
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2012-0243

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
11 oktober 2012

gezien de aanvraag van : Stichting Wonen Limburg
vertegenwoordigd door : De heer R. Maas
adres, postcode en woonplaats : Postbus 1267, 6040 KG Roermond
ontvangen : 13 augustus 2012

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 12 levensloopbestendige woningen** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) T 2133 ged. plaatselijk bekend Esdoornstraat 24 t/m 40 (even) en Meidoornstraat 40 t/m 44 (even) te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. ro (afwijken van de bestemming)

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN:

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) : € 1.058.000,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 15.091,00

buitenplanse ontheffing Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 4.690,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
senior medewerker vergunningen,

J.G. van der Kant

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, ingekomen op 13 augustus 2012
 - Bijlage 2: Tekeningenlijst, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 3: Bestektekening, blad B01, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 4: Bestektekening, blad B02, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 5: Bestektekening, blad B03, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 6: Bestektekening, blad B04, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 7: Bestektekening, blad B05, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 8: Bestektekening, blad B06, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 9: Bestektekening, blad B07, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 10: Bestektekening, blad B08, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 11: Situatie met rapport sonderingen, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 12: Ontvankelijkheidstoets bouwbesluit, ingekomen op 20 september 2012

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.
- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan BRIM IV, vastgesteld op 24 februari 2010; het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, dit betreft:
 - De positionering van de woningen ten opzichte van de aangewezen bouwvlakken.
 - De afstand tot de achterste perceelsgrens is minder dan de maximale toegestane 6 meter.
 - De bebouwingsdiepte van de woningen is meer dan de voorgeschreven 10 meter.
 - Het bebouwingspercentage (62%) is hoger dan de toegestane 60%.
- 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 bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het plan. De planologische overwegingen vindt u onder de overwegingen ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming'.
- Het plan is op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren welstandsvrij.

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)):

- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan BRIM IV, vastgesteld op 24 februari 2010; het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, dit betreft:
 - De positionering van de woningen ten opzichte van de aangewezen bouwvlakken.
 - De afstand tot de achterste perceelsgrens is minder dan de maximale toegestane 6 meter.
 - De bebouwingsdiepte van de woningen is meer dan de voorgeschreven 10 meter.
 - Het bebouwingspercentage (62%) is hoger dan de toegestane 60%.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o 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.
- Bij raadsbesluit van 30 maart 2011 is besloten dat een verklaring van geen bedenking, niet is vereist, voor zover het college het bevoegde gezag is ten aanzien van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- De afwijkende ligging van de woningen leidt tot een kleine aanpassing van het stedenbouwkundig model. De aanpassing is echter zodanig beperkt dat deze geen afbreuk doet aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept.
- Ondanks de afwijkingen blijft er voldoende ruimte over voor een kwalitatieve invulling van het project.
- Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen wordt voldaan.
- Geconcludeerd wordt dat de planafwijking niet belemmerd wordt door aanwezige, storende milieuaspecten en op zijn beurt niet belemmerend is voor belangen van derden.

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 heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 22 augustus 2012. Dit is middels publicatie zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2012-0243 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 regelen.
- 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 beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling VROM.**

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt kunnen indienen.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.