
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0303

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van :
adres, postcode en woonplaats : Melchertstraat 7, 5711 EP Someren
ontvangen : 16 september 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van twee vrijstaande woonhuizen** op de locatie Melchertstraat ongen. te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) B 4609, 4983 en 4987 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 het adres Melchertstraat XX en XX te Someren toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 655.112,76

Leges:

bouwactiviteiten : € 11.133,40

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (woningbouw, 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:
 - Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 02: OV1, bestektekening (ingekomen 25-10-2019)
 - Bijlage 03: OV1, bestektekening, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 04: OV2, doorsnedes, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 05: OV3, ventilatie en riolering, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 06: OV3, ventilatie en riolering, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 07: OV4, verblijfsgebieden en daglicht tekening, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 08: OV4, verblijfsgebieden en daglicht tekening, (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 09: OV5, Situatietekening (ingekomen 16-10-2019)
 - Bijlage 10: Constructietekening 01 (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 11: Constructietekening 02 (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 12: Constructietekening 01 (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 13: Details 02 (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 14: Statische berekeningen (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 15: Archeologisch rapport (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 16: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 17: Aanvulling bodemonderzoek (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 18: Rapportage asbestonderzoek (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 19: Quickscan flora en fauna (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 20: Akoestisch onderzoek Physibuild (ingekomen 16-09-2019)
 - Bijlage 21: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 22-10-2019)
 - Bijlage 22: EPC en MPG (ingekomen 21-10-2019)
 - Bijlage 23: EPC en MPG (ingekomen 28-10-2019)

Overwegingen ten aanzien van de activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a 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 'Somerens-Dorp' van kracht. Het plan valt binnen de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, er wordt afgeweken van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. 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.
- 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. De raad 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.

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 'Somerens-Dorp' van kracht. Het plan valt binnen de bestemming 'Wonen'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Er worden twee vrijstaande woningen opgericht waar er nu één is toegestaan;
 - De woningen worden opgericht buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
 - De woningen voldoen niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte;

- Eén van de woningen wordt niet voorzien van een hellend dak.
- 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.
- Zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch betreft het een aanvaardbare ontwikkeling. De woningen worden verder naar voren geplaatst dan de huidige woning waardoor de samenhang met de rest van het straatbeeld wordt vergroot.
- Gelet op de bebouwing aan de oostelijke zijde van het plangebied wordt in deze situatie een woning met een plat dak aanvaardbaar geacht in afwijking van de regels van het bestemmingsplan.
- Ten behoeve van deze ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing is 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 22 november 2019. Dit is middels publicatie d.d. 21 november 2019 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0303 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.

- **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-2018-0283 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Er dient per woning waterberging/infiltratievoorziening voor hemelwater met een capaciteit van 60 l/m² voor het totale verhard oppervlak aanwezig te zijn.
- Voor de ontwikkeling worden in totaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in standgehouden, zoals aangegeven in de bouw aanvraag.

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.