
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2015-0334

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van : de heer E.J.T. Spelt
adres : Half Elfje 9 a
postcode en woonplaats : 5711 ES Someren
ontvangen : 24 december 2015

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een woning met bijgebouw** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) M 1084 plaatselijk bekend Kouterstraat 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° 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) : € 465.829,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 7.853,10

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

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

J.G. van der Kant
senior 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:
 - o Bijlage 1: Aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 2: Bestektekening Blad B.1 gevels en situatie (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 3: Bestektekening Blad B.2 kelder (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 4: Bestektekening Blad B.3 begane grond (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 5: Bestektekening Blad B.4 verdieping (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 6: Bestektekening Blad B.5 doorsneden (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 7: Bestektekening Blad B.6 details (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 8: Bestektekening Blad B.7 details (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 9: Bestektekening Blad B.8 Bouwbesluit riolering (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 10: Ruimtelijke onderbouwing, aanvullende gegevens (ingekomen 21-01-2016)
 - o Bijlage 11: Gegevens Bouwbesluit EPC (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 12: Machtiging (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 13: Gegevens Bouwkosten (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 14: Landschappelijke inpassing (ingekomen 24-12-2015)
 - o Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 21-01-2016)

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 Buitengebied Someren, inclusief eerste herziening van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming.
- 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.
- 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. Tevens zijn de specifieke criteria van toepassing volgens het gebiedstype uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.
- 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 Buitengebied Someren, inclusief eerste herziening 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:
 - a) situering woning, te dicht op bestemmingsgrens
 - b) inhoud woning is te groot (maximaal 750 m³), wordt 900 m³
 - c) situering bijgebouw, gedeeltelijk op bestemming "agrarisch"
 - d) oppervlakte bijgebouw te groot (maximaal 100 m²), wordt 150 m² (gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen)
 - e) nokhoogte bijgebouw te hoog (maximaal 5,5 m), wordt 6,8 m
 - f) kelder (gedeelte buiten het bovengrondse bijgebouw), gaat om ca. 85 m²
 - g) zwembad, wordt gedeeltelijk geplaatst in bestemming "Agrarisch"
 - h) tuin wordt gedeeltelijk aangelegd op bestemming "Agrarisch"
- 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.
- De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- De planologische aanvaardbaarheid volgt uit de ruimtelijke onderbouwing, opgenomen in bijlage 10 behorende bij dit besluit.
- Het plan voldoet aan de verordening ruimte van de provincie Noord Brabant 2014.
- De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in de landschappelijke inpassing (bijlage 14).
- Het hemelwater wordt niet uit het gebied afgevoerd, maar geïnfiltreerd of afgevoerd naar de poel ter plaatse.

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 januari 2016. Dit is middels publicatie d.d. 28 januari 2016 in 't Contact en in de Staatscourant bekend gemaakt.

In deze periode zijn **P.M.** zienswijzen ingediend.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0334 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.
- **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-2015-0334 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De in de aanvraag aangegeven waterberging en landschappelijke inpassing dient binnen zes maanden na het gereedkomen van de woning, met als uiterste datum 1 januari 2018, te zijn aangelegd.

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.