
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2015-0334-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2015-0334

Datum

3 mei 2016

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : E.J.T. Spelt

adres, postcode en woonplaats : Half Elfje 9 a, 5711 ES Someren

ontvangen : 24 december 2015

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een woning met bijgebouw** op de locatie, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) M 1084 plaatselijk bekend Kouterstraat ongen. te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 en voorwaarden, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.
- Conform de Wet basisadministraties adressen en gebouwen (BAG) dienen aan (nieuwe) verblijfsobjecten huisnummers te worden toegekend. Het nieuw te bouwen object voldoet aan de criteria van een verblijfsobject zoals die in de BAG zijn opgenomen. Aan het object is het adres Kouterstraat 11, 5711PD Someren toegekend.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 465.829,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 7.853,10

buitenplanse afwijking (bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 7.500,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

G. van der Kant
senior medewerker 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 1: Aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 2: Bestektekening Blad B.1 gevels en situatie (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 3: Bestektekening Blad B.2 kelder (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 4: Bestektekening Blad B.3 begane grond (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 5: Bestektekening Blad B.4 verdieping (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 6: Bestektekening Blad B.5 doorsneden (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 7: Bestektekening Blad B.6 details (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 8: Bestektekening Blad B.7 details (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 9: Bestektekening Blad B.8 Bouwbesluit riolering (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 10: Ruimtelijke onderbouwing, aanvullende gegevens (ingekomen 21-01-2016)
 - Bijlage 11: Gegevens Bouwbesluit EPC, aanvullende gegevens (ingekomen 6-4-2016)
 - Bijlage 12: machtiging (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 13: Gegevens Bouwkosten (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 14: Landschappelijke inpassing (ingekomen 24-12-2015)
 - Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 21-01-2016)

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 Buitengebied Someren van kracht. Het plan valt binnen de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch".
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemmingen.
- 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 (zie overwegingen activiteit afwijken bestemming).
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.

- Op het plan zijn de algemene criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Tevens zijn de specifieke criteria van toepassing volgens het gebiedstype uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.
- 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 en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Op het perceel is bestemmingsplan Buitengebied Someren van kracht. Het plan valt binnen de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch"
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemmingen, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - situering woning te dicht op de bestemmingsgrens;
 - inhoud van de woning is te groot (maximaal 750m³), wordt 900m³;
 - situering bijgebouw, gedeeltelijk op bestemming "Agrarisch";
 - oppervlakte bijgebouw te groot (maximaal 100 m²), wordt 150 m² (gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen/aanbouwen)
 - nokhoogte bijgebouw te hoog (maximaal 5,5 meter), wordt 6,8 meter;
 - kelder (gedeelte buiten de bovengrondse bebouwing), ca. 85 m²
 - zwembad, wordt gedeeltelijk geplaatst binnen de bestemming "Agrarisch"
 - tuin wordt gedeeltelijk aangelegd op de bestemming "Agrarisch"
- 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.
- De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- De planologische aanvaardbaarheid volgt uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage 10 behorende bij dit besluit.
- Het plan voldoet aan de aan de verordening ruimte van de provincie Noord Brabant 2014
- De ruimtelijke kwaliteit is geborgd door de aanleg en instandhouding van een landschapsplan, waarvan de realisatie als voorwaarde aan deze vergunning wordt verbonden.
 - De kwaliteit verbeterende maatregelen zijn tevens zeker gesteld door de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en aanvrager, waarin de aanleg en instandhouding van het landschapsplan is vastgelegd.
 - Deze omgevingsvergunning voor het perceel Kouterstraat 11 zal in de eerstvolgende veegronde (bestemmingsplanherziening) worden opgenomen. Door het opnemen van een verbod op het verwijderen van de landschappelijke inpassing in de planregels, is de wordt de instandhouding op lange termijn ook geborgd.
- Het hemelwater wordt niet uit het gebied afgevoerd, maar geïnfiltreerd of afgevoerd naar de poel ter plaatse.

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 29 januari 2016. Dit is middels publicatie d.d. 28 januari 2016 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn hieronder uiteengezet.

BEOORDELING ZIENSWIJZE(N):

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. Bij besluit van 12 april 2016 is door het college ingestemd met de onderstaande beantwoording van de ingekomen zienswijzen.

1. Zienswijze Provincie Noord-Brabant

1.1 De provincie geeft in haar zienswijze van 7 maart 2016 (kenmerk C2184709/3931691) aan dat de ontwikkeling op zich past in het provinciale beleid maar dat de noodzakelijke kwaliteitsverbetering onvoldoende is geborgd. Deze zekerstelling kan plaatsvinden door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

1.2 Daarnaast verzoekt de provincie om aan te geven op welke termijn en op welke wijze de omgevingsvergunning zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

*Beantwoording zienswijze:***Ad 1.1 anterieure overeenkomst**

De aanvrager heeft een overeenkomst met de gemeente gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de aanleg en de instandhouding van het landschapsplan. In artikel 2 van de overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is om het landschappelijk inpassingsplan ter realiseren binnen zes maanden na het gereedkomen van de woning met als uiterste datum 1 januari 2018. Indien de initiatiefnemer niet aan deze verplichting tot aanleg en/of instandhouding voldoet, dan verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,00.

Ad 1.2 aanpassing bestemmingsplan

De gemeente Someren streeft ernaar om "project omgevingsvergunningen" zo snel mogelijk op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor wordt sinds enige tijd gewerkt met zogenaamde "veegplanrondes". Deze omgevingsvergunning wordt opgenomen in Veegronde 3. Deze zal in het derde kwartaal van 2016 in procedure worden gebracht (vooroverleg), de vaststelling zal in het eerste kwartaal van 2017 plaatsvinden. Aan de woning met tuin en erf, wordt een woonbestemming toegekend. De overige gronden krijgen de bestemming Groen of Natuur. In de regels wordt een

verbod gelegd op het verwijderen van de landschapselementen (beplanting /poel). De instandhouding is daarmee voldoende gewaarborgd.

2. *Zienswijze Waterschap Aa en Maas*

2.1 Het waterschap geeft aan dat naast het perceel een A-watgang is gelegen. Naast deze watgang dient rekening gehouden te worden met een beschermingszone van 5 meter. In deze zone mogen zich geen obstakels bevinden in verband met het onderhoud van de watgang.

Beantwoording zienswijze:

Ad 2.1 Tussen de initiatiefnemer en het waterschap heeft overleg plaatsgevonden. Door het overdragen van het eigendom kan de watgang worden afgewaardeerd naar type B-watgang. Hierdoor is geen beschermingszone van 5 meter vereist en kan het landschapsplan volgens plan worden uitgevoerd (afstand 3 meter tot watgang)

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0334 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.
- **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.**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0334 verleend onder de volgende voorwaarden:

De in de aanvraag aangegeven waterberging en landschappelijke inpassing dient binnen zes maanden na het gereedkomen van de woning, met als uiterste datum 1 januari 2018, te zijn aangelegd.

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/Burgers>.

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

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

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

Woonfunctie (**602** m²)

Vermoedelijk jaar gereedmelding bouwwerk: 2017

Aan het object is het adres Kouterstraat 11, 5711PD Someren toegekend.

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.