
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2021-0060

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van : Vastgoedregisseur B.V.
vertegenwoordigd door : G.J.H.J. Gudders
adres, postcode en woonplaats : van der Clusenstraat 6, 5553 EL Valkenswaard
ontvangen : 1 februari 2021

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 6 CPO woningen** op de locatie Gildeplein ongen. en Somerenseweg ongen. te Lierop, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) N 842 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 Gildeplein XX, XX, XX en XX, XXXX te Lierop en Somerenseweg XX en XX, XXXX toe te kennen

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 723.693,10

Leges:

bouwactiviteiten : € 15.079,20

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o woningbouw, tuin, groen of verkeer : € 5.140,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
medewerker vergunningverlening

A.E.M. van der Meer

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.
- Bij de aanvraag is de activiteit 'Inrit/Uitweg' aangevraagd. In de gemeente Someren is het aanleggen/realiseren van een Inrit/Uitweg niet vergunningplichtig gesteld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aanleggen van een Inrit/Uitweg is wél meldingsplichtig. U dient hiervoor een aparte, niet formuliergebonden, melding in te dienen bij de afdeling Beheer en Uitvoering.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 02: situatietekening blad B-00 (ingekomen 17-03-2021)
 - Bijlage 03: bestektekening blad B-01, kavel 1 t/m 4 plattegronden (ingekomen 17-03-2021)
 - Bijlage 04: bestektekening blad B-03, gevels en doorsnede kavel 1 t/m 4 (ingekomen 19-02-2021)
 - Bijlage 05: bestektekening blad B-02, plattegronden kavel 5 en 6 (ingekomen 17-03-2021)
 - Bijlage 06: bestektekening blad B-04, gevels en doorsnede kavel 5 en 6 (ingekomen 17-03-2021)
 - Bijlage 07: materialenstaat-exterieur (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 08: bestektekening blad B-05, doorsnede en detailblad kavel 1 t/m 4 (ingekomen 19-02-2021)
 - Bijlage 09: bestektekening blad B-06, doorsnede en detailblad kavel 5 en 6 (ingekomen 19-02-2021)
 - Bijlage 10: B-07, gegevens bouwbesluit (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 11: energieprestatieberekening kavel 1, type A (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 12: energieprestatieberekening kavel 2, type B2 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 13: energieprestatieberekening kavel 3, type B1 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 14: energieprestatieberekening kavel 4, type A (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 15: energieprestatieberekening kavel 5, type C1 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 16: energieprestatieberekening kavel 6, type C2 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 17: RC berekeningen gevels (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 18: MRPI berekening type A kavel 1 en 4 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 19: MRPI berekening type B kavel 2 en 3 (ingekomen 01-02-2021)
 - Bijlage 20: MRPI berekening type C1 kavel 5 (ingekomen 01-02-2021)

- Bijlage 21: MRPI berekening type C2 kavel 6 (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 22: constructietekening blad W4066_T01_210101, fundering kavel 1 t/m 4 (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 23: constructietekening blad W4066_T02_210101, dakvloer/verdiepingsvloer kavel 1 t/m 4 (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 24: constructietekening blad T03, fundering kavel 5 en 6 (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 25: constructietekening blad T04, dakvloer/verdiepingsvloer kavel 5 en 6 (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 26: Aeries calculatie (ingekomen 01-02-2021)
- Bijlage 27: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 18-05-2021)
- Bijlage 28: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 18-05-2021)
- Bijlage 29: PFAS-onderzoek (ingekomen 18-05-2021)
- Bijlage 30: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (ingekomen 18-05-2021)
- Bijlage 31: Quikscan natuurwetgeving (ingekomen 18-05-2021)
- Bijlage 32: Stikstofberekening (18-05-2021)

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 7.2.1 lid d mag het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen voor aaneengebouwde hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 70%. In het plan bedraagt het bebouwingspercentage van de woningen aan het Gildeplein tussen de 72% en 78%.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid a dient het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden, Op de percelen aan de Somerenseweg is de aanduiding 'vrijstaand' van toepassing. In het plan staan 2 half vrijstaande woningen gepland aan de Somerenseweg.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid b mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In het plan staan de 4 (kavel 1 t/m 4) gekoppelde woningen aan het Gildeplein buiten het bouwvlak.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid d mag de breedte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m, met inachtneming van het bepaald onder g. In het plan bedraagt de woningbreedte van de 4 woningen (kavel 1 t/m 4) aan het Gildeplein 10,35 meter en 10,41 meter. de hoofdgebouwen van deze woningen zijn op de beide zijdeperceelgrenzen gesitueerd, er is dus geen sprake van compensatie door meer afstand tot de zijdelingse perceelgrens.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid e mag de goothoogte/dakrandhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 6 meter. In het plan bedraagt de dakrandhoogte van de woningen 6,3 meter.

- Volgens artikel 7.2.2 lid g mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 3 meter. In het plan bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij de woningen aan het Gildeplein 0 meter.
- Volgens artikel 7.2.3 lid a onder punt 2 mag de goothoogte/dakrandhoogte van een aanbouw maximaal 3 meter bedragen. In het plan bedraagt de dakrandhoogte 3,2 meter
- Volgens artikel 7.2.3 lid c onder 2 mag de goothoogte/dakrandhoogte van bijgebouwen bij woningen niet meer dan 3 meter bedragen. In het plan bedraagt de dakrandhoogte 3,2 meter.
- 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 7.2.1 lid d mag het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen voor aaneengebouwde hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 70%. In het plan bedraagt het bebouwingspercentage van de woningen aan het Gildeplein tussen de 72% en 78%.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid a dient het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden, Op de percelen aan de Somerenseweg is de aanduiding 'vrijstaand' van toepassing. In het plan staan 2 half vrijstaande woningen gepland aan de Somerenseweg.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid b mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In het plan staan de 4 (kavel 1 t/m 4) gekoppelde woningen aan het Gildeplein buiten het bouwvlak.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid d mag de breedte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m, met inachtneming van het bepaald onder g. In het plan bedraagt de woningbreedte van de 4 woningen (kavel 1 t/m 4) aan het Gildeplein 10,35 meter en 10,41 meter. de hoofdgebouwen van deze woningen zijn op de beide zijdeperceelgrenzen gesitueerd, er is dus geen sprake van compensatie door meer afstand tot de zijdelingse perceelgrens.
 - Volgens artikel 7.2.2 lid e mag de goothoogte/dakrandhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 6 meter. In het plan bedraagt de dakrandhoogte van de woningen 6,3 meter.

- Volgens artikel 7.2.2 lid g mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 3 meter. In het plan bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij de woningen aan het Gildeplein 0 meter.
- Volgens artikel 7.2.3 lid a onder punt 2 mag de goothoogte/dakrandhoogte van een aanbouw maximaal 3 meter bedragen. In het plan bedraagt de dakrandhoogte 3,2 meter
- Volgens artikel 7.2.3 lid c onder 2 mag de goothoogte/dakrandhoogte van bijgebouwen bij woningen niet meer dan 3 meter bedragen. In het plan bedraagt de dakrandhoogte 3,2 meter.
- 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 opgesteld door Accent Adviseurs en maakt integraal uit voor deze overwegingen.
- De onderbouwing concludeert dat onder meer dat planologisch, stedenbouwkundig het bouwplan aanvaardbaar is en er milieukundig geen belemmeringen zijn.
- Het bouwplan voorziet stedenbouwkundig in een volwaardige dorpsentree van Lierop komende vanuit zuidelijk richting. Door de realisatie van zes levensloopbestendige woningen wordt ook voorzien in een volkshuisvestelijk gewenst woningtype.
- Ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo is normaal gesproken een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De gemeenteraad geeft deze verklaring af.
- De gemeenteraad heeft echter op 30 maart 2011 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, wanneer het college bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat de afwijking van het bestemmingsplan moet blijven voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Someren 2028. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin, daar de locatie in de Structuurvisie Someren 2028 is aangeduid als woningbouwlocatie.
- Het college is bevoegd gezag om te besluiten ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad hoeft niet te worden geconsulteerd.
- Belangen van omwonenden worden door het plan niet in onevenredige mate aangetast.

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 4 juni 2021. Dit is middels publicatie d.d. 3 juni 2021 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2021-0060 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 3 werkdagen 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 3 werkdagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- Opmerkingen aangebracht in rood op tekening dienen te worden uitgevoerd.
- **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/geupload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket.nl).**
- **Voorwaarden luchtwarmtepomp:** Indien er een warmtepomp wordt toegepast 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.
- Voor de aanleg inrit/uitweg dient een melding ingediend te worden bij de afdeling Beheer en Uitvoering team Openbare Ruimten, zie Bijlage A.
- Afstand van een waterinfiltratie voorziening tot aan de perceelgrens van de burens dient minimaal 1 meter te bedragen.

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.

ONTWERP