
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2014-0144

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
14 augustus 2014

gezien de aanvraag van : Pavallni Holding B.V.
vertegenwoordigd door : M.G.H. van den Boogaard
adres, postcode en woonplaats : Postbus 5, 5710 AA Someren
ontvangen : 15 mei 2014

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een bedrijfsgebouw** op de locatie, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) M 547 plaatselijk bekend Schutsakkers 6 te 5711 CD 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.

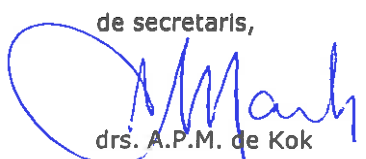
Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 482.000,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 7.956,30
buitenplanse afwijking (bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3° : € 4.917,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris,



drs. A.P.M. de Kok

de burgemeester,



A.P.M. Veltman

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 welgeren. 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 15-05-2014).
 - Bijlage 2: Bouwtekening blad Be01 (ingekomen 15-05-2014).
 - Bijlage 3: Bouwtekening blad Be02 (ingekomen 15-05-2014).
 - Bijlage 4: Bouwtekening blad Be03 (ingekomen 15-05-2014).
 - Bijlage 5: Bouwbesluit rapportage (ingekomen 15-05-2014).
 - Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 15-05-2014).
 - 1. bijlage 1. Bodemonderzoek
 - 2. bijlage 2. Natuuronderzoek
 - 3. bijlage 3. Water en HNO
 - 4. bijlage 4. Verkeersonderzoek
 - tekening Variant 1
 - tekening Variant 2
 - tekening Variant 3
 - Bijlage 7: Rapport brandpreventie (ingekomen 03-06-2014).

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 'Buitengebied Someren'; het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat op de huidige agrarische bestemming niet mag worden gebouwd ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.
- 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 3° van de Wabo bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het plan. De planologische overwegingen vindt u onder de overwegingen ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming'.
- Met dit plan wordt vooruitgelopen op het nieuwe bestemmingsplan "bedrijventerrein Witvrouwenbergweg".
- Voor het plan zal in het nieuwe bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgesteld.

- Het huidige welstandsniveau voor het bedrijventerrein is zeer summier.
- Het plan voldoet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota van de gemeente Someren.
- De inrichting valt onder het activiteitenbesluit en wordt aangemerkt als een type B inrichting.
- Voor de inrichting zal een melding activiteitenbesluit worden ingediend.

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 'Buitengebied Someren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 29 juni 2011;
- Aan de betreffende gronden is in voornoemd bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' toegekend.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat de gronden die als zodanig zijn bestemd, slechts mogen worden gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden.
- De gronden worden in de toekomstige situatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg', waarvan reeds een ontwerp ter inzage heeft gelegen.
- Gelet op het voorgaande wordt het plan aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o 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 (bijlage 6), 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.
- De gemeenteraad heeft bij besluit van 30 maart 2011 categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.
- Voor zover het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a 3^o van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mits de afwijking van het bestemmingsplan blijft voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie, is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.
- In dit geval is sprake van de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a 3^o van de Wabo en het realiseren van een nieuw bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie 2028.
- Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt een exploitatieplan vastgesteld voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De ten behoeve van het perceel te maken kosten worden betaald uit de gemeentelijke grondexploitatie, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

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 heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 12 juni 2014. Dit is middels publicatie d.d. 11 juni 2014 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

In deze periode is 1 zienswijze ingediend. Een samenvatting en de beantwoording van de zienswijze is hieronder uiteengezet.

BEOORDELING ZIENSWIJZE(N):

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

De ingediende zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. *Zienswijze ARAG Rechtsbijstand namens M.A.A. de la Cousine (Iepelaar 10, 5711 CL Someren):*
- 1.1 De ontwerpvergunning ziet niet op het gebruik van het terrein, dat in strijd is met het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het gebruik van het buitenterrein voor het stallen van auto's.
- 1.2 De inspraakreactie die is gegeven ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- 1.3 Het veelvuldig verwijzen naar een bestemmingsplan dat nog niet formeel in procedure is, treft geen doel.
- 1.4 De ontwikkeling van het autobedrijf valt niet binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Someren 2028. Het gebied is in de Structuurvisie immers opgenomen als 'mogelijke transformatie naar commerciële of maatschappelijke functies'. Er is dan ook wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.
- 1.5 Niet valt in te zien dat de thans voorgestane ontwikkeling past binnen het Beeldkwaliteitsplan.
- 1.6 De motivering van de financiële haalbaarheid is onvoldoende.

Beantwoording zienswijze:

- Ad 1.1 De omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. Doordat het afwijken van het bestemmingsplan is aangevraagd, wordt daarmee ook het afwijkend gebruik geregeld.
- Ad 1.2 Voor de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar het eindverslag vooroverleg en inspraak, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.
- Ad 1.3 Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 10 juli jl. ter inzage. De zienswijze ten aanzien van de ontwerpomgevingsvergunning is ingekomen op 22 juli jl. Op het moment dat de zienswijze is ontvangen, is de formele procedure ten aanzien van het bestemmingsplan dus wel degelijk gestart.
- Ad 1.4 De ontwikkeling van het bedrijventerrein valt binnen de zone die in de Structuurvisie Someren 2028 is aangeduid als 'nieuwe bedrijvenlocatie korte termijn (gemengd bedrijventerrein Witvrouwenbergweg)'. Het autobedrijf betreft een commerciële functie. Daarnaast is in de tabel 'Ontwikkelingen' aangegeven dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein op korte termijn is voorzien. De ontwikkeling past dus wel binnen het beleid van de Structuurvisie en een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Ad 1.5 Bij het ontwerpbestemmingsplan is een apart beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage. De aangevraagde omgevingsvergunning voldoet hieraan. Het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied is niet als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein en vormt dan ook geen toetsingskader voor dit specifieke plan.

Ad 1.6 In het eindverslag vooroverleg en inspraak is een financiële verantwoording opgenomen. Omdat deze ontwerpomgevingsvergunning één op één past binnen het bestemmingsplan, geldt deze verantwoording ook ten aanzien van de vergunning. Zoals reeds eerder aangegeven, is de formele bestemmingsplanprocedure reeds gestart.

Conclusie:

De zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens M.A.A. de la Cousine is niet gegrond en heeft geen aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning aan te passen.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2014-0144 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 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.
- **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, inclusief:**
 - **De draagkracht van de grond aantonen middels sonderingen;**
 - **De daadwerkelijke berekening ontbreekt. Daardoor is een toetsing niet mogelijk;**
 - **De constructie dient op de tekening te worden uitgewerkt.**

Met betrekking tot de brandveiligheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing;

- Op het ingedijende document: Onderzoeksrapport Beheersbaarheid van brand met werknummer: 2014018 d.d. 3 juni 2014, opgesteld door Valeres industriebouw bv is geen bezwaar aanwezig. Uit de berekening blijkt dat het compartiment van 2290 m² is toegestaan.

- Indien in een later stadium blijkt dat er niet meer voldaan wordt aan in het rapport vastgelegde uitgangspunten, zal de situatie moeten terugkeren naar de nominale staat of zal een nieuw rapport moeten worden opgesteld afgestemd op de verkregen situatie.
- Onverminderd het bij of krachtens dit besluit bepaalde is het verboden in, op, aan of nabij een bouwwerk voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten, werktulgen, middelen of voorzieningen te gebruiken of niet te gebruiken of anderszins belemmeringen op te werpen of hinder te veroorzaken waardoor:
 - a. brandgevaar wordt veroorzaakt, of
 - b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt (Bouwbesluit art. 7.10).

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt kunnen indienen.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.

BAG – brondocumentnummer BAG-2014-0144-001/b

Realisatie van het plan heeft consequenties voor de BAG. (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

De volgende gebruiksfunctie(s) en gebruiksoppervlakte(n) worden gewijzigd cq. toegevoegd:

- Winkelfunctie (**747** m²)
- Kantoorfunctie (**88** m²)
- Industriefunctie (**315** m²)
- Blijeenkomstfunctie (**28** m²)

Deze gegevens zullen door de BAG-beheerder worden verwerkt in de basisregistratie. Tegen deze vastgestelde gegevens kunt u geen bezwaar maken. Indien de gegevens volgens u niet juist zijn, kunt u hiervan een terugmelding doen via de website van het kadaster of via de BAG-beheerder van de gemeente Someren.