
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2020-0351

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van : R.P.J. Verberne
adres, postcode en woonplaats : Vaarselstraat 17, 5711 RB Someren
ontvangen : 4 september 2020

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **herbouwen van een woonhuis** op de locatie Klotterstraat ongen. te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten:

1. handelen in strijd met regels ro
2. bouw

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.
- aan het object het adres Klotterstraat XX, XXXX te Someren toe te kennen.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 170.589,20

Leges:

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (woningbouw, tuin, groen of verkeer) : € 5.000,00

bouwactiviteiten : € 4.265,80

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
medewerker vergunningverlening

A.E.M. van der Meer

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.
- Bij de aanvraag is de activiteit 'Inrit/Uitweg' aangevraagd. In de gemeente Someren is het aanleggen/realiseren van een Inrit/Uitweg niet vergunningplichtig gesteld onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het aanleggen van een Inrit/Uitweg is wél meldingsplichtig. U dient hiervoor een aparte, niet formuliergebonden, melding in te dienen bij de afdeling Beheer en Uitvoering.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - o Bijlage 01: Aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 04-09-2020)
 - o Bijlage 02: Bestektekening blad OV10, situatie, plattegronden, gevels en doorsneden (ingekomen 06-11-2020)
 - o Bijlage 03: Bouwbesluitrapportage en Energieprestatieberekening (ingekomen 04-09-2020)
 - o Bijlage 04: Milieuprestatieberekening (ingekomen 04-09-2020)
 - o Bijlage 05: Bestektekening blad SO01, constructiehoofdlijnen (ingekomen 04-09-2020)
 - o Bijlage 06: Bestektekening blad OV40, details (ingekomen 09-09-2020)
 - o Bijlage 07: Bestektekening blad OV60, installaties, riolering, ventilatie (ingekomen 06-11-2020)
 - o Bijlage 08: Constructietekening blad 01, fundering (ingekomen 26-10-2020)
 - o Bijlage 09: Constructietekening blad 02, bovenbouw (ingekomen 26-10-2020)
 - o Bijlage 10: Ruimtelijke Onderbouwing (ingekomen 02-12-2020)

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:
 - Volgens artikel 19.2.2 lid b mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, in het plan is de nieuw op te richten woning buiten het bouwvlak geplaatst.
 - Volgens artikel 19.2.2 lid d moet de voorgevel van een hoofdgebouw worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter, in het plan van de nieuw op te richten woning is de voorgevel voor de bestaande voorgevelrooilijn geplaatst.

- 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 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:
 - Volgens artikel 19.2.2 lid b mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, in het plan is de nieuw op te richten woning buiten het bouwvlak geplaatst.
 - Volgens artikel 19.2.2 lid d moet de voorgevel van een hoofdgebouw worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter, in het plan van de nieuw op te richten woning is de voorgevel voor de bestaande voorgevelrooilijn geplaatst.
- 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.
- Ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo is normaal gesproken een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De gemeenteraad geeft deze verklaring af.
- De gemeenteraad 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. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin.
- Het college is bevoegd gezag om te besluiten ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad hoeft niet te worden geconsulteerd.
- Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet bezwaarlijk om de woning naar voren te plaatsen. De woning komt daardoor op een meer in het straatbeeld passende locatie te liggen.
- Belangen van omwonenden worden door de verplaatsing niet in onevenredige mate aangetast.

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 11 december 2020.

Dit is middels publicatie d.d. 10 december 2020 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2020-0351 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 2 werkdagen 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 3 werkdagen 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 luchtwarmtepomp:** Indien er een warmtepomp wordt toegepast aan de buitengevel of buiten de woning wordt gemonteerd, zijn voor verblijfsruimten in de eigen- en de buurwoning de grenswaarden uit het Bouwbesluit van toepassing, d.w.z. maximaal 30 dB(A).
Tevens dient er aandacht voor contactgeluidoverdracht van de warmtepomp bij de bevestiging op de gevel of in de woning.
- Voor de aanleg inrit/uitweg dient een melding ingediend te worden bij de afdeling Beheer en Uitvoering team Openbare Ruimten, zie Bijlage A.
- Afstand van een waterinfiltratie voorziening tot aan de perceelgrens van de burens dient minimaal 1 meter te bedragen.

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.