1 t/m 12) Installaties (ingekomen 28-11-2019)
  - Bijlage 27: Zienswijzenverslag d.d. 12-5-2021
  - Bijlage 28: Tekening aangepaste situatie (ingekomen 13-11-2020)

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-Dorp, 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 (bijlage 14) 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° 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 3o 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-Dorp, 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 (bijlage 14) opgesteld, deze wordt geacht volledig onderdeel uit te maken van voorliggende overwegingen, 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 heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 21 mei 2020. Dit is middels publicatie d.d. 20 mei 2020 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn hieronder uiteengezet.

Per besluit van 21 mei 2021 heeft het college ingestemd met het zienswijzenverslag (bijlage 27). De naar voren gebrachte zienswijzen leiden tot de volgende conclusies:

1. De zienswijze ingediend door ARAG is beantwoord en geeft geen aanleiding om de ontwerpbeschikking aan te passen.
2. De zienswijze van Omwonende 1 is beantwoord en geeft geen aanleiding om de ontwerpbeschikking aan te passen.
3. De zienswijze van Omwonenden 2,3,4,5 leidt tot een aanpassing van het plan, doordat er 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van de in eerste instantie aangegeven 12 parkeerplaatsen. Hiertoe is door de aanvrager een gewijzigde situatie aangeleverd (bijlage 28) en is de realisatie privaatrechtelijk verankerd.

### **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 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.
- **Berekeningen en tekeningen van de 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-2019-0219 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het toevoegen van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en/of openbaar gebied, conform de situatie tekening opgenomen als bijlage 15.
- Er dient 71 kubieke meter aan waterberging te worden gerealiseerd.

### **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:

- Woonfunctie (**37** m<sup>2</sup>) (A t/m Q, 18stuks )
- Woonfunctie (**72** m<sup>2</sup>) (R)
- Woonfunctie (**80** m<sup>2</sup>) (T)
- Woonfunctie (**73** m<sup>2</sup>) (S)
- Gezondheidszorgfunctie (**430** m<sup>2</sup>) (diverse ruimtes)

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](mailto:BAG@someren.nl).

Vermoedelijk jaar gereedmelding bouwwerk: 2022.