

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

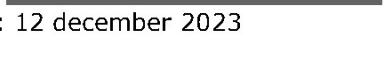
(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: 0847200555629

Datum

24 juli 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : 
adres, postcode en woonplaats : 
ontvangen : 12 december 2023

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **Oprichten van 24 appartementen d.m.v. herontwikkeling** op de locatie **Dorpsweg 2 en Dorpsstraat 1** 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)

betreffende:

- Het oprichten van een appartementengebouw met 24 appartementen; Het oprichten van 15 aangebouwde buitenbergingen; Het oprichten van 9 vrijstaande buitenbergingen; 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)

:



Leges:

Bouwen (2.3.1.1) & afwijken omgevingsplan, uitgebr. (2.3.3.4.1)

:



burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

 Medewerker Vergunningen



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 publiceerbaar, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 02 - ruimtelijke onderbouwing, ingekomen op 3 juni 2024
 - Bijlage 03 - tekening plattegronden, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage 04 - tekening situatie, gevels en doorsnede, ingekomen 14 maart 2024
 - Bijlage 05 - tekening doorsneden, ingekomen op 27 maart 2024
 - Bijlage 06 - externe veiligheid, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 07 - quickscan milieuaspecten, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 08 - onderzoek wegverkeerslawaaï, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 09 - onderzoek industrielawaai, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 10 - indicatief milieuk. bodem- en verken. asbestonderzoek, ingekomen op 25 april 2024
 - Bijlage 11 - stikstofdepositieonderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 12 - ecologische quickscan, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 13 - nader onderzoek vleermuizen en huismussen, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 14 - rapport archeologisch bureau- en booronderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 15 - rapportage MPG, ingekomen op 29 maart 2024
 - Bijlage 16 - watertoets, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 17 - verslag inloopavond, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 18 - Bouwbesluitberekeningen, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 19 - tekening situatie- OV00, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 20 - tekening plattegronden Bouwbesluit ventilatie riolering - OV80, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 21 - geotechnische bodemonderzoek, ingekomen op 12 december 2023
 - Bijlage 22 - beeldkwaliteitplan, ingekomen op 26 januari 2024
 - Bijlage 23 - advies Veiligheidsregio, ingekomen op 24 april 2024
 - Bijlage 24 - rapportage BENG, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage 25 - energielabel, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage 26 - waterinfiltratieonderzoek, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage 27 - rapportage brandveiligheid, ingekomen op 14 maart 2024
 - Bijlage 28 - toelichting parkeren (bijlage bij aanvulling parkeren), ingekomen op 24 april 2024
 - Bijlage 29 - tekening principedetails, ingekomen op 27 maart 2024
 - Bijlage 30 - advies archeologische monumentenzorg 2024 - nr. 44, dd 19 april 2024
 - Bijlage 31 - statische berekening, ingekomen op 29 april 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 de regels van de bestemmingsplannen Someren-Dorp en bestemmingsplan Parapluplan Parkeren bebouwde kommen van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Gemengd – 1, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt'.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - ☛ Er worden woningen toegevoegd, terwijl dit volgens artikel 10.2.1 onder a niet is toegestaan.
 - ☛ Aan de noordoost zijde van het perceel wordt buiten het bouwvlak gebouwd, wat strijdig is met artikel 10.2.2 onder a.
 - ☛ Ter plaatse van het accent op de hoek Dorpsweg/Dorpsstraat worden de (volgens artikel 10.2.2 onder d en e) maximaal toegestane goot- en bouwhoogte (6 meter, resp. 11 meter) overschreden. Deze bedragen 9,17 meter, resp. 14,05 meter.
 - ☛ Ter plaatse van de kopgevel aan de linkerzijde wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden. Deze bedraagt 11,5 meter in het bouwplan.
- 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 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.
- Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing. Op grond van deze nota is moet voor een ontwikkeling als deze een nieuw beeldkwaliteitplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.
- De gemeenteraad heeft ingestemd met het bij deze omgevingsvergunning gesloten beeldkwaliteitplan.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan het nieuw vastgestelde beeldkwaliteitplan.

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 26 juli 2024. Dit is middels publicatie d.d. 25 juli 2024 in het Gemeenteblad 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 VTH (vergunningen, toezicht en handhaving). 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 een toezichthouder van het team VTH.**
- ✎ Ten minste 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de toezichthouder van het team VTH 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 het team VTH. Omdat het (Wabo) omgevingsloket is afgesloten kunnen de constructiegegevens en eventuele overige gegevens, per email (gemeente@somer.nl) worden ingediend tav het team VTH onder vermelding van het dossiernummer van deze zaak.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

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

- ✎ Bodem milieukundig
 - Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de locatie. Voordat gestart wordt met grondverzet en de bouwactiviteiten dient ter plaatse van de huidige bebouwing nog aanvullend bodemonderzoek worden verricht.
 - Indien milieubelastende activiteiten (mba's) zoals beschreven in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) (zoals bijvoorbeeld graven, grond/zand afvoeren of toepassen, grondwater onttrekken of (grond)water lozen, slopen van bebouwing) plaats gaan vinden dient voldaan te worden aan de regels van de Omgevingswet en dienen deze gemeld te worden via het Omgevingsloket.
 - ✎ Voorwaarden uit het advies archeologische monumentenzorg 2024 – nr. 44 van Omgevingsdienst Zuidoost- Brabant (bijlage 30 bij deze vergunning) dienen te worden opgevolgd.
 - ✎ Ten aanzien van het hemelwater dient tenminste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitwerking ten aanzien van de volgende onderdelen (zoals vermeld in bijlage 16) te worden uitgewerkt en per e-mail aan de vergunningverlener van deze vergunning ter goedkeuring te worden aangeboden:
 - Aangetoond dient te worden dat voldoende berging wordt gerealiseerd
 - Aangetoond dient te dat de bergingshoeveelheid na 24 uur weer beschikbaar is
 - Aangetoond dient te worden dat de bergingshoeveelheid boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) wordt aangelegd
 - Aangetoond dient te worden dat de afstand van de waterbuffer tot aan de perceelgrens minimaal 1 meter bedraagt
 - Aangetoond dient te worden dat een eventuele overloop alleen over maaiveld plaats vindt.
- Er mag pas aanvang met de werkzaamheden worden gemaakt met de werkzaamheden wanneer de uitwerking is goedgekeurd door de gemeente.

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.

ONTWERP