
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2017-0169

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : B. Leenen
adres, postcode en woonplaats : Vaarselstraat 31, 5711 RC Someren
ontvangen : 5 mei 2017

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een woonhuis (vervanging)** op de locatie Floreffestraat 68 te Someren, 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.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 193.636,10

Leges:

verrekening vooroverleg : € - 218,00
bouwactiviteiten : € 3.900,40
buitenplanse afwijking Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 7.500,00
beoordeling bodemonderzoek : € 376,00
Beoordeling geluidsrapport : € 570,00

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 05-05-2017)
 - Bijlage 02: Bodemonderzoek rapport 3246R001-3 (ingekomen 05-05-2017)
 - Bijlage 03: Flora en Fauna rapport 217-SFL66-68-nw-v1 (ingekomen 05-05-2017)
 - Bijlage 04: Bestektekening BV1, gevels, doorsneden, plattegronden en situatie (ingekomen 04-07-2017)
 - Bijlage 05: Bestektekening BV2, bouwbesluit toets en riolering (ingekomen 04-07-2017)
 - Bijlage 06: Bestektekening details, (ingekomen 04-07-2017)
 - Bijlage 07: Bouwbesluit toets (ingekomen 04-07-2017)
 - Bijlage 08: EPG berekening (ingekomen 13-07-2017)
 - Bijlage 09: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 10-07-2017)
 - Bijlage 10: Akoestisch onderzoek (ingekomen 10-07-2017)
 - Bijlage 11: Bestektekening, constructie op hoofdlijnen (ingekomen 21-07-2017)
 - Bijlage 12: Situatie bestemming (ingekomen 14-09-2017)

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.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren-Dorp 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:
 - Volgens artikel 19.2.2 lid b mag een hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, in het plan is het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gesitueerd.
 - Volgens artikel 19.2.2 lid d moet de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, in het plan is de voorgevel voor de voorgevelrooilijn gesitueerd.
 - Volgens artikel 19.2.3 lid a mogen aan- en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", in het plan zijn de aan- en bijgebouwen buiten het ter plaatse benoemde vlak gesitueerd.
- 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 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 Someren-Dorp 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:
 - Volgens artikel 19.2.2 lid b mag een hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd, in het plan is het hoofdgebouw buiten het bouwvlak gesitueerd.
 - Volgens artikel 19.2.2 lid d moet de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, in het plan is de voorgevel voor de voorgevelrooilijn gesitueerd.
 - Volgens artikel 19.2.3 lid a mogen aan- en bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", in het plan zijn de aan- en bijgebouwen buiten het ter plaatse benoemde vlak gesitueerd.
- 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.
- Om het bouwvlak te verplaatsen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vooruitlopend op deze bestemmingsplanherziening wordt gewerkt met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bestemmingsplanregels met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het eerstvolgende veegplan zal het bestemmingsplan voor dit perceel worden herzien waarbij het bouwvlak voor de woning zal worden verplaatst. De bestaande mogelijkheid om op het achtererf een woning te kunnen bouwen komt dan te vervallen.
- De gewijzigde situering van de woning verbetert de gebruikswaarde van de het perceel aanzienlijk en is stedenbouwkundig goed inpasbaar in het straatbeeld. De gewijzigde situering zal de belangen van de eigenaren/bewoners van de aangrenzende en tegenover gelegen percelen niet in onevenredige mate aantasten.
- Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van twee parkeerplaatsen.

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 22 september 2017. Dit is middels publicatie d.d. 21 september 2017 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2017-0169 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat de bestaande woning is afgebroken.
- 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.
- 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 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 Dienstverlening. (indien een vergunningaanvraag is ingediend via www.omgevingsloket dan kunt u deze gegevens daar nog uploaden)**
- **Bij de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer rekening moeten houden met de bestaande bomen in het openbare gebied. Deze dienen beschermd te worden tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2017-0169 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De op tekening aangegeven parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd en in standgehouden te worden;
- Bij de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer rekening moeten houden met de bestaande bomen in het openbare gebied. Deze dienen beschermd te worden tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden.

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.