
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0320

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van : D. Minten
adres, postcode en woonplaats : Hogeweg 56, 5715 PV Lierop
ontvangen : 27 september 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 6 cpo woningen** op de locatie Vendelier ongen. te Lierop, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) N 614 ged. en N 615 ged. met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde 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.
- aan het object het adres **Vendelier x t/m x te Lierop** toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 381.636,00

Leges:

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o woningbouw, tuin, groen of verkeer : € 5.000,00
bouwactiviteiten : € 7.106,65

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

A.E.M. van der Meer
plantoetsers - vergunningverlener

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 27-09-2019)
 - Bijlage 02: Bestektekening ba001, situatie, plattegronden, gevels en doorsneden (ingekomen 20-02-2020)
 - Bijlage 03: Bestektekening ba320, doorsnede (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 04: Bouwbesluitberekeningen (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 05: MPG berekeningen 6 starterswoningen (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 06: Energieprestatie woningbouw kavel 1a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 07: Energieprestatie woningbouw kavel 2a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 08: Energieprestatie woningbouw kavel 3a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 09: Energieprestatie woningbouw kavel 4a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 10: Energieprestatie woningbouw kavel 5a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 11: Energieprestatie woningbouw kavel 6a (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 12: Akoestisch onderzoek 03 (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 13: Bodemonderzoek 01 (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 14: Quickscan natuurwetgeving 02 (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 15: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 27-09-2019)
 - Bijlage 16: Constructieberekening B01 (ingekomen 27-09-2019)

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 Uitbreiding Lierop van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen - 2.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Volgens artikel 7.2.2 lid a punt 1 dient ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden. In het plan is sprake van 6 aaneengebouwde woningen.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid b mogen Hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In het plan zijn de 6 woningen grotendeels buiten het bouwvlak geplaatst.

- Volgens artikel 7.2.2 lid c moet de voorgevel van een hoofdgebouw worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter. In het plan zijn de voorgevels van de woningen niet in de voorgevelrooilijn en ook niet maximaal 3 meter er achter geplaatst.
- Volgens artikel 7.2.2 lid g mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding: `vrijstaand` aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m; In het plan is sprake van aaneengebouwde woningen hiervoor geldt: `aaneengebouwd` bij eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m. In het plan bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelgrens slechts 1,5 meter.
- Het Parapluplan Parkeren is van toepassing op deze locatie; Dit betekent voor 2 vrijstaande woningen ieder 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Voor het plan van 6 aaneengebouwde woningen betekent dit 12 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het plan aangemerkt als welstandsvrij. Dit omdat sprake is van welstandsvrij gebied.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

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 Uitbreiding Lierop van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen - 2.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Volgens artikel 7.2.2 lid a punt 1 dient ter plaatse van de aanduiding `vrijstaand` het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden. In het plan is sprake van 6 aaneengebouwde woningen.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid b mogen Hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In het plan zijn de 6 woningen grotendeels buiten het bouwvlak geplaatst
 - Volgens artikel 7.2.2 lid c moet de voorgevel van een hoofdgebouw worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter. In het plan zijn de voorgevels van de woningen niet in de voorgevelrooilijn en ook niet maximaal 3 meter er achter geplaatst.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid g mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen ter plaatse van de aanduiding: `vrijstaand` aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m; In het plan is sprake van aaneengebouwde woningen hiervoor geldt: `aaneengebouwd` bij eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m. In het plan bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelgrens slechts 1,5 meter.

- Het Parapluplan Parkeren is van toepassing op deze locatie; Dit betekent voor 2 vrijstaande woningen ieder 2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Voor het plan van 6 aaneengebouwde woningen betekent dit 12 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- 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.
- De kavels kadastraal bekend als N 614 ged. en N 615 ged. zijn vele jaren aangeboden voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen;
- In deze jaren is geen concrete interesse geweest in deze kavels;
- De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 oktober 2017 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om kavels welke incurant blijken te zijn en per incurante kavel aan te geven welke oplossing wordt voorgestaan om de kavel aantrekkelijker te maken. In de overwegingen van deze motie wordt melding gemaakt dat mogelijk herverkaveling of prijsaanpassing van die kavels een oplossing kan bieden.
- Per 19 december 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2030 vastgesteld. In deze visie wordt als indicatief woningbouwprogramma de realisatie van 28 starterswoningen in Lierop wenselijk geacht.
- Beide bovenvermelde besluiten van de gemeenteraad, vormen de basis om mee te denken aan de komst van starterswoningen op de percelen kadastraal bekend als N 614 ged. en N 615 ged.
- Het plan voorziet in de benodigde 12 parkeerplaatsen door haakse parkeervakken, waardoor het parkeren niet afgewenteld wordt het plangebied Uitbreiding Lierop.
- De initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met omwonenden, wat tot aanpassingen van het plan heeft geleid
- Alles overwegend wordt in de wetenschap van de beleidsmatige context de inpassing van 6 rijwoningen passend geacht.

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 6 maart 2020. Dit is middels publicatie d.d. 5 maart 2020 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0320 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.
- **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](http://www.omgevingsloket.nl).**
- **Voorwaarden luchtwarmtepomp:** Indien de warmtepomp aan de buitengevel/ of buiten de woning wordt gemonteerd zijn voor verblijfsruimten in de eigen- en de buurwoning de grenswaarden uit het Bouwbesluit van toepassing, d.w.z. maximaal 30 dB(A). Tevens dient er aandacht voor contactgeluidoverdracht van de warmtepomp bij de bevestiging op de gevel of in de woning.
- De aanvraag inrit/uitweg valt niet onder deze vergunning, er dient hiervoor een melding ingediend te worden bij de afdeling Beheer en Uitvoering team Openbare Ruimten, zie Bijlage A.

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.