
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Brondocumentnr. (BAG): BAG-2017-0093-002/b

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2017-0093

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum

31 januari 2018

gezien de aanvraag van : de heer 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° 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.

aan het object het adres **Nieuwendijk 122, 5712 EP te Someren** toe te kennen.

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 aangepast (ingekomen 14-01-2017);
 - 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);
 - Bijlage 23: Zienswijze Provinciale staten (ingekomen 25-10-2017);
 - Bijlage 24: Zienswijzeverslag (ingekomen 17-01-2018);
 - Bijlage 25: Regels toekomstig bestemmingsplan (ingekomen 18-12-2017);
 - Bijlage 26: Verbeelding toekomstig bestemmingsplan (ingekomen 18-12-2017);
 - Bijlage 27: Anterieure overeenkomst (ingekomen 03-10-2017).

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.
- De in bijlage 25 en 26 opgenomen verbeelding en regels zullen daarbij uitgangspunt zijn.
- Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend d.d. **3 oktober 2017**
- 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 heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 15 september 2017. Dit is middels publicatie d.d. 14 september 2017 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen van:

Provincie Noord-Brabant, gedateerd 24 oktober 2017, ingekomen op 25 oktober 2017.

De schriftelijke zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en is derhalve ontvankelijk.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

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 In de toelichting staat artikel 7.14 van de Verordening Ruimte opgenomen in plaats van artikel 7.13 van de Verordening Ruimte
- 1.2 Een omgevingsvergunning zijn de toekomstige verbeelding en regels niet vastgelegd waardoor niet te beoordelen is wat de exacte vorm/omvang/plaats van het fictieve bouwblok en de toekomstige bestemmingen zullen zijn. Het toevoegen van de verbeelding en de regels is gewenst.

- 1.3 Voor de sloop van overtollige bebouwing en de realisatie en instandhouding van de kwaliteits verbeterende maatregelen zullen voorwaardelijke gebruiksbepalingen aan de voorschriften van de omgevingsvergunning toegevoegd dienen te worden.

Beantwoording zienswijze:

- Ad 1.1 De zienswijze heeft er toe geleid dat de toelichting is aangepast door de juiste artikelnummers op te nemen.
- Ad 1.2 De zienswijze heeft er toe geleid dat de verbeelding en regels zijn opgesteld en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.
- Ad 1.3 De voorwaardelijke verplichting voor sloop van de bebouwing en realisatie en instandhouding van de kwaliteits verbeterende maatregelen zoals opgenomen in de opgestelde regels is toegevoegd aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gedeeltelijk 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-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.nl) 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:

- Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming is alleen toegestaan, indien de overtollige bebouwing is gesloopt en het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen als bijlage bij de omgevingsvergunning en ter hoogte van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – landschappelijke inpassing" binnen 1 jaar na het gereed melden van de bouwplannen, maar uiterlijk 2 jaar na het definitief worden van onderhavige omgevingsvergunning is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
- 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. 373m²);
- De ondersteunende horeca maximaal bruto bedrijfsvloeroppervlakte inclusief buitenterras bedraagt maximaal 100m²;

- De ondersteunende detailhandel is bedoeld voor producten die ter plaatse vervaardigd zijn of ter plaatse zijn ontstaan (food en non-food). Maximaal 50m² van de bebouwing mag aangewend worden voor ondersteunende detailhandel;
- Het stalgedeelte ten behoeve van het stallen van dieren bedraagt max 253m²;
- De schuur is bestemd voor gereedschap voor van onderhoud. De maximale omvang bedraagt 128m²;
- In de dierenweide mogen 4 schuilhutten aanwezig zijn. Totale omvang bedraagt 120 m²;
- De landschappelijk inpassing (bijlage 13) dient uiterlijk 1 januari 2020 te zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.
- De bestemming zal worden gewijzigd met de toekomstige planwijziging (veegplan) daarbij zullen de verbeelding en regels (bijlage 25 en 26) in het bestemmingsplan worden opgenomen.

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, 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:

- Bijeenkomstfunctie (354 m²)
- Overige gebruiksfunctie (128 m²)
- Industriefunctie (235 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: 2018.

