
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2013-0228

Datum

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : Van Dongen Engineering B.V.
vertegenwoordigd door : G. van Meurs
adres, postcode en woonplaats : Beemdstraat 5, 5711 CV Someren
ontvangen : 10 juli 2013

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **oprichten van een bedrijfshal met kantoorruimte** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie H, nummer 3170 (gedeeltelijk) plaatselijk bekend Dorser ongenummerd te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. ro (afwijken van de bestemming)
3. inrit/uitweg

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) : € 1.210.999,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 17.457,30

handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening : € 4.797,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A.P.M. de Kok

A.P.M. Veldman

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.
- Voor het plan is een volledige melding ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) ingediend op 13 augustus 2013;
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage 1: aanvraag omgevingsvergunning, onderdelen afwijken bestemmingsplan, bouw en aanleggen in-/uitrit, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 2: Toetsing brandpreventie, kenmerk 13110PR130708, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 3: EPG-berekening, kenmerk 444EPG01e, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 4: Productinformatie betonnen borstweringen, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 5: Productinformatie Cladipan, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 6: Productinformatie Rolflex Compact deur, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 7: Productinformatie alu sandwichpanelen gevel, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 8: Productinformatie zonwerend glas vliesgevel, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 9: Tekeningenlijst, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 10: Blad B00, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 11: Blad B01, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 12: Blad B02, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 13: Blad B03, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 14: Blad B04, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 15: Blad B05, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 16: Blad B06, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 17: Blad BBB, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 18: Funderingsadvies, kenmerk 13054-2, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 19: Geotechnisch onderzoek, kenmerk 13054 Dorser Geotechnisch onderzoek, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 20: Ventilatieberekening, kenmerk 13318 ventilatieberekening LKS_5-7-13, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 21: Riool bg, kenmerk riool bg 101_12-6-13, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 22: Riool 1^e, kenmerk riool 1^e 102_12-6-13, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 23: Riool dak, riool dak 103_12-6-13, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 24: Ruimtelijke onderbouwing, rapportnummer 211x06500.075847_3, ingekomen 10 juli 2013;
 - Bijlage 25: Omgevingsfoto 1, ingekomen 10 juli 2013;

- o Bijlage 26: Omgevingsfoto 2, ingekomen 10 juli 2013;
- o Bijlage 26: Omgevingsfoto 3, ingekomen 10 juli 2013;
- o Bijlage 27: Omgevingsfoto 4, ingekomen 10 juli 2013;
- o Bijlage 28: Omgevingsfoto 5, ingekomen 10 juli 2013;
- o Bijlage 29: volledige melding Barim d.d. 13 augustus 2013.

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 1976" ; het perceel heeft de bestemming 'Agrarische Doeleinden A'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat geen sprake is van het bouwen van bouwwerken die nodig zijn vanuit het oogpunt van doelmatig agrarisch grondgebruik.
- 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^o 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'.
- Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en daarom kan medewerking worden verleend.
- Voor dit bouwwerk geldt welstandsniveau welstandsvrij en het perceel valt onder bebouwingsthema Bedrijventerrein.

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)):

- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan "Buitengebied 1976", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 20 januari 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 11 mei 1977.
- Het projectgebied heeft de bestemming 'Agrarische Doeleinden A'.
- Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen woningen zijnde, worden gebouwd ten dienste van een agrarisch bedrijf. De te bouwen bouwwerken moeten nodig zijn vanuit het oogpunt van doelmatig agrarisch bodemgebruik, zoals melkstallen, schuilgelegenheden en veldschuren. De maximaal toegestane hoogte bedraagt 4,5 meter.
- Het plan wordt 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, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijlage 24).
- Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft;

- De raad van de gemeente Someren heeft op 30 maart 2011 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voorzover 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 onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mits de afwijking van het bestemmingsplan blijft voldoen aan de uitgangspunten van de Structuurvisie;
- Het projectgebied ligt op grond van de Structuurvisie Someren 2028 in een zone die is aangeduid als 'Revitalisering bedrijventerreinen'. Door de realisatie van het bedrijfsgebouw wordt een onbebouwde kavel tussen bestaande bedrijfspanden ingevuld. De ontwikkeling past dan ook binnen de Structuurvisie.
- 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. Voor het project waar onderhavige omgevingsvergunning op ziet, behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien het project niet onder een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan valt.

Overwegingen ten aanzien van het **maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen** (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo):

- De inrit met een breedte van 7 meter aangegeven op de situatietekening B00 past binnen het beleid.
- De inrit met een breedte van 9 meter aangegeven op de situatietekening B00 past niet binnen het beleid, het is wel mogelijk onder specifieke voorwaarden een inrit te realiseren.

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.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2013-0228 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 regelen.
- 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.**

SPECIFIEKE BRANDVEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

- Op het ingediende document: Toetsing Brandpreventie met werknummer: 13-110 d.d. 8 juli 2013, opgesteld door Ad Wouters Bouwtechnisch Adviesburo is geen bezwaar. De brandveiligheidsvoorzieningen dienen conform de tekst/ tekeningen uit het rapport te worden uitgevoerd.
- De voordeur van het kantoor mag bij het openen niet tegen de vluchtrichting indraaien. De deur dient met de vluchtrichting mee te draaien.

VOORWAARDEN INRIT

Ten aanzien van de activiteit 'maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2013-0228 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De inrit met een breedte van 7 meter op de situatietekening B00 wordt gerealiseerd.
- Een tweede inrit kan met een maximum van 4 meter breed op kosten van de aanvrager gerealiseerd worden.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzagetermijn kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(en) 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 team vergunningen, 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.