

---

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ\_WABO-2017-0093

---

Datum P.M.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezien de aanvraag van : W.W.M. Martens  
adres, postcode en woonplaats : Nieuwendijk 126, 5712 EP Someren  
ontvangen : 27 maart 2017

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **afwijken van de bestemming voor het oprichten van een zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden** op de locatie Nieuwendijk 120 en Groeneweg ongenummerd te Someren, kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie G, nummers 5149 en 5150 met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde 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<sup>o</sup> 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) : € 751.091,00

### Leges:

bouwactiviteiten : € 12.273,40

buitenplanse afwijking (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 27-03-2017)
  - Bijlage 02: Situatieschets bladnummer 01/01 (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 03: Blad B-01 gevels plattegronden (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 04: Blad B-02 constructieschema (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 05: Blad B-03 doorsnede A-A en B (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 06: Blad B-04 doorsnede C-C en D (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 07: Blad B-05 doorsnede E (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 08: Blad B-06 doorsnede F en G-G (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 09: Blad B-07 situatie en bouwbesluit (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 10: EPC zorgboerderij (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 11: Ruimtelijke Onderbouwing (ingekomen 07-08-2017)
  - Bijlage 12: Exploitatieplanzorgplan (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 13: Landschappelijke inpassing (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 14: Aangepaste QuickScan flora fauna (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 15: AERIUS stikstof deposito berekening (ingekomen 10-07-2017)
  - Bijlage 16: Verkennend bodemonderzoek (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 17: Bodemonderzoek asbest in bodem (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 18: Bodemonderzoek aanvullend (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 19: Vstacks berekening (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 20: Machtiging (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 21: ppp-scan impact (ingekomen 27-03-2017)
  - Bijlage 22: Tekening schuilstalletjes B-01 (ingekomen 07-09-2017)

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 bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemmingen, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
  - Ter plaatse van de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf mag enkel gebouwd worden ten behoeve van een Agrarisch bedrijf
  - Het gebruik dient hierbij aan te sluiten
  - Ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschappelijke waarden mag enkel gebouwd worden ten behoeve van agrarische activiteiten
  - Het gebruik dient hierbij aan te sluiten
- 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 mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- 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 Jonge Heideontginningen uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied.
- Voor de bedrijfsvoering is een melding activiteitenbesluit ingediend.

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 Buitengebied Someren van kracht. Het plan valt binnen de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.
- Het plan voldoet niet aan de regels van deze bestemming, waarbij de volgende afwijking(en) worden geconstateerd:
  - Ter plaatse mag enkel gebouwd worden ten behoeve van een Agrarisch bedrijf
  - Het gebruik dient hierbij aan te sluiten
  - Ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden- Landschappelijke waarden mag enkel gebouwd worden ten behoeve van agrarische activiteiten
  - Het gebruik dient hierbij aan te sluiten
- 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° van de Wabo kan medewerking worden verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels.
- De activiteit mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- Op dit perceel is al jaren geen sprake meer van agrarische activiteiten.
- De ontwikkeling past binnen provinciaal beleid.
- In het toekomstige bestemmingsplan zal een passende bestemming aan dit perceel worden toegekend, te weten Maatschappelijk.

- Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend d.d. **P.M.**
- Voor een deel van het perceel is al parkachtig landschap aangelegd.
- De oude, met asbest afgedekte bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Nieuwbouw, voorzien van de landschappelijke inpassing past in omgeving.
- Uit de bijgevoegde Ruimtelijke onderbouwing (bijlage 11) blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.
- Op grond van de bijgevoegde Exploitatie zorgplan (bijlage 12) blijkt dat er sprake is van een verantwoorde bedrijfsopzet.
- Met de bijgevoegde Landschappelijke inpassing (bijlage 13) wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing en de beoogde kwaliteitsverbetering.
- 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.

#### **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 15 september 2017. Dit is middels publicatie d.d. 14 september 2017 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

#### **VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN**

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2017-0093 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.
- 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.
- Ten minste 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling Beheer en Uitvoering 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 Dienstverlening (indien een**

**vergunningaanvraag is ingediend via [www.omgevingsloket](http://www.omgevingsloket) dan kunt u deze gegevens daar nog uploaden).**

## **VOORWAARDEN BRANDVEILIGHEID**

Ten aanzien van de brandveiligheid wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2017-0093 verleend onder de volgende voorwaarden:

- **Niet automatische brandmeldinstallatie**

De gebruiksfunctie moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie met niet- automatische bewaking (handbrandmelders), uitgevoerd conform NEN 2535.

De brandmeldinstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties. Hiervan dient een kopie aangeboden te worden aan het bevoegd gezag. Tevens dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Dit dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag. Het beheer, de controle en het onderhoud van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan de NEN 2654-1:2002. (artikel 6.20)

- **Panieksloten**

Een vluchtroute leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren worden gepasseerd die met een sleutel moeten worden geopend. Sloten mogen uitgevoerd worden met een knopcilinder. (artikel 2.154)

**Installatieruimte**

Een installatieruimte met een nominale waarde groter dan 130 kW, dient te worden uitgevoerd als brandcompartiment. (artikel 2.105)

- **Blustoestellen**

Om een beginnende brand te blussen dienen draagbare blustoestellen te worden aangebracht. Voor het projecteren van de blustoestellen kan gebruik gemaakt worden van de NEN 4001. (*Bouwbesluit art. 6.31.1*)

- **Omgevingsvergunning brandveilig gebruik**

Op grond van artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht moet ten minste twee maanden voor de ingebruikneming van het pand door de rechthebbende op het gebruik van die inrichting een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Aanvragen kunnen gedaan worden via <https://www.omgevingsloket.nl>.

- **Binnen de bedrijfsvoering is geen sprake van nachtverblijf.**

## **VOORWAARDEN ACTIVITEIT AFWIJKEN BESTEMMING**

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ\_WABO-2017-0093 verleend onder de volgende voorwaarden:

- De zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden is toegestaan vanuit een maatschappelijk oogpunt.

- De zorgboerderij is bestemd voor dagbesteding voor mensen met een beperking of ouderen, hierbij is nachtverblijf uitgesloten (oppervlakte max. 373m<sup>2</sup>);
- De ondersteunende horeca bestaat uit een restaurantgedeelte (max 35m<sup>2</sup>) en een keukengedeelte (max 80m<sup>2</sup>);
- De ondersteunende detailhandel is bedoeld voor producten die ter plaatse vervaardigd zijn of ter plaatse zijn ontstaan (food en non-food). Maximaal 25m<sup>2</sup> van de bebouwing mag aangewend worden voor ondersteunende detailhandel;
- Het stalgedeelte ten behoeve van het stallen van dieren bedraagt max 253m<sup>2</sup>;
- De schuur is bestemd voor gereedschap voor van onderhoud. De maximale omvang bedraagt 128m<sup>2</sup>;
- In de dierenweide mogen 4 schuilhutten aanwezig zijn. Totale omvang bedraagt 100 m<sup>2</sup>;
- De landschappelijk inpassing (bijlage 13) dient uiterlijk 1 januari 2019 te zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

### **ZIENSWIJZE**

*Tijdens de inzageperiode 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.*