

---

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: 0847200559765

---

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

2 december 2024

gezien de aanvraag van : Hartman Onroerend Goed B.V.  
vertegenwoordigd door : Compen Architecten B.V.  
adres, postcode en woonplaats : Kuyperlaan 4, 5725 BL Heusden  
ontvangen : 21 december 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **Oprichten van een woon-zorglocatie met 20 appartementen** op de locatie van Dongenstraat 18 te Lierop met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouwen van een bouwwerk (art. 2.1.1.a)

voor het oprichten van 20 zorgappartementen (in 3 blokken met een gezamenlijke ruimte) en bijbehorende bergruimte en erfafscheiding; het aanleggen van bijbehorende parkeervoorzieningen en verharding op eigen terrein; het realiseren van bijbehorende landschappelijke groene inpassing.

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 - nader toe te kennen adressen - toe te kennen.

### Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 2.100.000,00

### Leges (art. legesverordening 2023):

Bouwactiviteit (2.3.1.1) : € 42.198,05

Afwijken bestemmingsplan (2.3.3.4.1) : € 5.378,90

burgemeester en wethouders van Someren,  
namens dezen,  
Senior Medewerker Vergunningen



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.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
  - Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 02: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 9 september 2024)
  - Bijlage 03: tekening situatie (ingekomen 27 augustus 2024)
  - Bijlage 04: tekening plattegrond begane grond (ingekomen 27 augustus 2024)
  - Bijlage 05: tekening plattegrond eerste verdieping (ingekomen 27 augustus 2024)
  - Bijlage 06: tekening tweede verdieping en daken (ingekomen 27 augustus 2024)
  - Bijlage 07: tekening gevels en doorsnede (ingekomen 27 augustus 2024)
  - Bijlage 08: principedetails Blok I (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 09: principedetails Blok II (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 10: principedetails Blok III (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 11: leidingschema's begane grondvloer (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 12: leidingschema's eerste verdiepingvloer (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 13: leidingschema's tweede verdieping- en dakvloer (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 14: Bouwbesluit blok 1 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 15: Bouwbesluit blok 2 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 16: Bouwbesluit blok 3 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 17: documentenlijst (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 18: funderingsadvies (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 19: statische berekening (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 20: tekening constructie fundering (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 21: tekening constructie verdieping en dakvloer (ingekomen 31 januari 2024)
  - Bijlage 22: MPG berekening (ingekomen 10 januari 2024)
  - Bijlage 23: MPG berekening (ingekomen 10 januari 2024)
  - Bijlage 24: MPG berekening (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 25: BENG berekening blok 1 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 26: BENG berekening blok 2 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 27: BENG berekening blok 3 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 28: kleur en materiaalstaat exterieur (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 29: energielabel – appartement 10 blok 2 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 30: energielabel – appartement 16 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 31: energielabel – appartement 14 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 32: energielabel – appartement 11 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 33: energielabel – appartement 13 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 34: energielabel – appartement 12 (ingekomen 21 december 2023)
  - Bijlage 35: energielabel – appartement 09 blok 2 (ingekomen 21 december 2023)

- Bijlage 36: energielabel – appartement 04 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 37: energielabel – appartement 08 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 38: energielabel – appartement 18 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 39: energielabel – appartement 09 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 40: energielabel – appartement 02 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 41: energielabel – appartement 06 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 42: energielabel – appartement 05 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 43: energielabel – appartement 07 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 44: energielabel – appartement 01 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 45: energielabel – appartement 19 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 46: energielabel – appartement 20 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 47: energielabel – appartement 17 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 48: energielabel – appartement 15 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 49: energielabel – appartement 03 (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 50: aanvullend onderzoek geluid (ingekomen 26 augustus 2024)
- Bijlage 51: akoestisch onderzoek (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 52: akoestisch onderzoek gevelbelasting (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 53: geluidwerende voorzieningen (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 54: kadastrale tekening (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 55: brandveiligheidsrapportage (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 56: selectieadvies archeologie (ingekomen 22 mei 2024)
- Bijlage 57: bureauonderzoek archeologie (ingekomen 8 mei 2024)
- Bijlage 58: verkeersrapport (ingekomen 26 juli 2024)
- Bijlage 59: memo parkeren (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 60: grondonderzoek (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 61: verkennend bodemonderzoek (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 62: quickscan flora en fauna (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 63: stikstofdepositieonderzoek (ingekomen 21 december 2023)
- Bijlage 64: advies commissie ruimtelijke kwaliteit (ingekomen 7 mei 2024)
- Bijlage 65: omgevingsdialoog (ingekomen 27 augustus 2024)

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.
- Voor het perceel geldt het omgevingsplan van de gemeente Someren. Op het perceel zijn bestemmingsplan 'Lierop' en bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen' van kracht. Het plan valt binnen de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
  - Er worden bouwwerken zijnde hoofdgebouw(en) gebouwd buiten het bouwvlak.
  - 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 de voorgevel verder dan 3 meter achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
  - De maximaal toegestane goothoogte (6 meter) binnen het bouwblok wordt overschreden.

- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten buiten het bouwblok (resp. 3 en 5,5 meter) worden overschreden.
- Het plan voldoet niet aan de bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen' omdat niet wordt voldaan aan de parkeernormen.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van de regels van de bestemmingsplannen.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° 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. De motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Specifiek voor het onderdeel parkeren heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 2 mei 2023 besloten om mee te werken aan een pilot met betrekking tot deelmobiliteit. Middels het deelmobiliteit concept wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het concept draagt er zorg voor dat inwoners van het appartementencomplex geen eigen auto in bezit mogen hebben. Hierdoor zijn er minder parkeerplaatsen noodzakelijk dan worden voorgeschreven in CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechneik). Door gebruik te maken van deelmobiliteit is in het plan extra ruimte beschikbaar voor een achtererf met een kwalitatief hoge belevingswaarde. Zo wordt meer groen toegepast wat ten gunste komt van een betere leefomgeving.  
Wanneer het concept van de deelmobiliteit in de praktijk niet blijkt te werken en er sprake zal zijn van een grotere parkeerbehoefte, dienen alsnog zes parkeerplaatsen extra op het achtererf te worden voorzien. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze voorwaarde op te leggen aan de vergunninghouder, wanneer met een onderzoek wordt vastgesteld dat de parkeerdruk is toegenomen.
- Er is geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist omdat de ontwikkeling aansluit bij de structuurvisie. De gemeenteraad heeft dit besloten op 2 maart 2011. De locatie is aangeduid als ontwikkellocatie.
- Naast eerder genoemde bestemmingsplannen geldt bestemmingsplan 'Herstelbesluit Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten' voor de locatie. Aangezien de aanvraag niet voorziet in het huisvesten van arbeidsmigranten, is de aanvraag niet strijdig met dit bestemmingsplan.
- 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 beeldbepalende gebied 'kern Lierop'.
- Door de CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.
- Door de aanvrager is een dialoog gevoerd met de omgeving. Deze dialoog is bijgesloten bij dit besluit.

#### **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 6 december 2024.

Dit is middels publicatie d.d. 5 december 2024 in het Gemeentebled bekend gemaakt.

## VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning 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 het team vergunningen, toezicht en handhaving (VTH). Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet het team VTH 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 het team VTH.**
- Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet het team VTH hiervan in kennis worden gesteld.
- **Berekeningen en tekeningen van nog ontbrekende beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij het team VTH. De constructiegegevens moeten per email worden ingediend bij [gemeente@someren.nl](mailto:gemeente@someren.nl).**

## VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning verleend onder de volgende voorwaarden:

- De gemeente behoudt zich het recht voor om de vergunninghouder te verplichten om zes extra parkeerplaatsen op het achtererf van de projectlocatie, wanneer met een onderzoek wordt vastgesteld dat de parkeerdruk is toegenomen.
- Ten aanzien van archeologie gelden de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de bijlage 'selectieadvies archeologie'.
- Ten aanzien van milieukundige bodemkwaliteit dient na sloop van de bestaande bebouwing ter plaatse van de huidige bebouwing nog aanvullend onderzoek te worden verricht om aan te tonen dat de potentieel bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden geen bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Indien activiteiten zoals genoemd in het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL) plaatsvinden zoals b.v. graven in (verontreinigde) grond, onttrekken of lozen van (grond)water dient dit vooraf gemeld te worden via het Digitaals Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Momenteel is het beplantingsplan voor wat betreft het achtererf slechts globaal uitgewerkt in de situatietekening. Voorafgaand aan de terinzagelegging van een definitieve beschikking op de aanvraag dient een nader uitgewerkt beplantingsplan (soorten/aantallen/afstanden/omvang groene inpassing) te zijn ingediend wat gebaseerd is op de situatietekening. Dit beplantingsplan dient voor akkoord te worden aangeboden aan de terzake deskundige van de gemeente. De groene inpassing die vanuit het beeldbepalend (op grond van de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Someren) openbaar gebied zichtbaar is, is concreet weergegeven in de gegevens bij dit ontwerpbesluit.

- De voorzieningen voor de verwerking/infiltratie van hemelwater dienen voorafgaand aan de ingebruikname van de bouwwerken te zijn gerealiseerd en aangesloten. De infiltratievoorzieningen dienen in zijn geheel boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te worden geplaatst.

### **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