
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2021-0106

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : M.J.P. van Bussel
adres, postcode en woonplaats : Boerenkampaan 6 a, 5712 AE Someren
ontvangen : 24 februari 2021

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **herbouwen van een woonhuis** op de locatie Zandstraat 6 te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw & 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 Zandstraat 6, 5712 XZ te Someren toe te kennen.
- vast te stellen dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld, met de opmerking dat voorwaarden uit de beoordeling van het archeologisch rapport, in acht dienen te worden genomen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 269.952,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 6.602,00

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3° stedelijk gebied, woningbouw : € 5.140,00

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.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 02: bestektekening B.1 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 03: bestektekening B.2 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 04: bestektekening B.3 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 05: bestektekening B.4 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 06: bestektekening B.5 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 07: bestektekening B.6 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 08: bestektekening B.7 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 09: bestektekening B.8 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 10: bestektekening B.9 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 11: bestektekening B.10 (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 12: tekening besluitvlak (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 13: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 24-02-2021)
 - Bijlage 14: milieutechnisch bodemonderzoek (ingekomen 06-04-2021)
 - Bijlage 15: archeologisch bodemonderzoek (ingekomen 15-03-2021)
 - Bijlage 16: statische berekening (ingekomen 22-03-2021)
 - Bijlage 17: constructietekening CT-01 (ingekomen 22-03-2021)
 - Bijlage 18: constructietekening CT-02 (ingekomen 22-03-2021)
 - Bijlage 19: constructietekening CT-03 (ingekomen 22-03-2021)
 - Bijlage 20: constructietekening CT-04 (ingekomen 22-03-2021)
 - Bijlage 21: berekening BENG (ingekomen 08-04-2021)
 - Bijlage 22: MPG (ingekomen 07-04-2021)

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 zijn bestemmingsplan Someren-Dorp en bestemmingsplan Parapluplan parkeren bebouwde kommen van kracht. Het plan valt op grond van eerstgenoemde bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen en de Waarde Archeologie 2.
- Het plan voldoet aan bestemmingsplan Parapluplan parkeren bebouwde kommen.
- Het plan voldoet niet aan de regels van bestemmingsplan Someren-Dorp.
- Ten aanzien van de bestemming Wonen, zijn de volgende afwijking(en) geconstateerd:
 - artikel 19.2.2, onder b; hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, terwijl het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
 - De bouwblokgrens wordt in de richting van de weg waarop wordt ontsloten overscheden.
 - artikel 19.2.2 onder d; de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 meter daar achter.
 - artikel 19.2.2 onder e; de breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter. Met het plan wordt echter wel voldaan aan artikel 19.2.2 onder f.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Voor het plan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit.
- Met het plan worden geen rechten van derden geschaad.
- Voor het onderdeel archeologie is een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd en is een programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. De omgevingsdienst heeft ingestemd met het archeologisch onderzoek.
- 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.

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 2021. Dit is middels publicatie d.d. 20 mei 2021 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2021-0106 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 eventuele 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](http://www.omgevingsloket.nl).**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING/ARCHEOLOGIE

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2021-0106 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteit 'bouwen' in het plangebied dieper dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven en eventueel opgraven), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving) alsmede mitigerende maatregelen voor behoud van archeologische resten in de bodem, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
- Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- De Omgevingsdienst (ODZOB) houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen schriftelijk in een evaluatierapport met waardestelling aan het bevoegd gezag ter beoordeling te worden voorgelegd. Hierbij wordt in kaart gebracht (begrenzings vindplaats(en)) en een advies gegeven, hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek beslist het bevoegd gezag vervolgens welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden. Archeologische vindplaatsen, die behouden dienen te worden, zullen moeten worden opgegraven dan wel zullen er maatregelen genomen moeten worden opdat behoud in situ verantwoord is.
- Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.

- Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie- en/of eindrapport.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzage termijn 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.