
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0144

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : xxxx
adres, postcode en woonplaats :
ontvangen : 25 april 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **verbouwen van een woonhuis** op de locatie Kanaalstraat 87 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) : € 160.000,00

Leges:

verrekening vooroverleg : € - 219,00
Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (bouw/aanleg in stedelijk gebied) : € 5.000,00
bouwactiviteiten : € 3.376,50

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 25-04-2019)
 - Bijlage 02: Situatietekening (ingekomen 25-04-2019)
 - Bijlage 03: Tekening B-01 (ingekomen 18-06-2019)
 - Bijlage 04: Bestektekening B-01 (ingekomen 26-04-2019)
 - Bijlage 05: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 18-06-2019)
 - Bijlage 06: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 15-05-2019)
 - Bijlage 07: Rapport akoestisch onderzoek aangepast (ingekomen 18-06-2019)
 - Bijlage 08: verzoek wijzigen titel aanvraag (ingekomen 03-05-2019)

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 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:
 - De woning wordt gebouwd binnen de aanduiding 'geluidszone' waarbinnen het oprichten van een woning niet is toegestaan;
 - De woning wordt opgericht buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
 - De woningbreedte overschrijdt de maximale maat van 10 meter;
 - De woning wordt niet voorzien van een hellend dak.
- 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.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn de algemene en specifieke criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor beeldbepalend gebied. Het plan valt binnen het beeldbepalend gebied van Someren-Dorp.
- Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is op 28 mei 2019 geadviseerd dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand:

- *Voor deze woning gelden met name de criteria voor individuele woningen (Dorpskern Individueel).*
- *De criteria stellen onder meer: Hoofdvorm: geen platte daken, dakhelling minimaal 30 graden, rechthoekige basisplattegrond*
- *Aanzichten: traditionele compositie*
- *Opmaak: rode tot roodbruine baksteen en donkergrijze of rode pannen.*
- *De commissie constateert dat het plan op geen van deze punten voldoet. Hoewel de woning wat verder terug ligt van de weg dan de overige woningen in de straat zal het pand wel degelijk een rol spelen in het straatbeeld. De commissie ziet dan ook geen aanleiding af te wijken van de hier genoemde criteria.*
- Het college heeft kennis genomen van dit advies maar acht het bouwplan toch passend in het straatbeeld, gelet op de terugliggende positie ten opzichte van de overige bebouwing in de straat.

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 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:
 - De woning wordt gebouwd binnen de aanduiding 'geluidszone' waarbinnen het oprichten van een woning niet is toegestaan;
 - De woning wordt opgericht buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
 - De woningbreedte overschrijdt de maximale maat van 10 meter;
 - De woning wordt niet voorzien van een hellend dak.
- 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.
- Zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch betreft het een aanvaardbare ontwikkeling. De woning wordt verder naar voren geplaatst waardoor de samenhang met de rest van het straatbeeld wordt vergroot. In samenhang met deze ontwikkeling wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaai een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Uit het verrichte onderzoek volgt dat er ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook anderszins zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de woning op de gewenste locatie.
- Gelet op de terugliggende positie van de weg, de afstand tot de naastgelegen woning alsmede de beperkte hoogte van de nieuwbouw wordt in deze situatie een woning met een plat dak aanvaardbaar geacht in afwijking van de regels van het bestemmingsplan.
- Ten behoeve van deze ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, voor een meer uitgebreidere motivering ten aanzien van de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling wordt verwezen naar dit document.

- 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.

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 juli 2019. Dit is middels publicatie d.d. 3 juli 2019 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0144 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.
- **(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 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering hiervan in kennis worden gesteld.
- De bemerkingen welke in rood op de tekening(en) staan aangebracht moeten 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/geüpload bij de vergunningaanvraag die u heeft ingediend via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket.nl).**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0144 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De woning dient te worden uitgevoerd conform de in het akoestisch rapport(bijlage 07) aangegeven aspecten om te kunnen voldoen aan de norm voor wegverkeerslawaaai.
- De oude woning dient te worden gesloopt conform de in de bijlage 02 aangegeven situatie.

- Er dient een waterberging/infiltratievoorziening met een capaciteit van 9,7 m³ gerealiseerd en in stand gehouden te worden op het perceel.

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.