
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: 0847200529123

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

P.M.

gezien de aanvraag van : A.H. Schampers
vertegenwoordigd door : STRK B.V.
adres, postcode en woonplaats : Heikantstraat 31a 5712GR Someren
ontvangen : 22 september 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een woonhuis** op de locatie **Julianapark 13** 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)

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.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 653.065,00

Leges:

Activiteit bouwen : € 14.415,65

Afwijken RO – Wabo art. 2.12 lid 1 onder a 3° : € 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 22 september 2023)
 - Bijlage 02: tekening situatie (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 03: tekening plattegronden (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 04: tekening gevels en doorsneden (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 05: tekening details (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 06: tekening W-installatie (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 07: gegevens Bouwbesluit (ingekomen 22 september 2023)
 - Bijlage 08: ruimtelijke onderbouwing(ingekomen 22 september 2023)

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 is bestemmingsplan Someren-Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Het hoofdgebouw is afgedekt met een plat dak, terwijl deze conform artikel 19.2.2 moeten worden afgedekt met een hellend dak, met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
- 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 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 dit besluit (bijlage 08) bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Hoewel het plan in welstandvrij gebied ligt op grond van de nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Someren, is het plan vanwege de esthetische afwijking (plat dak) toch voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit om te beoordelen of het plan past in de beeldkwaliteit ter plaatse. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 27 oktober 2023 geadviseerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De in het advies gestelde voorwaarden zijn opgenomen in de voorwaarden van dit besluit.
- 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.

- De gemeenteraad 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.

Stikstof

Wij hebben besloten uw aanvraag zonder aangeleverde AERIUS-rapportage, toch in behandeling te nemen. Op basis van uw voorgenomen activiteit en de afstand tot Natura 2000-gebied schatten wij in dat de stikstofuitstoot zeer minimaal is.

Echter wij wijzen u op het risico dat de omgevingsvergunning bij bezwaar of beroep mogelijk geen stand houdt. Het kan nodig zijn dat er tijdens een bezwaar- of beroepsprocedure (bewijsplicht) alsnog een berekening op basis van de nieuwe versie van de AERIUS Calculator en monitor 2022 moet worden uitgevoerd en aangeleverd.

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 29 december 2023. Dit is middels publicatie d.d. 28 december 2023 in zowel het Gemeenteblad als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN EN AFWIJKEN BESTEMMING

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 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.nl.**

- De tuininrichting en de mogelijke erfafscheiding aan de voorzijde moeten voldoende ingetogen worden gerealiseerd. De definitieve uitwerking daarvan dient voorafgaand aan de uitvoering van die werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

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.