
ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2017-0232

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
P.M.

gezien de aanvraag van : D.L. Vastgoed B.V.
vertegenwoordigd door : D.L.A. Leenen
adres, postcode en woonplaats : Vaarselstraat 32, 5711 RE Someren
ontvangen : 7 juni 2017

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project 'uitbreiding opslagterrein Leenen Steengoed' op de locatie Lieropsedijk 11 (achterzijde) 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. bouwen, oprichten van terreinafscheiding

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
gelet op de aan de ommezijde vermelde overwegingen;

BESLUITEN:

met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3^o 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.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 10.000

Leges:

bouwactiviteiten : € 363,00
projectbesluit (geen bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 7.500,00

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:
 - Bijlage 01: aanvraagformulier omgevingsvergunning (ingekomen 07-06-2017)
 - Bijlage 02: situatietekening (ingekomen 07-06-2017)
 - Bijlage 03: situering terreinafscheiding (ingekomen 28-11-2017)
 - Bijlage 04: gevelaanzicht terreinafscheiding (ingekomen 28-11-2017)
 - Bijlage 05: ruimtelijke onderbouwing (ingekomen 28-11-2017)

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.
- Op het perceel is bestemmingsplan Someren-Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Kantoor.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Gebruik van het perceel als opslagterrein voor een handel in bouwmaterialen is niet toegestaan gezien de geldende bestemming "kantoor"
 - Binnen de bestemming 'Kantoor' mogen terreinafscheiding voor de voorgevellijn een hoogte hebben van 1 meter en achter de voorgevellijn 2 meter;
- In de aanvraag wordt verzocht om toestemming te verlenen voor het gebruik in afwijking 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, mits de voorgenomen activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten
- De gewenste uitbreiding van het opslagterrein heeft een beperkte omvang van ca. 1000m². Qua gebruik sluit dit aan bij de bestemmingen in de directe omgeving. Door de uitbreiding kan het bestaande opslagterrein op een meer praktische wijze worden gebruikt. De ruimtelijke effecten van deze aanpassing zijn gering gelet op de ligging van het projectgebied. Door het plaatsen van een grotendeels dichte terreinafscheiding wordt het opslagterrein aan het oog onttrokken. Bedrijfsactiviteiten zullen niet wezenlijk veranderen, de afstand tot

burgerwoningen is bovendien voldoende groot. De uitbreiding zal geen onevenredige overlast met zich meebrengen.

- Op de nieuwe grenzen van het opslagterrein zal een terreinafscheiding worden geplaatst. Om het opslagterrein aan het zicht te onttrekken zal dit een dichte wand worden. Aan de zijde van de Loovebaan wordt deze opgebouwd uit schanskorven waarin stenen worden geplaatst. Aan de zijde van de Lieropsedijk wordt een houten schutting toegepast. De hoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 2,70 meter. Het onderste 'dichte' gedeelte heeft een hoogte van 2,3 meter. Daarboven komt een transparant gedeelte bestaande uit de horizontale draden van het alarmsysteem. Dit alarmsysteem is noodzakelijk om vandalisme en diefstal op het terrein te voorkomen. De hoogte van 2,3 meter is gekozen om de daarachter opgeslagen pallets met bouwmaterialen ook volledig aan het zicht te onttrekken. Gelet op de situering van het terrein aan de rand van het dorp is de gewenste totale hoogte van 2,7 meter niet bezwaarlijk,
- Voor een meer uitgebreide motivatie wordt verwezen naar de voor dit project opgestelde ruimtelijke onderbouwing, deze is opgenomen in bijlage 5 bij dit besluit.

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 Someren-Dorp van kracht. Het oprichten van de erfafscheiding plan valt binnen de bestemming Kantoor.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, binnen de bestemming 'Kantoor' mogen terreinafscheiding voor de voorgevellijn een hoogte hebben van 1 meter en achter de voorgevellijn 2 meter;
- De planologische afweging staat beschreven onder overwegingen ten aanzien van 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.
- Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waar beeldkwaliteit onderdeel van uit maakt.
- Op basis van de uitgangspunten van het project wordt dit plan als passend ervaren.
- Door de ARK (adviseur ruimtelijke kwaliteit) is geadviseerd dat het plan voldoet aan de gestelde criteria.

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 7 december 2017. Dit is middels publicatie d.d. 6 december 2017 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2017-0232 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Gebruik als opslagterrein is pas toegestaan nadat de terreinafscheidingen zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag zijn gerealiseerd.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0273 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 het team handhaving.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de gemeente.
- Ten minste 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.

ZIENSWIJZE

Tijdens de inzagetermijn 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.