
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2019-0019-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2019-0019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
24 juli 2019

gezien de aanvraag van :
adres, postcode en woonplaats :
ontvangen : 17 januari 2019

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een ruimte voor ruimte woning** op de locatie Hollestraat 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: **Hollestraat 22a, 5712 HB te Someren** toe te kennen.

Bouwkosten:

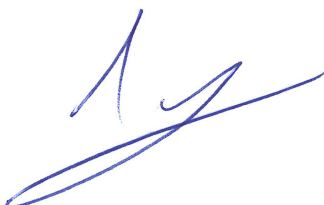
vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 780.000,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 12.977,15

Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o (bouw/aanleg in buitengebied) : € 5.000,00

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:
 - o Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 17-01-2019);
 - o Bijlage 01a: aanvulling aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 02-04-2019);
 - o Bijlage 02: bouwtekening 01-B1 plattegrond incl. situatie (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 03: bouwtekening 01-B2 aanzichten (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 04: bouwtekening 01-B3 doorsnede A en B (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 05: bouwtekening 01-B4 doorsnede C en D (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 06: bouwtekening 01-B5 details (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 07: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 08: bodemonderzoek (ingekomen 19-03-2019);
 - o Bijlage 09: bouwbesluittoets (ingekomen 04-04-2019);
 - o Bijlage 10: EPC berekening (ingekomen 04-04-2019);
 - o Bijlage 11: bouwtekening B06 tekening rioleringsplan (ingekomen 26-04-2019);
 - o Bijlage 12: bouwtekening constructieschema's (ingekomen 26-04-2019);
 - o Bijlage 13: zienswijze Gedeputeerde Staten (ingekomen 13-06-2019);
 - o Bijlage 14: bouwtitel Ruimte voor Ruimte (ingekomen 12-07-2019).

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 De Hoof 7 van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Wonen.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming.
- Het betreft de inhoud en afmeting van de woning met bijgebouw.
- 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 onderstaande overweging.
- 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 visiedocument; bijlage 2 van de toelichting het bestemmingsplan.

- Het plan voldoet qua massavorm, materialen en kleuren aan de voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan.
- Door de welstandscommissie is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.
- De landschappelijke inpassing zoals in het bestemmingsplan aangegeven dient te worden aangelegd en in stand gehouden.

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 voldoet niet aan de regels van deze bestemming.
- Het betreft de inhoud en afmeting van de woning met bijgebouw.
- De Hoof 7 is een ontwikkeling op basis van de sanering van een pluimveebedrijf (intensieve veehouderij)
- De stedenbouwkundige uitgangspunten sluiten aan bij dat van langgevelboerderijen.
- Daarbij wordt de voorkeur genoemd voor grotere volumes.
- Middels de aanschaf van een "Ruimte voor Ruimte" titel (zie bijlage 14) bestaat de mogelijkheid tot het vergroten van de woonboerderij tot 1800 m³.
- 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.
- 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 visiedocument; bijlage 2 van de toelichting het bestemmingsplan.
- Het plan voldoet qua massavorm, materialen en kleuren aan de voorwaarden van het beeldkwaliteitplan.
- Door de welstandscommissie is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.
- De landschappelijke inpassing zoals in het bestemmingsplan aangegeven dient te worden aangelegd en in stand gehouden.

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 3 mei 2019. Dit is middels publicatie d.d. 02 mei 2019 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):

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.
De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Zienswijze Gedeputeerde Staten

1.1 Wij missen de bewijsstukken van de aankoop van een bouwtitel ruimte-voor-ruimte. Als gevolg daarvan staat niet vast dat sprake is van de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en is de ontwikkeling op dit punt dan ook nog in strijd met artikel 7.8 lid 1 onder a Vr. Wij verzoeken u het ontwerp op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen/aan te vullen.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1.1 De bewijsstukken van de aankoop van een bouwtitel ruimte-voor-ruimte zijn tijdens de periode van terinzagelegging door initiatiefnemer aangeleverd. Zie bijlage 14 voor deze bewijsstukken.

Conclusie:

De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gegrond en heeft aanleiding gegeven om de omgevingsvergunning aan te passen.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0019 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.**
- Afstand voorgevel op minimaal 15 meter van de Hollestraat wordt gesitueerd.
- 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 (bijlage 11) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
- Landschappelijke inpassing op basis van Par. 3.3 Ruimtelijke onderbouwing wordt aangelegd en in stand gehouden.
- Infiltratie schoonwater op eigen perceel uitvoeren.

- **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](http://www.omgevingsloket.nl).**

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2019-0019 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Afstand voorgevel op minimaal 15 meter van de Hollestraat wordt gesitueerd.
- De bemerkingen welke in rood op de tekening (bijlage 11) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
- Landschappelijke inpassing op basis van Par. 3.3 Ruimtelijke onderbouwing wordt aangelegd en in stand gehouden.
- Infiltratie schoonwater op eigen perceel uitvoeren.

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hier tegen, 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.

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 (400 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.