
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2015-0273

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : woCom
vertegenwoordigd door : A. Nieuwland-Aarts
adres, postcode en woonplaats : Postbus 36, 5710 AA Someren
ontvangen : 27 oktober 2015

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 8 rijwoningen en 10 patiowoningen** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) H 4149 plaatselijk bekend Sijlkensstraat/Hoogertstraat ongen. te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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^o 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) : € 1.721.500,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 25.248,70

buitenplanse afwijking (bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 7.500,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A.P.M. de Kok

A.P.M. Veltman

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 1: Aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 2: Situatietekening totaal plan (ingekomen 27-10-2015)
 - Bijlage 3: Bouwtekening Blad 410a patiowoningen blok A (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 4: Bouwtekening Blad 410b patiowoningen blok B (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 5: Bouwtekening Blad 411a patiowoningen constructie blok A (ingek 27-11-2015)
 - Bijlage 6: Bouwtekening Blad 411b patiowoningen constructie blok B (ingek 27-11-2015)
 - Bijlage 7: Bouwtekening Blad 412 doorsnede A & C Patiowoningen (ingek 27-11-2015)
 - Bijlage 8: Bouwtekening Blad 413 doorsnede B Patiowoningen (ingek 27-11-2015)
 - Bijlage 9: Bouwtekening Blad 420 plattegronden rijwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 10: Bouwtekening Blad 421 gevels rijwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 11: Bouwtekening Blad 422 constructie doorsnede rijwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 12: Bouwtekening Blad 423 constructie doorsnede rijwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 13: Bouwtekening Blad 450 berging rijwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 14: Bouwbesluittoets EPC patiowoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 15: Bouwbesluittoets EPC rijenwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 16: Bouwbesluittoets daglicht patiowoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 17 : Bouwbesluittoets daglicht rijenwoningen (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 18 : Bouwbesluittoets isolatie gevels (ingek 27-10-2015)
 - Bijlage 19 : Ruimtelijke Onderbouwing BRO (13-11-2015)

Overwegingen ten aanzien van activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo):

- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren- Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Maatschappelijk en Groen/Waarde-Archeologie 5
- Het plan voor woningbouw ter plaatse voldoet niet aan de regels van deze bestemmingen.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn de algemene criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waar beeldkwaliteit onderdeel van uit maakt.
- Op basis van de uitgangspunten van het project wordt dit plan als passend ervaren.
- Aandacht wordt gevraagd voor voldoende accentuering van het voorliggend bouwdeel ten opzichte van de gevels bij de patiowoningen.
- Qua totaalbeeld past het plan voor wat betreft de rijwoningen zondermeer en voor wat betreft de patiowoningen, gezien de gekozen detaillering en specifieke verschijningsvorm, met in acht name van de gemaakt opmerking, in de omgeving.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

Overwegingen ten aanzien van 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 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren- Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Maatschappelijk en Groen/Waarde-Archeologie 5
- Het plan voor woningbouw ter plaatse voldoet niet aan de regels van deze bestemmingen.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mits de afwijking van het bestemmingsplan blijft voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie, is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.
-
- Deze ontwikkeling voorziet in de uitwerking van de Structuurvisie Someren 2028 waarin besloten is tot herontwikkeling van vrijkomende locaties in deze wijk voor woningbouw.
- De woningtypen voorzien in de behoefte zoals vermeld in Woonvisie 2012-2021.
- De invulling gebeurt hydrologisch neutraal; er wordt voorzien in infiltratie in de nabijheid.
- Het parkeren zal plaatsvinden in het openbaar gebied, In totaal is in de aanleg van 45 parkeerplaatsen in de omgeving voorzien.
- Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd (bijlage 19), waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is 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. De ontwerpbesluit zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt door middel van een publicatie in 't Contact en de Staatscourant bekendgemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0273 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 VROM.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.
- Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de afdeling VROM.
- Ten minste 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.
- De bemerkingen welke in rood op de tekening(en) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
- **Berekeningen van de prefab betonconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling VROM.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0273 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven parkeervakken dienen te worden aangelegd.
- Ten behoeve van de hemelwaterafvoer zijn in de directe omgeving infiltratievoorzieningen vereist

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzageperiode 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 ontwerpbesluit en men belanghebbende is.