

---

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ\_WABO-2014-0253

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : woCom  
vertegenwoordigd door : A. Nieuwland-Aarts  
adres, postcode en woonplaats : Postbus 36, 5710 AA Someren  
ontvangen : 28 augustus 2014

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van 3 grondgebonden woningen** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) B 4291 plaatselijk bekend Verdonckstraat ongen. 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) : € 238.738,99

### Leges:

buitenplanse afwijking (bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 4.917,00

bouwactiviteiten : € 4.453,30

beoordeling bodemrapport milieukundig : € 372,00

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 omgevingsvergunning (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 2: Tekeningenlijst bestektekeningen (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 3: Tekening B01 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 4: Tekening B02 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 5: Tekening B03 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 6: Tekening B04 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 7: Tekening B05 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 8: Berekening energieprestatiecoëfficiënt (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 9: Tekeningenlijst constructietekeningen (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 10: Berekening hoofdconstructie (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 11: Tekening hoofdconstructie B-01 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 12: Tekening hoofdconstructie B-02 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 13: Tekening hoofdconstructie B-03 (ingekomen 28-08-2014)
  - Bijlage 14: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 28-08-2014)

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 Someren Dorp; het perceel heeft de bestemming Wonen.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de overwegingen ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming'.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Op basis van de nota ruimtelijke kwaliteit ligt het plan in welstandsvrij gebied.

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 2.12 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan Someren Dorp; het perceel heeft de bestemming Wonen.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat conform art. 19.2.2 onder a; ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient het aangegeven bebouwingstype te worden aangehouden, terwijl het plan het bebouwingstype 'aaneengebouwd' laat zien.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat conform art. 19.2.2 onder g; de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter, terwijl deze volgens het plan 5,87 is.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat conform art. 19.2.2 onder h; de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter, terwijl deze volgens het plan 10,5 is.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> 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.
- Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd met opgesteld door BRO met als kenmerk 211x07237 en gedateerd 28 augustus 2014, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan, waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.
- Ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo is normaal gesproken een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De gemeenteraad geeft deze verklaring af.
- De raad 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. De Structuurvisie geeft een bouwopgave voor sociale woningbouw. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin.
- Het college is bevoegd gezag ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. De raad hoeft niet te worden geconsulteerd.
- Aan de nieuwe woningen worden de huisnummers 7, 9 en 11 toegekend.

#### **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.

Dit ontwerpbesluit met bijbehorende stukken wordt 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt middels publicatie in 't Contact en de Staatscourant bekend gemaakt.

## VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2014-0253 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.
- De bemerkingen welke in rood op de tekening(en) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
- Bij de aanvraag ontbreekt een formeel vereist bodemonderzoek verricht volgens NEN5740. Op basis van artikel 2.1.5 lid 5 van de bouwverordening van de gemeente Someren, verlenen wij echter uitstel om dit in te dienen. Het bodemonderzoek hoeft pas te worden uitgevoerd nadat het bestaande bouwwerk is gesloopt. Het bodemonderzoek moet zijn uitgevoerd en door de gemeente zijn beoordeeld voordat met de bouw van het nieuw op te richten bouwwerk wordt begonnen.
- **Nog niet ingediende 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.**

## ZIENSWIJZE

*Tijdens de inzagetermijn kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(en) 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.*