



OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2015-0128-001/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2015-0128

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
9 juli 2015

gezien de aanvraag van : J.J.M. Linders
 vertegenwoordigd door : M.P.F. van Vroonhoven
 adres, postcode en woonplaats : Speelheuvelstraat 33, 5711 AS Someren
 ontvangen : 8 mei 2015

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **verbouwen van een horecagelegenheid in woningen** op de locatie, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) B 4566, plaatselijk bekend Speelheuvelstraat 33 (appartement A) en Speelheuvelstraat 35 (appartement C) te 5711 AS Someren, en Margrietstraat 1 (appartement B) te 5711 AK 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 2^o 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.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 240.000,00

Leges:

bouwactiviteiten : € 4.537,00

buitenplanse afwijking (bouw/aanleg) Wabo art. 2.12 lid 1 onder a 2o : € 561,80

verrekening vooroverleg : € - 215,90

Burgemeester en wethouders van Someren,
 namens dezen,
 senior medewerker vergunningen,

J.G. van der Kant

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 08-05-2015)
 - Bijlage 2: Bestektekening BV1, plattegronden en gevels (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 3: Bestektekening BV2, plattegronden, gevels en doorsnede (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 4: Bestektekening BV3, bouwbesluittoets App. A (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 5: Bestektekening BV4, bouwbesluittoets App. B (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 6: Bestektekening BV5, bouwbesluittoets App C (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 7: Bestektekening BV6, Details (ingekomen 21-5-2015)
 - Bijlage 8: Details Zwevende vloer (ingekomen 21-5-2015)

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 plan valt binnen de bestemming Horeca.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Het wijzigen van een horecabestemming in een woonbestemming met drie wooneenheden.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Binnen de gemeente Someren is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren van toepassing.
- Op het plan zijn de algemene en specifieke criteria van toepassing zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor beeldbepalend gebied. Het plan valt binnen het beeldbepalend gebied van Someren-Dorp.
- 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 Someren-Dorp van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Horeca.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
 - Op de bestemming horeca zijn de gronden bestemd voor horeca met eventueel een bedrijfswoning.
 - Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Het College heeft op 28 oktober 2014 besloten medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van horeca in woonbestemming met drie wooneenheden.
- Het appartement dat al aanwezig is op de verdieping valt onder het overgangsrecht.
- De toevoeging van de drie woningen past binnen de kwantitatieve opgave van de woonvisie. Gelijkvloerse appartementen passen binnen het kwalitatieve streven om meer levensloopbestendig te bouwen. Grote meerwaarde van voorliggend initiatief is het behoud en versterking van de karakteristiek van het pand en zijn groene omgeving. Daarmee zorgt het voor het behoud van het dorpse karakter.
- De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen. Een bestemming als horeca is daarin minder gewenst. Dit wordt versterkt door het streven om de horeca meer te concentreren rondom het Wilhelminaplein.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.2 van de Wabo.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2015-0128 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.**

BEZWAAR

Bent u het niet eens met dit besluit?

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

Het bezwaarschrift moet u, gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het indienen van een bezwaarschrift 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 Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch, Sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Aan deze procedure zijn kosten verbonden. U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening te treffen 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 A (**136** m²)
- Woonfunctie B (**206** m²)
- Woonfunctie C (**104** 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.

Vermoedelijk jaar gereedmelding bouwwerk: 2015.