

---

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ\_WABO-2018-0230

---

Datum P.M.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van :  
adres, postcode en woonplaats :  
ontvangen : 3 september 2018

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een woonhuis** op de locatie Pasakker ongen. te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) S 563 met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. inrit/uitweg
3. 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<sup>o</sup> 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 perceel een huisnummer toe te kennen; Pasakker xx, Postcode te SOMEREN**

### Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 184.040,00

### Leges:

bouwactiviteiten : € 3.734,10

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (stedelijk gebied) woningbouw : € 5.000,00

Aanlegactiviteiten (inrit) : € 307,00

Burgemeester en wethouders van Someren,  
namens dezen,

J.G. van der Kant  
senior medewerker team vergunningen

#### 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 03-09-2018)
  - Bijlage 02: bestektekening B1 gevels, plattegronden (ingekomen 14-09-2018)
  - Bijlage 03: bestektekening B2 fundering kapplan (ingekomen 18-09-2018)
  - Bijlage 04: bouwbesluit EPC berekeningen (ingekomen 03-09-2018)
  - Bijlage 05: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 12-09-2018)
  - Bijlage 06: akoestisch onderzoek (ingekomen 12-09-2018)
  - Bijlage 07: QuickScan flora - fauna (ingekomen 12-09-2018)
  - Bijlage 08: Bodemonderzoek (ingekomen 12-09-2018)
  - Bijlage 09: statische constructieberekening (ingekomen 03-09-2018)
  - Bijlage 10: constructietekening (ingekomen 03-09-2018)
  - Bijlage 11: anterieure overeenkomst (ingekomen 14-09-2018)
  - Bijlage 11a: bijlage anterieure overeenkomst (ingekomen 14-09-2018)

#### 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/tuin.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming: betreft achtertuin waar geen nieuwbouw woning is toegestaan.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Door het college is per dd. 06-02-2018 besloten aan dit plan principemedewerking te verlenen via een planprocedure.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo kan medewerking worden verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels. De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Met de vormgeving zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing wordt hier aan voldaan.

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- Er is echter geen bouwvlak aanwezig;
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming: Het toevoegen van woningen is niet toegestaan, een hoofdgebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd.
- 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 kan medewerking worden verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- Het realiseren van een woning op dit perceel is stedenbouwkundig mogelijk. Gelet op de grootte van het perceel, de geringe bouwhoogte en de afstand tot de perceelgrenzen past de woning in het straatbeeld. De gewijzigde situatie zal de belangen van de eigenaren/bewoners van de aangrenzende en tegenover gelegen percelen niet in onevenredige mate aantasten.
- Een uitgebreide motivering is opgenomen in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 5 is opgenomen bij deze vergunning. Uit deze onderbouwing volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- De ontwikkeling past binnen provinciaal beleid.
- Het parkeren gebeurt op eigen terrein (3 plaatsen).
- Voor waterberging wordt een infiltratievoorziening aangelegd.
- 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 waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 plan is getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.
- De uitweg sluit aan op de bestaande infrastructuur van de wijk en levert geen problemen op voor de omgeving mits parkeren op eigen terrein plaats vindt.

#### **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 27 september 2018. Dit is middels publicatie d.d. 26 september 2018 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

## VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2018-0230 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.
- 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.
- Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel, elke schade aan broedgevallen uit te sluiten en ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen.
- Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.
- Daar het onderzoek aanwezigheid van kleine marterachtigen niet geheel kan uitsluiten wordt aanbevolen om de werkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen (15 maart tot 1 september) van deze soorten plaats te laten vinden.
- Indien niet voldaan kan worden aan deze maatregelen moet gecontroleerd worden of de betreffende soorten daadwerkelijk gebruik maken van de locatie.
- **Ontbrekende berekeningen en tekeningen 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. De constructiegegevens moeten worden ingediend/geupload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).**

## **VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING**

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2018-0230 verleend onder de volgende voorwaarden:

- In het toekomstige bestemmingsplan zal een passende bestemming aan dit perceel worden toegekend, te weten Wonen.
- Het bijgebouw, rechtsachter op het perceel, dient voor aanvang bouw te worden gesloopt.
- In verband met berging hemelwater dient er een voorziening te worden aangelegd voor het infiltreren van hemelwater met een capaciteit van 14 m<sup>3</sup>.

## **VOORWAARDEN INRIT**

Ten aanzien van de activiteit 'maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2018-0230 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De ruimte rondom de aanwezige boom dient te worden gevrijwaard van bestrating conform aangegeven cirkel op tekening (bijlage 02).
- De inrit dient maximaal 5,50 meter breed te zijn
- Vergunninghouder is verantwoordelijk voor aanwezige kabels en leidingen.
- De inrit wordt, voor rekening van aanvrager, aangelegd door de gemeente Someren.
- U dient deze dan ook tijdig aan te vragen bij onze afdeling B&U

## **ZIENSWIJZE**

*Tijdens de inzage termijn 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.*