
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0123

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : A.W.M.C. van den Einden
adres, postcode en woonplaats : Achterbroek 26, 5715 BM Lierop
ontvangen : 8 april 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **herbouwen van een woonhuis** op de locatie Achterbroek 33 te Lierop, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. handelen in strijd met regels ro
3. inrit/uitweg

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 **Achterbroek 33, 5715BM te Lierop** toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 824.822,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 13.640,90

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (bouw in buitengebied) woningbouw : € 5.000,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

J.G. van der Kant
senior medewerker team 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 omgevingsvergunning (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 02: Tekening DOF-B01 AO plattegrond (ingekomen 28-05-2019)
 - Bijlage 03: Tekening DOF-B02 AO gevels, doorsnede, renvooi (ingekomen 28-05-2019)
 - Bijlage 04: Tekening DOF-B03 AO vloerenplan (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 05: Tekening DOF-B04 AO doorsnede (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 06: Tekening DOF-B05 AO doorsnede (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 07: Ruimtelijke Onderbouwing (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 08: Rapport Bouwbesluit (ingekomen 28-05-2019)
 - Bijlage 09: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 03-05-2019)
 - Bijlage 10: Milieuprestatieberekening MPG (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 11: Certificaat Ruimte voor Ruimte titel (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 12: Landschappelijke inpassing (ingekomen 21-08-2019)
 - Bijlage 13: Rapport Bodemonderzoek constructief (ingekomen 08-04-2019)
 - Bijlage 14: Rapport milieuprestatie gebouw (ingekomen 28-05-2019)
 - Bijlage 15: Situatietekening inclusief uitrit (ingekomen 28-05-2019)

Overwegingen ten aanzien van de 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 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:
 - De inhoud van de woning past niet binnen de planregels
 - De oppervlakte van het bijgebouw past niet de planregels
 - De afstand tot de bouwvlakgrens past niet binnen de planregels
- 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 motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

- 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. Het plan voldoet qua massavorm, materialen en kleuren aan de voorwaarden van het beeldkwaliteitplan.
- Door de welstandscommissie is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.
- De landschappelijke inpassing zoals in bijlage 12 aangegeven dient te worden aangelegd en in stand gehouden.

Overwegingen ten aanzien van 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 2.12 van de Wabo.
- Op het perceel is bestemmingsplan Buitengebied Someren 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:
 - De inhoud van de woning past niet binnen de planregels
 - De oppervlakte van het bijgebouw past niet de planregels
 - De afstand tot de bouwvlakgrens past niet binnen de planregels
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Door aanvrager is een bouwtitel ruimte voor Ruimte aangekocht (zie bijlage 11)
- Hiermee kan de maximale inhoud van de woning worden vergroot met 900 m³ en komt daarmee op 1650 m³; de nieuwe inhoud bedraagt 1641 m³.
- Op basis van Ruimte voor Ruimte beleid mag deze worden toegepast binnen bebouwingen concentratie, daar is hier geen sprake van.
- Wel is er sprake van een bestaand woonvlak waar een woning met bijgebouw is toegestaan zodat er geen sprake is van een landelijk open gebied.
- Een Ruimte voor Ruimte titel vertegenwoordigd oppervlak aan gesloopt bedrijfsbebouwing in het buitengebied van 1000 m² en daarmee levert deze een forse bijdrage aan de ontsteking van het buitengebied.
- Aan de oostzijde is de afstand tot de bouwvlak- en perceelgrens 5 meter.
- Op basis van Ruimte voor Ruimte regels moet dit minimaal 8 meter zijn.
- Door eigenaar is de naastliggende kavel aangekocht zodat voldaan wordt aan deze eis.
- Het perceel wordt voorzien van een landschappelijke inpassing (zie bijlage 12)
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 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 motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Overwegingen ten aanzien van het **maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen** (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo):

- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen is op grond van de geldende Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Someren niet vergunningplichtig als Wabo-activiteit. (Wel dient door u een melding conform artikel 2:12 van de APV te worden/zijn gemaakt.)

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 augustus 2019. Dit is middels publicatie d.d. 28 augustus 2019 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0123 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 twee dagen 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 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- Aanvullende 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 landschappelijke inpassing zoals in bijlage 12 aangegeven dient binnen zes maanden na het gereedkomen van de woning met als uiterste termijn 1 januari 2021 te worden aangelegd en in stand worden gehouden.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0123 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Alle bestaande bebouwing op het perceel dient te worden gesloopt.
- **De landschappelijke inpassing zoals in bijlage 12 aangegeven dient binnen zes maanden na het gereedkomen van de woning met als uiterste termijn 1 januari 2021 te worden aangelegd en in stand worden gehouden.**

VOORWAARDEN INRIT

Ten aanzien van de activiteit 'maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0123 verleend onder de volgende voorwaarden:

- **Op basis van artikel 2:12 van de APV dient vooraf toestemming bij de gemeente te worden aangevraagd voor de aanleg van de uitritten.**
- Open verharding toepassen op het openbare (gemeentelijke) deel van de inrit (geen asfalt). Onder verharding moet een zandbed van minimaal 20 cm dikte worden aangebracht.
- De inrit dient af te wateren naar het eigen perceel (niet naar de weg).
- Vergunninghouder is verantwoordelijk voor aanwezige kabels en leidingen.
- Gemeente houdt als eigenaar van de ondergrond zich het recht voor om nadere regels, welke in het belang zijn van het eigendomsrecht, te stellen.
- Ten minste twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden moet de gemeente hiervan in kennis worden gesteld.

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.