Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
BERKEINDJE / VAARSEHOEFWEG
GEMEENTE SOMEREN

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 28 januari 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Berkeindje/Vaarsehoefweg
Gemeente:	Someren
IMRO idn	NL.IMRO.0847.BP02014007-VS01
Versie voorontwerp	Augustus 2014
Versie ontwerp	April 2015
Versie vastgesteld	28 Januari 2016
Opgesteld door	ing. M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	M.W.A. van den Heuvel

INHOUD

1. INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Planomschrijving 9
1.3 Doel van het bestemmingsplan 11
1.4 Vigerende bestemmingsplannen 11
1.5 Ligging en begrenzing plangebied 12
1.6 Leeswijzer 13

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 14
2.1 Historie omgeving plangebied 14
2.2 Ruimtelijke structuur 15
2.3 Functionele structuur 15
2.3.1 De functionele structuur in zijn omgeving 15
2.3.2 Wegenstructuur 15
2.4 Huidige bebouwing binnen plangebied 17
2.4.1 Berkeindje 7 17
2.4.2 Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31(a) 18

3. BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED 22
3.1 Inleiding 22
3.2 Te saneren bebouwing 23
3.3 Voormalige agrarische bedrijfswoningen 23
3.4 Beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte-woningen 23
3.5 Landschappelijke inpassing 24

4. BELEIDSKADER 29
4.1 Inleiding 29
4.2 Europees- en Rijksbeleid 29
4.2.1 Natuurbeleidsplan 29
4.2.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992) 29
4.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 30
4.3 Provinciaal beleid 30
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 30
4.3.2 Verordening ruimte 2014 31
4.3.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 35
4.4 Regionaal beleid 38
4.4.1 Waterbeleid 38
4.5 Gemeentelijk beleid 38
4.5.1 Bestemmingsplan Buitengebied Someren 38
4.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2014 39
4.5.3 Bestemmingsplan Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening 40

4.5.4 Structuurvisie Someren 2028 ... 40
4.5.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 ... 41

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN ... 45
5.1 Bedrijven en milieuzonering ... 45
5.1.1 Agrarische bedrijven ... 45
5.1.2 Niet-agrarische bedrijven ... 53
5.2 Bodem ... 53
5.3 Geluid ... 56
5.4 Luchtkwaliteit ... 58
5.5 Externe veiligheid ... 59
5.5.1 Bedrijven ... 59
5.5.2 Transport ... 59
5.5.3 Hoogspanningslijnen ... 60
5.5.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) ... 60
5.6 Watertoets ... 60
5.6.1 Inleiding ... 60
5.6.2 Principes waterschap Aa en Maas ... 61
5.6.3 Relevant beleid ... 62
5.6.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen ... 64
5.6.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie ... 65
5.6.6 Hemelwaterafvoer ... 66
5.7 Archeologie ... 68
5.8 Flora en fauna ... 69
5.8.1 Flora- en faunawet ... 69
5.9 Parkeren en verkeer ... 73
5.9.1 Parkeren ... 73
5.9.2 Verkeer ... 73

6. PLANBESCHRIJVING ... 74
6.1 Plansystematiek ... 74
6.1.1 Algemeen ... 74
6.1.2 Verbeelding ... 74
6.1.3 Regels ... 74
6.2 Bestemmingen ... 75
6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden ... 75
6.2.2 Wonen ... 75
6.2.3 Waarde – Archeologie ... 76
6.2.4 Waarde – Groenblauwe mantel ... 76

7. UITVOERBAARHEID ... 77
7.1 Economische uitvoerbaarheid ... 77
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 77

8. PROCEDURE 78
8.1 Procedure 78
8.2 Inspraakprocedure 78
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 78

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Principemedewerking dhr. Dekkers
Bijlage 2 Principemedewerking dhr. Slegers
Bijlage 3 Principemedewerking dhr. Slegers 2014
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek NEN 5725, Archimil BV
Bijlage 5 Verkennend bodem-/asbestonderzoek NEN 5740, Archimil BV
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium BV
Bijlage 7 Quickscan Flora en Fauna, Bureau Meervelt
Bijlage 8 Inrichtingsplan
Bijlage 9 Vooroverlegverslag
Bijlage 10 Bouwtitels Ruimte voor Ruimte
Bijlage 11 Zienswijzenverslag

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig plan omvat een tweetal initiatieven welke vervat zijn in één bestemmingsplan: bestemmingsplan ‘Berkeindje/Vaarsehoefweg’. Het gezamenlijk bestemmingsplan heeft betrekking op twee naast elkaar gelegen locaties van drie verschillende eigenaren.

Initiatiefnemers Dekkers en Linders:

De heren J.F.G.M. Dekkers en M.A.L.M. Dekkers wonen aan Berkeindje 9 en de heer Linders woont aan Vaarsehoefweg 31. Beide woningen betreffen bedrijfswoningen, waarvan de bedrijfswoning Berkeindje 9 mogelijk is gemaakt door het verlenen van een vrijstelling op grond van artikel 19 WRO, op het agrarisch bouwvlak behorende bij het intensief veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a. Dit agrarisch bouwvlak, waarop de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen gelegen zijn, ligt op de kadastrale percelen Someren, sectie N, nummers 334 en 335. Initiatiefnemers zijn voornemens om, op het perceel N 334, dit intensief veehouderijbedrijf te saneren middels de regeling Ruimte voor Ruimte en de bedrijfswoning Berkeindje 9 om te zetten in een burgerwoning. Hierbij worden op de plaats van de stallen twee Ruimte voor Ruimte-woningen opgericht waarbij maximaal 150 m² aan bijgebouwen per woning is toegestaan. Ter plaatse is 1.272,71 m² aan stallen gesloopt welke in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Dit komt overeen met 1,27 bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het ontbrekende deel, 0,73 bouwtitel, is aangekocht op de particuliere markt. De bedrijfswoning Vaarsehoefweg 31, op het perceel N 335, krijgt de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’, ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf. Het bedrijf van initiatiefnemer betreft een groothandels- en bemiddelingsbedrijf in diervoeding. Het kantoorgedeelte zal plaatshebben op de locatie Vaarsehoefweg 31, waarbij eveneens sprake kan zijn van kleinschalige opslag. De aanwezige bijgebouwen bij de woning Vaarsehoefweg 31 met een oppervlakte van circa 225 m², blijven via het overgangsrecht gehandhaafd. Op 20 oktober 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het Ruimte voor Ruimte-initiatief van de heren Dekkers. Deze principemedewerking met het kenmerk **vrom/mta 10-964** is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

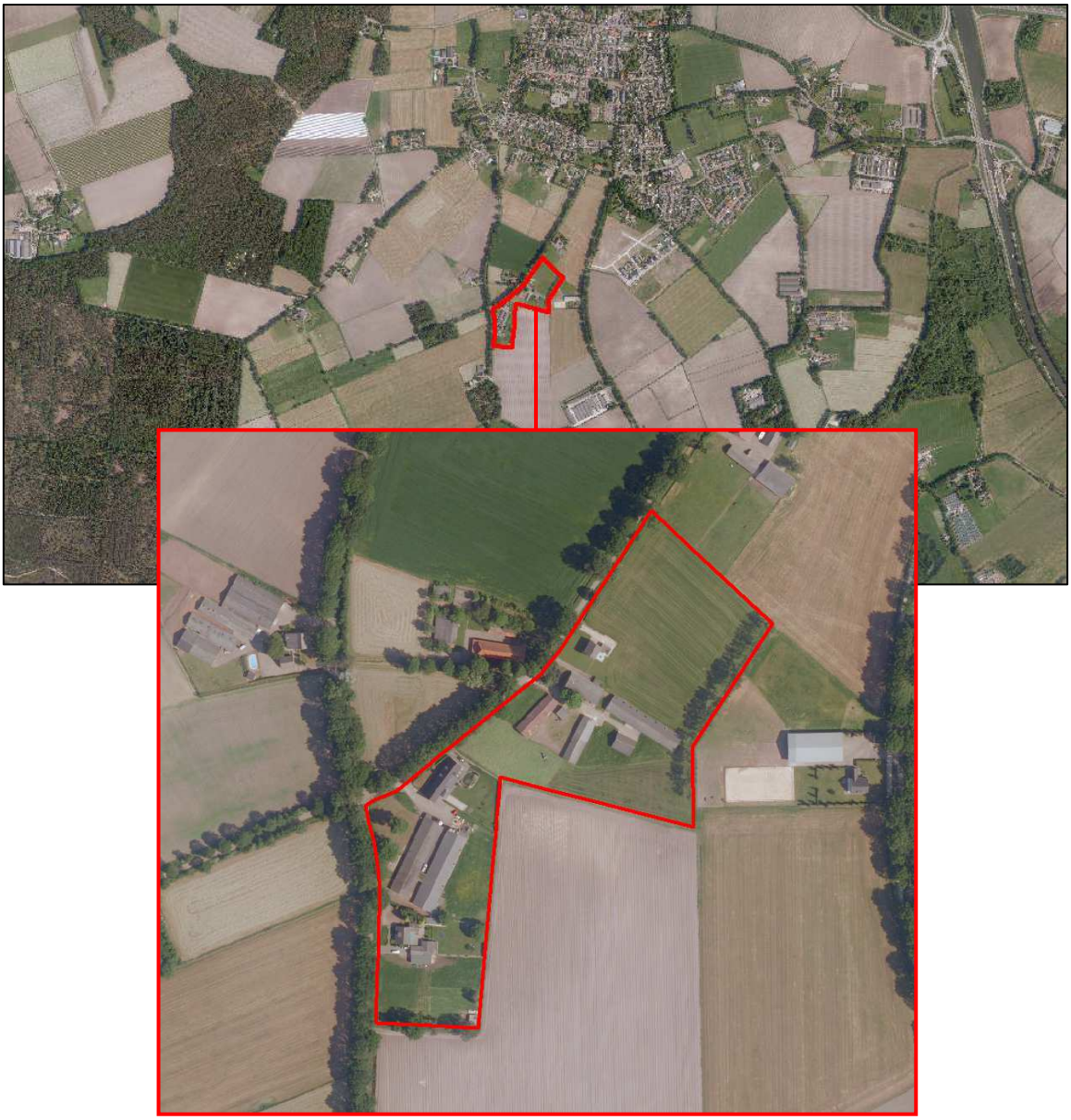
Initiatiefnemer Slegers:

De heer A.F. Slegers en de heer S.A. Slegers wonen aan Vaarsehoefweg 37 en zijn eigenaren van gronden behorende bij Berkeindje 7. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie N, nummers 514 en 645. Initiatiefnemers zijn voornemens om een voormalig agrarisch bedrijf met bouwvlak en de bedrijfsgebouwen te saneren en een drietal Ruimte voor Ruimte-woningen op te richten. Twee Ruimte voor Ruimte-woningen ten noorden en één ten zuiden van het woonhuis Berkeindje 7. De zuidelijke Ruimte voor Ruimte-woning wordt opgericht op de plaats waar de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan Berkeindje 7 krijgt de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’ ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf. Ter plaatse zal kleinschalige opslag plaatsvinden ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf. Initiatiefnemer

is werkzaam als ZZP’er in de bouw. De bedrijfsactiviteiten worden elders gevoerd. De voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.400 m² is thans in zijn geheel gesloopt.

Op 18 oktober 2011 en op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Deze principemedewerkingen met het kenmerk **VROM/WABO_VO-2011-2065/jme** en **Vrom/jme 14-293** zijn als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Deze beide initiatieven hebben aanleiding gevormd voor de totstandkoming van het gezamenlijke bestemmingsplan ‘Berkeindje/Vaarsehoefweg’. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied, welke beide initiatieven omvat.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied

1.2 Planomschrijving

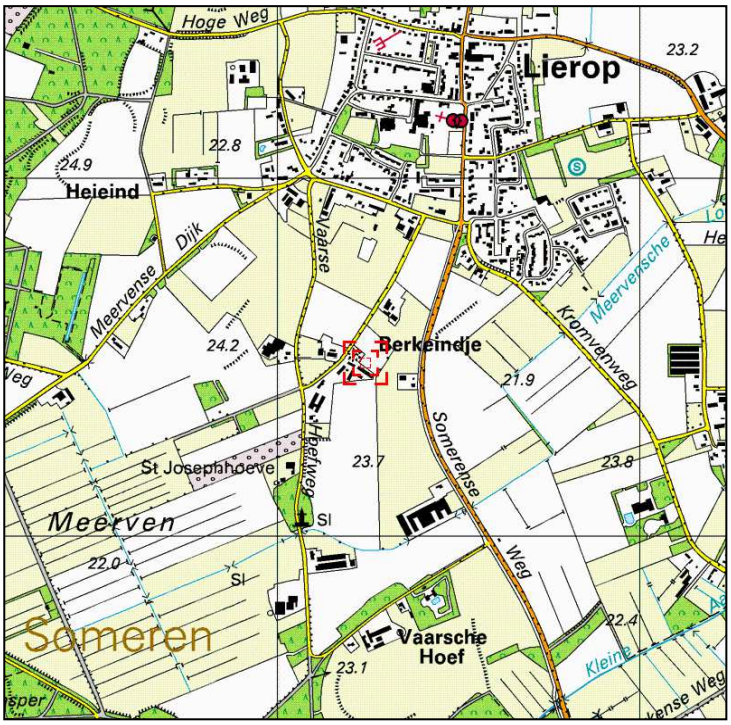
Het plangebied ‘Berkeindje/Vaarsehoefweg’ te Lierop wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie in voormalig buurtschap Berkeindje. Ter plaatse van het plangebied is een intensieve veehouderij (Vaarsehoefweg 31A) en een voormalig agrarisch bedrijf (Berkeindje 7) aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling wordt de nog actieve intensieve veehouderij gesaneerd, wordt de bedrijfswoning aan Berkeindje 9 omgezet in een burgerwoning en krijgt Vaarsehoefweg 31 de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan Berkeindje 7 krijgt daarmee eveneens de bestemming ‘Wonen’. Tevens worden vijf Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd. Navolgende figuur betreft een indicatieve inrichting van het plangebied na herontwikkeling, waarbij de verschillende kavels zijn weergegeven.

Figuur 2: Beoogde inrichting plangebied

Navolgend is een omschrijving weergegeven van de beoogde bebouwing en het beoogde gebruik per woonbestemming, overeenkomstig de kavels zoals weergegeven op voorgaande figuur:

1. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte, met bijgebouw(en) tot maximaal 150 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.500 m². In de huidige situatie is sprake van agrarisch onbebouwde grond.
2. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte’, met bijgebouw(en) tot maximaal 150 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.500 m². In de huidige situatie is sprake van agrarisch onbebouwde grond.
3. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’, met bijgebouw(en) tot maximaal 100 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.500 m². Ter plaatse is sprake van voormalige agrarische bedrijfswoning Berkeindje 7 welke wordt omgezet naar burgerwoning. Beoogd wordt ter plaatse een aan huis verbonden bedrijf te voeren in de vorm van kantoor en opslag van ZZP’er werkzaam in de bouw.
4. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte, met bijgebouw(en) tot maximaal 150 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.500 m². De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn thans gesaneerd.
5. Bestemming ‘Wonen’, met bijgebouw(en) tot maximaal 100 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 1.885 m². In de huidige situatie is de voormalige agrarische bedrijfswoning Berkeindje 9 welke wordt omgezet naar burgerwoning.
6. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte, met bijgebouw(en) tot maximaal 150 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.125 m². In de huidige situatie is sprake van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij, welke zullen worden gesaneerd.
7. Bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte’, met bijgebouw(en) tot maximaal 150 m². Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 1.885 m². In de huidige situatie is sprake van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij, welke zullen worden gesaneerd.
8. Bestemming ‘Wonen’ met aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’, met bijgebouw(en). Bestemmingsoppervlakte ‘Wonen’ 2.500 m². Ter plaatse is sprake van de voormalige agrarische bedrijfswoning Vaarsehoefweg 31 welke wordt omgezet naar burgerwoning. Beoogd wordt ter plaatse een aan huis verbonden bedrijf te voeren in de vorm van kantoor behorende bij het bedrijf van initiatiefnemer, waarbij eveneens sprake zal zijn van kleinschalige opslag. De aanwezige bijgebouwen met een oppervlakte van circa 225 m² blijven via het overgangsrecht gehandhaafd.

Het plangebied bestaat uit een viertal kadastrale percelen en heeft een oppervlakte van in totaal 2 hectare, 89 are en 17 centiare en is gelegen ten zuidwesten van de kern Lierop. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 3: Topografisch overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij aan Vaarsehoefweg 31a en de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf aan Berkeindje 7 te Lierop, gemeente Someren ten doel, waarbij de bijbehorende bedrijfswoningen aan Berkeindje 7, Berkeindje 9, en Vaarsehoefweg 31, worden omgezet in burgerwoningen. Hierbij komen de agrarische bouwvlakken te vervallen. Tevens wordt een vijftal Ruimte voor Ruimte-woningen opgericht. In de toekomstige situatie worden binnen het plangebied 1 reguliere burgerwoonbestemming, 2 bestemmingen ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’ en 5 Ruimte voor Ruimte-woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het geheel wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Bestaande waardevolle bomen en overhoeken blijven behouden.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor een gedeelte van het plangebied (Vaarsehoefweg 31a) is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ kende het plangebied twee agrarische bouwvlakken.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ is herzien middels het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, welke is vastgesteld op 29 juni 2011. In dit bestemmingsplan kende het plangebied tweemaal de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met ter plaatse van Vaarsehoefweg 31a

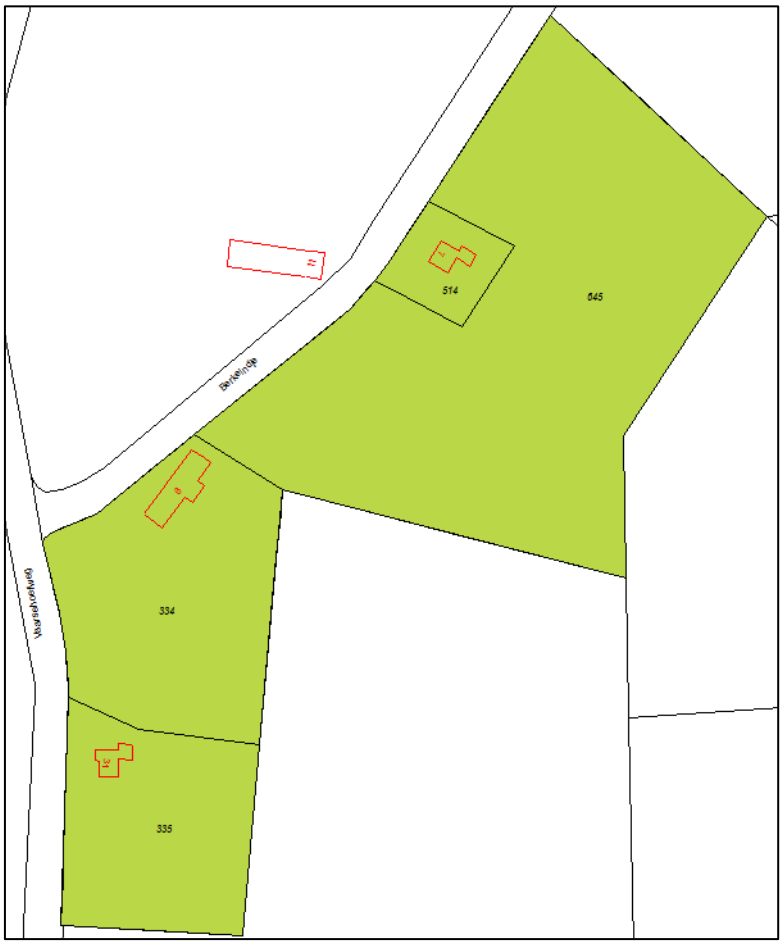
eveneens de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 24 juli 2013 uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak zijn onder andere de plandelen met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’, zoals het geval was bij Vaarsehoefweg 31a, vernietigd. Het plangebied valt voor wat betreft het agrarisch bedrijf aan Vaarsehoefweg 31a daarmee terug op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’. Voor het overige is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, zoals vastgesteld in 2011, het vigerende bestemmingsplan.

Middels het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ wordt voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ is op 26 juni 2014 vastgesteld maar nog niet geheel onherroepelijk en in werking getreden. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ is de locatie Vaarsehoefweg 31a bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels van de vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk. In paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 wordt hier nader op ingegaan.

1.5 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Lierop op de splitsing Berkeindje/ Vaarsehoefweg in een landelijke omgeving, nabij de Strabrechtse Heide. Het plangebied is gelegen aan een (voormalige) brink in het voormalig buurtschap Berkeindje dat was gelegen aan “het eind” van het toenmalige ontginningenlandschap. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een kenmerkend open akkercomplex. Het plangebied is gelegen in een Kampenlandschap en heeft een totale oppervlakte van 2 hectare, 89 are en 17 centiare. In navolgende figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

Kadastrale gegevens			Grootte
Gemeente	**Sectie**	**Nummer**	**Oppervlakte (m²)**
Someren	N	334	6.255
Someren	N	335	4.495
Someren	N	514	1.097
Someren	N	645	17.070

1.6 Leeswijzer

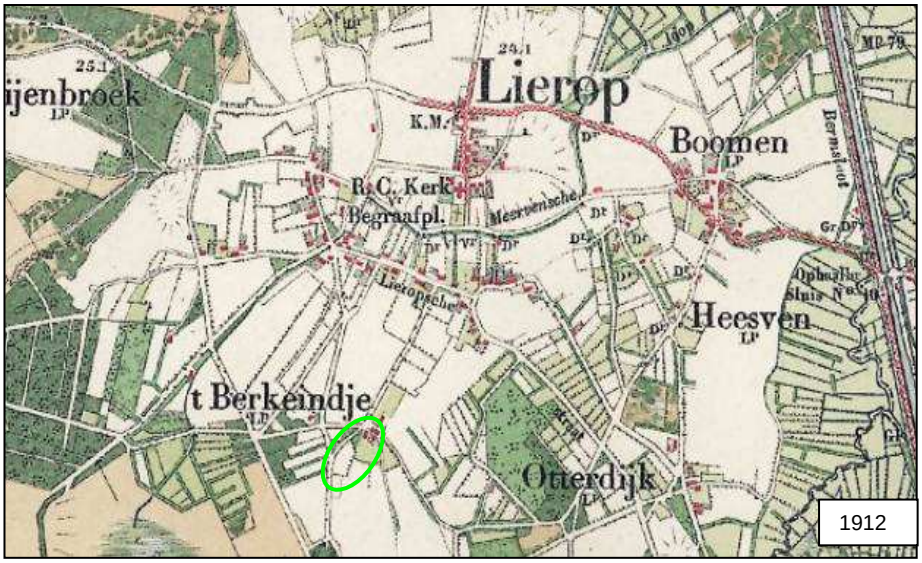
In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een gebiedsbeschrijving opgenomen en de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante (milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 6 komt ten slotte het overleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Historie omgeving plangebied

Archeologische onderzoeken en vondsten tonen aan dat er al ver vóór de 12e eeuw sprake was van menselijke bewoning op het grondgebied van Lierop. Er zijn vele sporen gevonden uit de steentijd en ijzertijd. Het grondgebied van Lierop werd voor het grootste deel al bepaald in de late middeleeuwen. De gemeenschappelijke gronden waren economisch erg belangrijk voor de toenmalige inwoners. Ze konden er onder andere hun vee laten grazen, turf en zand winnen, bijenkorven plaatsen en strooisel en heideplaggen voor de stal halen. Door de eeuwen heen werden ook delen van de gemeenschappelijke woeste gronden ontgonnen. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen, waarvan Berkeindje er één is. Voorbij de buurtschappen aan het eind van de ontginning lagen de gemeenschappelijke woeste heidegronden. De historische structuur is nog goed “leesbaar” in het huidige landschap.

Figuur 5: Historische topografische kaart Lierop omstreeks 1830 – 1850



Figuur 6: Historische topografische kaart Lierop omstreeks 19122

Figuur 7: Historische topografische kaart Lierop omstreeks 1991

2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze laag wordt ook wel de ondergrond genoemd. Het plangebied is gelegen in het Kampenlandschap. Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, lagen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en verspreid in het achterliggende landschap.

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur van het buitengebied van Someren bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker. De keuze voor de verdere ontwikkeling voor buiten wonen in het gebied wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de ontsluiting van het gebied.

2.3.1 De functionele structuur in zijn omgeving

Berkeindje is van oorsprong een agrarisch buurtschap, echter in de huidige situatie is in Berkeindje deze agrarische functie steeds meer aan het verdwijnen. In de huidige situatie zijn de agrarische bedrijven in het buurtschap zeer kleinschalig of deze zijn reeds gestopt. De uitstraling en functie van het voormalig buurtschap Berkeindje verandert hierdoor geleidelijk van een agrarisch buurtschap naar een extensief woongebied. De voormalige agrarische bebouwing is overbodig geworden en is landschappelijk ongewenst.

2.3.2 Wegenstructuur

Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen (autosnelwegen en de autowegen) zijn bedoeld voor een

continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Someren is ontsloten op het snelwegennet via de A67 welke de steden Eindhoven en Venlo verbindt. Deze snelweg loopt aan de noordzijde van de kern Lierop. Lierop is via de Laan ten Boomen met de A67 verbonden. Parallel aan het Zuid-Willemskanaal is de N 266 gelegen. De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Belangrijke gebiedsontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied betreffende de Somerenseweg en de Lieropsedijk, welke de kernen Lierop en Someren met elkaar verbinden.

De rest van het wegenstelsel is erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben een functie voor het toegankelijk maken van verspreide erven buiten de bebouwde kom. Onder deze categorie kunnen ook Berkeindje en Vaarsehoefweg, waaraan het plangebied is gelegen, worden gerangschikt. Berkeindje en de Vaarsehoefweg vormen een Y-splitsing waar rondom het vroegere buurtschap Berkeindje gelegen is. Binnen het voormalig buurtschap Berkeindje is een voormalige brinkstructuur aanwezig. Deze brinken zijn karakteristiek voor dorpen op de zandgronden van Nederland, zoals Lierop. Tegenwoordig zijn veel brinken omgevormd tot een plein in een dorp, vaak bestaand uit gras met bomen. De brink had van oorsprong een agrarische functie omdat deze als een verzamelplaats voor het vee werd gebruikt, om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. In de loop der tijd nam deze agrarische functie af en nam tegelijkertijd de bebouwing rond de brink toe, waardoor brinken zich steeds vaker binnen het dorp bevinden. Dit laatste is in deze situatie niet van toepassing. Deze brink ligt nog steeds buiten het dorp in een buurtschap. De kern Lierop heeft zich niet uitgebreid in de richting van het voormalig buurtschap Berkeindje. De brinkstructuur is nog steeds zichtbaar ook al ontbreekt de derde (noordelijke) weg, deze is afgesneden en doet in de huidige situatie dienst als oprit voor de woning aan Berkeindje 11. Navolgend is een foto en luchtfoto van de brinkstructuur in het voormalig buurtschap Berkeindje weergegeven.

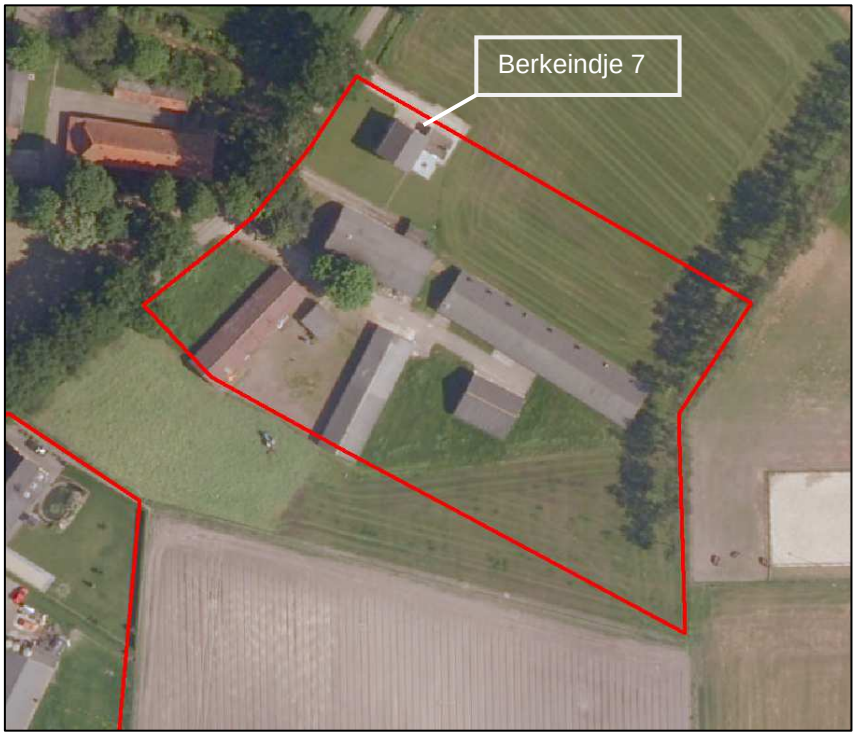
Figuur 8: Foto van brink in voormalig buurtschap Berkeindje en luchtfoto van waaruit foto gemaakt is

2.4 Huidige bebouwing binnen plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf (Berkeindje 7) en een intensieve veehouderij (Vaarsehoefweg 31a) met stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij met twee bedrijfswoningen (Vaarsehoefweg 31 en Berkeindje 9). Navolgend wordt de huidige bebouwing per agrarisch bouwvlak nader toegelicht.

2.4.1 Berkeindje 7

In navolgende figuur is op luchtfoto de agrarische bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf aan Berkeindje 7 met bijbehorende bedrijfswoning weergegeven. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.400 m² zijn thans gesaneerd. Ter plaatse is dan ook geen sprake meer van agrarische bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bouwvlak is in navolgende figuur rood omkaderd.



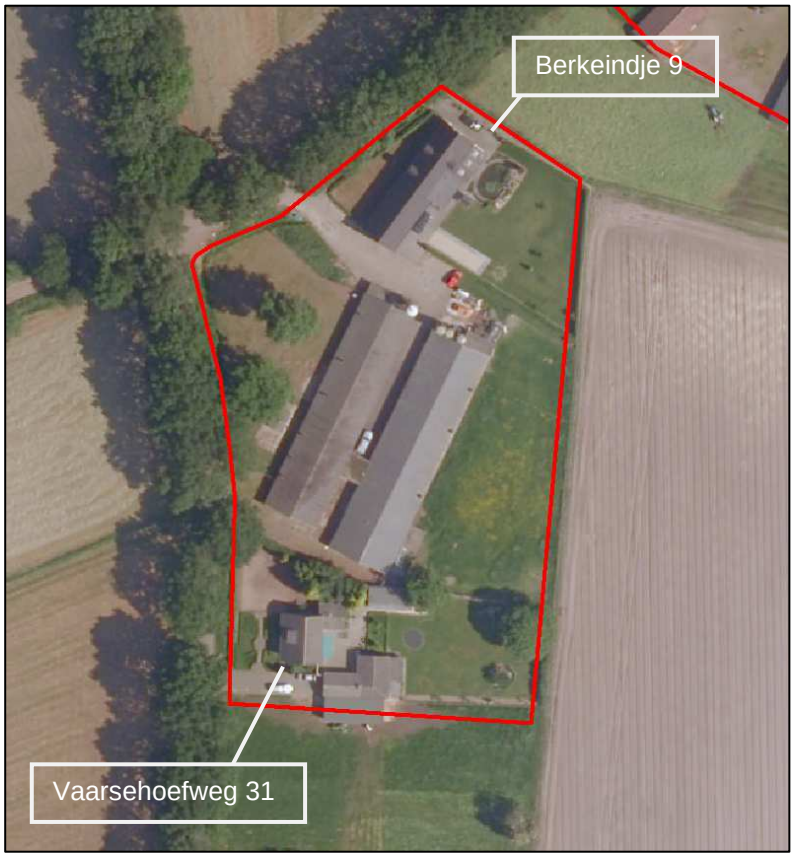
Figuur 9: Agrarisch bouwvlak aan Berkeindje 7 met reeds gesaneerde bebouwing

De bedrijfswoning aan Berkeindje 7 in jaren ’80 stijl is gebouwd. Navolgend is een impressie weergegeven van zowel de bedrijfswoning als de reeds gesaneerde bedrijfsbebouwing ter plaatse. Eén van de reeds gesaneerde gebouwen betreft een voormalige langgevelboerderij welke in gebruik is geweest als varkensstal. Deze historische bebouwing was bouwkundig erg slecht en was niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Figuur 10: Impressie van voormalige bebouwing aan Berkeindje 7 (Bron: Google Maps)

2.4.2 Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31(a)

In navolgende figuur is op luchtfoto de huidige bebouwing van het intensieve veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a met bijbehorende bedrijfswoningen (Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31) weergegeven. Het agrarisch bouwvlak is hierbij rood omkaderd.



Figuur 11: Agrarisch bouwvlak aan Vaarsehoefweg met huidige bebouwing

De woning aan Berkeindje 9 betreft één van de twee bedrijfswoningen op het agrarisch bouwvlak bij het nog actieve intensieve veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a. De bedrijfswoning betreft een moderne langgevelboerderij. Navolgend een impressie van de bedrijfswoning Berkeindje 9.

Figuur 12: Impressie van huidige bedrijfswoning Berkeindje 9 (Bron: Google Maps)

De woning aan Vaarsehoefweg 31 betreft de andere bedrijfswoning op het agrarisch bouwvlak bij het nog actieve intensief veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a. Navolgende figuur betreft een foto van de woning met bijgebouw aan Vaarsehoefweg 31.

Figuur 13: Impressie van huidige bebouwing aan Vaarsehoefweg 31

Bij de bedrijfswoning aan Vaarsehoefweg 31 is thans sprake van circa 225 m² aan bijgebouwen, te zien in voorgaande figuur. Deze bebouwing is thans in gebruik voor kleinschalige opslag ten behoeve van het ter plaatse gevoerde aan huis verbonden bedrijf. Deze bijgebouwen blijven met de beoogde herontwikkeling middels het overgangsrecht dan ook behouden. Bij eventuele herbouw van bijgebouwen blijven de regels voor bijgebouwen overeind en wordt derhalve maximaal 100 m² toegestaan.

Binnen het agrarisch bouwvlak aan Vaarsehoefweg 31a was sprake van 1.272,71 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij. Deze stallen zijn gesaneerd in het kader van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. In navolgende figuur is een impressie weergegeven van de reeds gesloopte stallen behorende bij het intensieve veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a.

Figuur 14: Stal Vaarsehoefweg 31a ten behoeve van intensieve veehouderij

3. BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling zal het voormalige agrarische bedrijf aan Berkeindje 7 te Lierop worden gesaneerd, evenals het intensieve veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a. De bedrijfsgebouwen aan Berkeindje 7 zijn reeds gesloopt. De bedrijfswoning aan Berkeindje 7 zal daarmee worden omgezet naar burgerwoning, evenals de twee bedrijfswoningen behorende bij Vaarsehoefweg 31a (Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31). Tevens worden met de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied vijf Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.

Figuur 15: Beoogde planologische situatie

3.2 Te saneren bebouwing

Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf aan Berkeindje 7 zijn thans de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.400 m² gesaneerd. Ter plaatse van de intensieve veehouderij aan Vaarsehoefweg 31a zijn de stallen welke in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van 1.272,71 m², gesaneerd in het kader van de provinciale regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Deze bebouwing kende geen cultuurhistorische waarden.

3.3 Voormalige agrarische bedrijfswoningen

De voormalige agrarische bedrijfswoningen aan Berkeindje 7, Berkeindje 9 en Vaarsehoefweg 31 zullen alle drie worden omgezet naar burgerwoning. De bijbehorende bijgebouwen bij de woning aan Vaarsehoefweg 31 met een oppervlakte van circa 225 m² blijven met de beoogde herontwikkeling middels het overgangsrecht behouden. Bij eventuele herbouw van bijgebouwen blijven de regels voor bijgebouwen overeind en wordt derhalve 100 m² toegestaan.

3.4 Beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte-woningen

Voor de beeldkwaliteit van de te realiseren Ruimte voor Ruimte-woningen zal aansluiting gezocht worden bij de bebouwing in historische buurtschappen en de bebouwing in de omgeving. In de omgeving, Berkeindje 3 en 11, zijn voornamelijk woningen van het langgevelboerderijtype aanwezig. Berkeindje 3 is gelegen op het perceel grenzend aan de in de toekomst meest noordelijk gelegen Ruimte voor Ruimte-woning. Berkeindje 11 is de woning welke gelegen is direct tegenover de bestaande woning aan Berkeindje 7. Navolgend een impressie van de woningen aan Berkeindje 3 en Berkeindje 11.

Figuur 16: Impressie van huidige bebouwing aan Berkeindje 11 (links) en Berkeindje 3 (rechts) (Bron: Google Maps)

Hier zijn over het algemeen langgevelboerderijtypen aanwezig. Navolgend een impressie van de te realiseren beeldkwaliteit voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen.

Figuur 17: Impressie van beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte-woningen

Tevens zal het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren als basis dienen voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen binnen het plangebied. In paragraaf 3.5.5 wordt het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan nader toegelicht.

3.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Op de hoek Berkeindje, Vaarsehoefweg ligt een waardevol driehoekvormig weilandje als open ruimte met twee grote inlandse eiken. Deze open ruimte sluit aan bij het landschap en dient gehandhaafd te blijven. De beoogde nieuwe woningen worden op de plaats van de huidige stal geplaatst achter deze driehoek. Middels tuinen rondom, handhaving van bestaande landschapselementen en aanleg van nieuwe landschapselementen zullen de woningen landschappelijk worden ingepast.

Bij de landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt eveneens aangesloten bij het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. Het plangebied is gelegen binnen het Kampenlandschap en aan “linten, knopen en clusters” Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel terug te brengen, maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ van de gemeente Someren zijn onder andere de volgende richtlijnen ten aanzien van de inrichting van het Kampenlandschap opgenomen:

- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).
- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 meter) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.
- Erfafscheiding aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Daarbij zal gewerkt worden met streekeigen plantensoorten.

Met de beoogde herontwikkeling blijven de twee grote inlandse eiken in het waardevolle driehoekvormige weilandje gehandhaafd. Ook de houtsingel (eiken) in het oosten van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven, om de kleinschaligheid binnen het plangebied te behouden. Daarnaast is in het zuiden van het plangebied een aantal solitaire landschapsbomen (eik) aanwezig, welke eveneens behouden zullen blijven.

In navolgende figuur zijn deze te handhaven landschapselementen weergegeven. De voormalige agrarische bedrijven met drie bedrijfswoningen zijn thans nog op deze figuur zichtbaar.

Figuur 18: Te handhaven landschapselementen

Met de beoogde herontwikkeling zullen de woningen landschappelijk worden ingepast middels een lage haag aan de voorzijde van de percelen. Deze hagen zullen bestaan uit streekeigen beplanting zoals beuken, meidoorn of liguster. Tussen de woningen zullen middelhoge hagen worden aangeplant met overstaanders. Deze hagen zullen eveneens bestaan uit streekeigen beplanting zoals beuken, meidoorn of liguster. Binnen het plangebied zullen tevens landschapsbomen worden geplant zoals hoogstamfruitbomen, bestaande uit bijvoorbeeld appel of peer en solitaire bomen in de vorm van bijvoorbeeld eik of beuk. Het waardevolle open gebied aan de achterzijde van het plangebied zal met de kleinschalige landschappelijke inpassing behouden blijven.

In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen landschappelijke inpassing van de beoogde woningen, zowel de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woningen als de beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen.

Figuur 19: Voorbeelden toe te passen landschappelijke inpassing

De te behouden landschapselementen in het oosten en zuiden zorgen ervoor dat de kleinschaligheid van het plan behouden blijft. Door de kleinschalige inpassing tussen de beoogde woningen blijven de doorzichten naar het achterliggende gebied eveneens behouden.

Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets waarbij globaal de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied is weergegeven. Deze schets op schaal is tevens opgenomen in het ‘Beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel Berkeindje / Vaarsehoefweg Lierop’. In dit beeldkwaliteite- en inrichtingsvoorstel worden tevens de (huidige en beoogde) landschapselementen binnen het plangebied nader beschreven. Dit beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Figuur 20: Inrichtingsschets beoogde landschappelijke inpassing woningbouwkavels

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid dat geldt voor het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op Europees-, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Op de noodzakelijke onderzoeken die voortvloeien uit het beschreven beleid en op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden in de voorschriften, wordt in hoofdstuk 4 en 5 van dit bestemmingsplan nader ingegaan.

4.2 Europees- en Rijksbeleid

4.2.1 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnd gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied ‘Strabrechtse Heide & Beuven’. Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 1,4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Ingevolge artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handelingen significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. De herontwikkeling van de locatie Berkeindje/Vaarsehoefweg zal vanwege het saneren van de ammoniakemissie een positieve invloed hebben op het Habitatrichtlijngebied. De hiermee samenhangende depositie op het natura 2000 gebied wordt gesaneerd.

4.2.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden binnen het plangebied.

4.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij…’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma’s.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten

diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

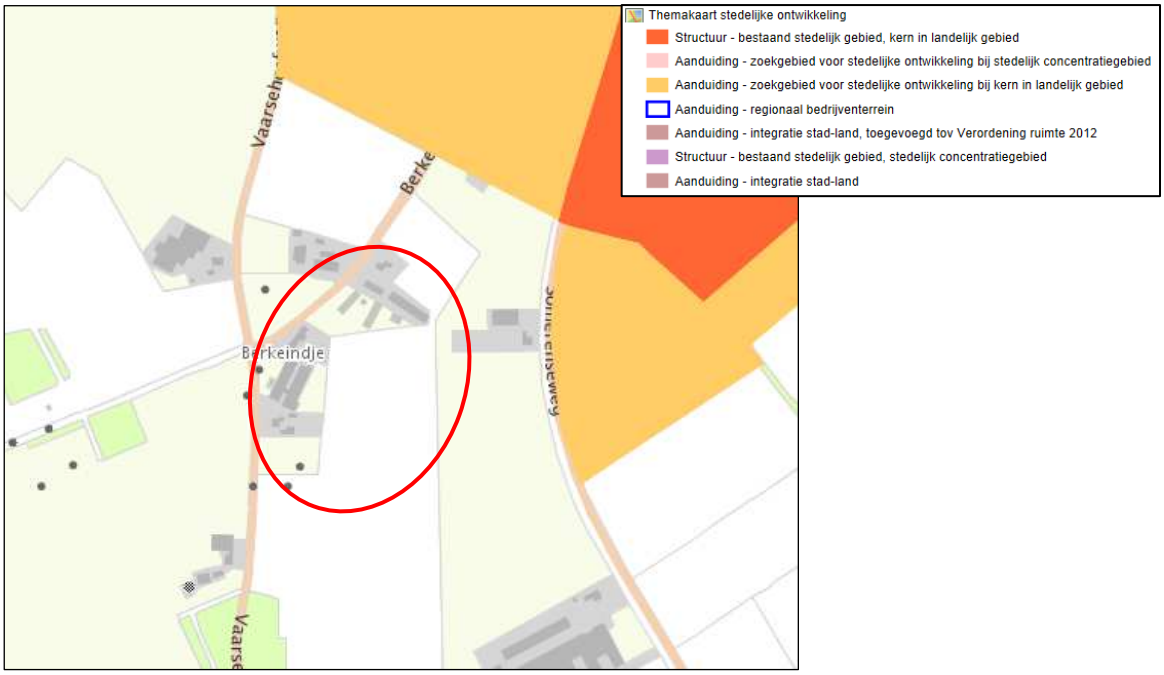
4.3.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

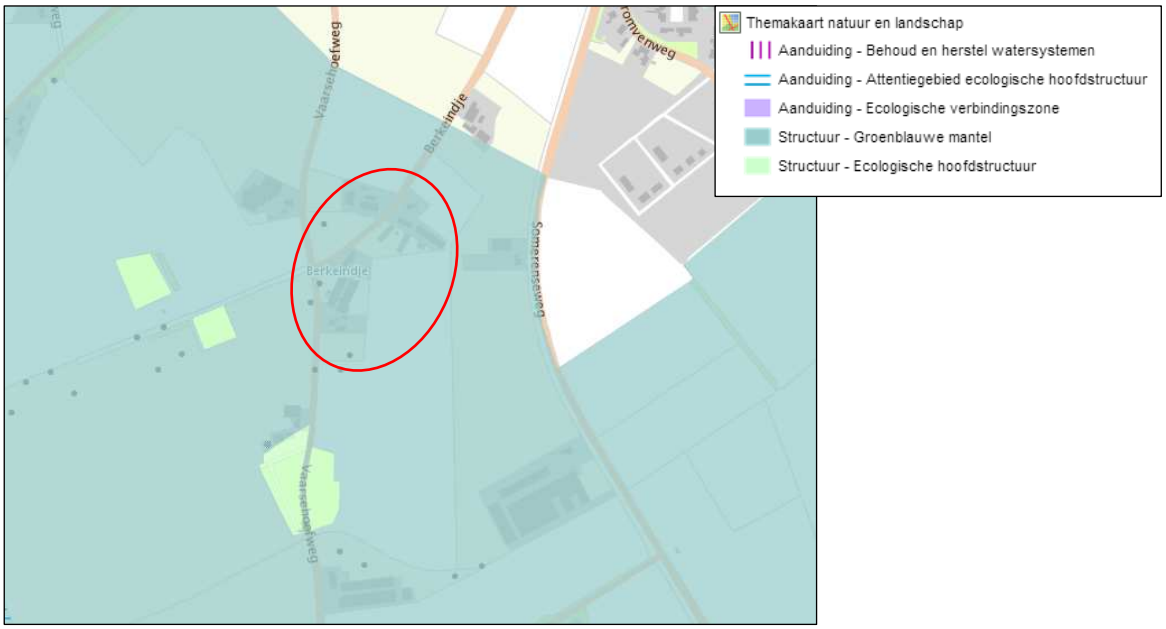
4.3.2.2 Aanduiding plangebied

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 21: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 ‘stedelijke ontwikkeling’

In de Verordening ruimte wordt het plangebied niet aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking, maar het plangebied grenst wel direct aan het zoekgebied verstedelijking.



Figuur 22: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 ‘natuur en landschap’

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen de ‘groenblauwe mantel’.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

4.3.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In het kader van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Ter plaatse van het plangebied worden twee agrarische bouwvlakken gesaneerd, waarbij drie voormalige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning. Gebruik wordt dan ook gemaakt van bestaande locaties, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de beoogde herontwikkeling wordt daarmee tevens een tweetal geurcontouren gesaneerd, agrarische bebouwing met een oppervlakte van ruim 2.600 m² (waarvan 1.200 m² in het kader van Ruimte voor Ruimte en 1.400 m² niet in het kader van Ruimte voor Ruimte) en erfverharding met een oppervlakte van circa 1.500 m². De planologisch-juridische mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf ter plaatse met bijbehorende bebouwing en milieu- en landschapsbelasting worden met de beoogde herontwikkeling derhalve weggenomen.

Daarnaast worden alle woningen binnen het plangebied met de beoogde herontwikkeling landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.5 van onderhavige toelichting en het als bijlage bijgevoegde ‘Beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel Berkeindje / Vaarsehoefweg Lierop’.

Met de inrichting van het totale plangebied wordt ingespeeld op de uitgangspunten zoals gesteld in het gemeentelijke ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’. Sanering van de bebouwing, staking van de agrarische bedrijven en de inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoningen vergt een forse financiële investering, maar heeft vooral een forse kwaliteitsverbetering van het bebouwingscluster aan Berkeindje/Vaarsehoefweg tot gevolg. In het beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel is de beoogde inpassing van het bebouwingscluster nader uitgewerkt. Dit plan behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan wordt in paragraaf 4.5.5 van onderhavige toelichting nader toegelicht.

Voorzien wordt derhalve eveneens in een fysieke verbetering op het gebied van bodem, water, milieu en natuur ter plaatse van het plangebied, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving.

In een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Someren en initiatiefnemers is verankerd dat binnen een door de gemeente gestelde termijn, de woningen landschappelijk dienen te zijn ingepast en dat deze inpassing duurzaam wordt onderhouden. Sloop van de agrarische bebouwing is tevens verankerd in de bestemmingsplanregels en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voldaan wordt dan ook aan de provinciale voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3.2.4 Artikel 6 Groenblauwe mantel

Artikel 6.7 eerste lid van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat in een groenblauwe mantel nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning is uitgesloten. Artikel 6.7 vierde lid bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken en dat voorzien kan worden in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen niet worden gesplitst. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van de locatie Berkeindje 7 zijn reeds gesaneerd. Ter plaatse is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. De intensieve veehouderij aan Vaarsehoefweg 31a wordt met de beoogde herontwikkeling eveneens gesaneerd, waarbij alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden van artikel 6.7 vierde lid, waarmee omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen kan plaatsvinden.

Artikel 6.8 bepaalt dat eveneens van artikel 6.7 eerste lid kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de ‘Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006’. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Berkeindje’. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. In paragraaf 3.3.3 wordt de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.

4.3.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte-woning.

Ter plaatse van Vaarsehoefweg 31a is 1.272,71 m² aan stallen gesloopt, welke in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zijn deze stallen gesaneerd, waarbij eveneens 4.445 kg. fosfaat is doorgehaald. Deze sanering komt overeen komt overeen met 1,27 bouwtitel. Alle stallen waren in gebruik voor de intensieve veehouderij, waarmee met de beoogde herontwikkeling dan ook geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gehandhaafd blijven ter plaatse van Vaarsehoefweg 31a.

De voorwaarden (regeling ‘Ruimte voor Ruimte 2006’) worden navolgend per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Berkeindje/Vaarsehoefweg.

1. *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m^2; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m^2 voor saldering.*
   Ten behoeve van de bouw van vijf Ruimte voor Ruimte-woningen zullen vijf bouwtitels gecreëerd worden: twee woningen op de locatie Vaarsehoefweg 31a en drie woningen op de locatie Berkeindje 7. Hiervoor worden de bedrijfsgebouwen op de locatie Vaarsehoefweg 31a met een oppervlakte van 1.272,71 m² ingezet welke overeenkomen met 1,27 bouwtitel. De overige 3,73 bouwtitel is aangekocht op de particuliere markt, waarbij wordt voldaan aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden en voldoende milieuwinst is gerealiseerd van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. *De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
   Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint/cluster Berkeindje ten zuiden van de kern Lierop. Hierdoor is het een geschikte locatie voor woningbouw. De inpassing in het

straatbeeld ter plaatse wordt gerealiseerd aan de hand van de in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren beschreven aspecten.

3. *De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. Drie van de vijf Ruimte voor Ruimte-woningen worden gebouwd op de plaats waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Ook zijn deze woningen vanuit historisch oogpunt gesitueerd rondom de brinkstructuur van het voormalig buurtschap Berkeindje. Berkeindje is een bebouwingslint/ cluster waarbinnen de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen mag plaatsvinden. De inpassing in de ruimtelijke structuur van de gemeente Someren wordt gerealiseerd aan de hand van de in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren beschreven aspecten. Een inrichtingsplan is in de bijlage toegevoegd.

4. *De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*
De groene hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen. Het plangebied is gelegen in de Groenblauwe mantel waar in bebouwings-concentraties Ruimte voor Ruimte-woningen mogen worden gebouwd (artikel 6.8). Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

5. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
Ter plaatse geldt een archeologisch hoge verwachtingswaarde. Aan het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend waarmee gewaarborgd is dat er geen mogelijk aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechterd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten/elementen aanwezig.

6. *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.*
De Ruimte voor Ruimte-woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met bouwtitels die gedeeltelijk zijn gegenereerd uit de eigen sloop en voor het overige aangekocht op de particuliere markt. De bouwtitels hangen eveneens samen met de sloop van 1.000 m² stallen en de intrekking van milieurechten.

   Voor de bouw van vijf Ruimte voor Ruimte-woningen is binnen het plangebied 1.272,71 m² aan stallen gesloopt, goed voor 1,27 bouwtitel, waarna nog 3,73 bouwtitel is aangekocht.

7. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.*
Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de bouw van de woningen binnen het plangebied.

8. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
   De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In paragraaf 2.4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt de beeldkwaliteit nader beschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren.

9. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
   De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woningen worden deels in eigen beheer gerealiseerd door stallen te slopen binnen het plangebied en de bijbehorende milieurechten in te trekken. Deze stallen hebben geen cultuurhistorische waarde. De overige bouwtitels zijn aangekocht op de particuliere markt. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.

10. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m^2 agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
    Om binnen het plangebied woningbouw mogelijk te maken diende de intensieve veehouderij met alle hiervoor benodigde bedrijfsgebouwen gesaneerd worden. Hierdoor is 1,27 bouwtitel binnenplans gerealiseerd. De overige 3,73 bouwtitel is aangekocht op de particuliere markt. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

11. *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*
    Het omzetten van de agrarische locaties in woonbestemmingen is passend op de locatie. De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn voor het grootste deel betrokken via de particuliere markt. Hierdoor is zeker gesteld dat op de plaats van de gesloopte bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en een passende andere bestemming wordt toegekend.

12. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*
    De bouwtitels zijn deels gecreëerd door sloop van stallen en intrekking van milieurechten binnen het plangebied wat noodzakelijk is om woningbouw binnen het plangebied mogelijk te

maken. De overige bouwtitels zijn aangekocht op de particuliere markt. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

In deze toetsing wordt ervan uitgegaan dat 1,27 bouwtitel binnenplans wordt gerealiseerd en dat de overige 3,73 bouwtitel is aangekocht op de particuliere markt. De bewijsstukken van de vijf bouwtitels zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Waterbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap streeft naar realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie voor het gehele beheersgebied. Dit basisniveau biedt voldoende waarborgen voor algemeen gebruik van het water(systeem) voor zowel menselijke doeleinden als evenwichtig functionerende ecosystemen. In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met het beleid van Waterschap Aa en Maas. Door toepassing van passende hydrologische maatregelen sluit het plan aan op de doelstellingen van het waterschap. De wijze waarop in het plangebied met het aspect water is omgegaan, staat beschreven in paragraaf 4.6 (Water).

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Het plangebied is grotendeels gelegen in het ‘Buitengebied Someren’ van de gemeente Someren. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 juni 2011. In dit bestemmingsplan kent het plangebied tweemaal de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met ter plaatse van Vaarsehoefweg 31a eveneens de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 24 juli 2013 uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak zijn onder andere de plandelen met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’, zoals het geval was bij Vaarsehoefweg 31a, vernietigd. Het plangebied valt voor wat betreft het agrarisch bedrijf aan Vaarsehoefweg 31a daarmee terug op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’. Voor het overige is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, zoals vastgesteld in 2011, het vigerende bestemmingsplan. In navolgende figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse het plangebied weergegeven. Hierop zijn binnen het plangebied de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en ‘Agrarisch bedrijf’ gelegen. Hierbij is ook de locatie Vaarsehoefweg 31a weergegeven, welke later door de uitspraak van de Afdeling is vernietigd.

Figuur 23: Aanwijzing plangebied (in rood aangegeven) in bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bouwvlakken gelegen voor in totaal twee veehouderijbedrijven, zijnde een intensief veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 31a en een voormalig agrarisch bedrijf aan Berkeindje 7. Met de beoogde herontwikkeling worden deze veehouderijbedrijven gesaneerd.

4.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Voor een gedeelte van het plangebied (Vaarsehoefweg 31a) is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ kende het plangebied twee agrarische bouwvlakken.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ is herzien middels het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, welke is vastgesteld op 29 juni 2011. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn onder andere de plandelen met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’, zoals het geval was bij Vaarsehoefweg 31a, vernietigd. Het plangebied valt voor wat betreft het agrarisch bedrijf aan Vaarsehoefweg 31a daarmee terug op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’.

Middels het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ wordt voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ is op 26 juni 2014 vastgesteld maar nog niet geheel onherroepelijk en in werking getreden. In het bestemmingsplan

‘Buitengebied 2014’ is de locatie Vaarsehoefweg 31a bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014’ niet mogelijk.

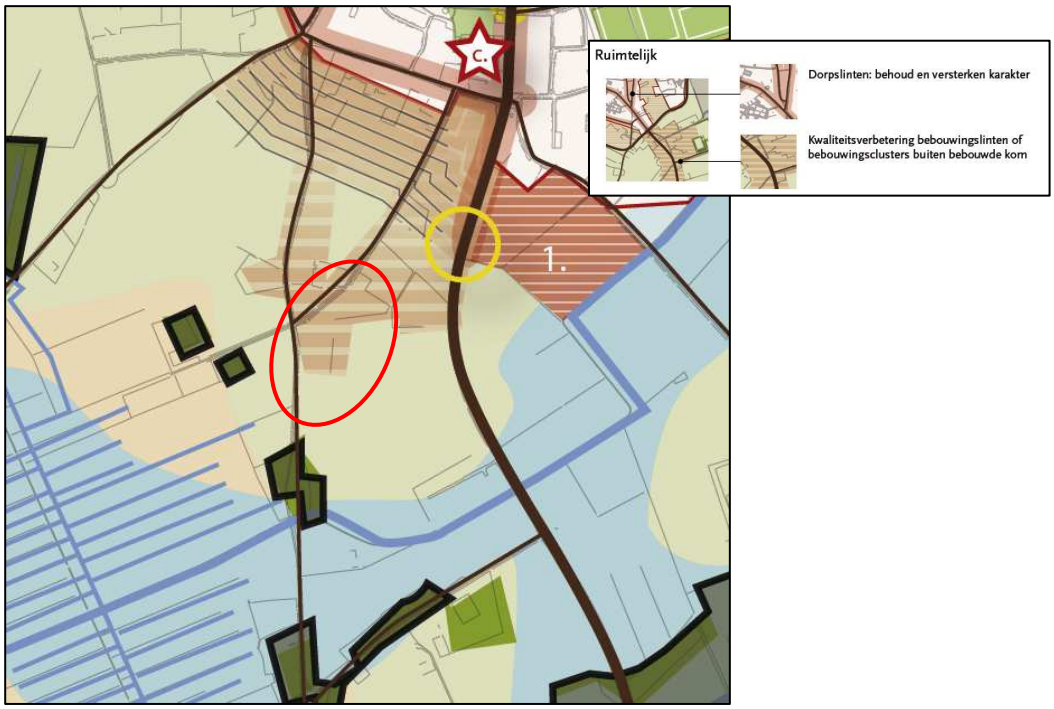
4.5.3 Bestemmingsplan Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening

De gemeente Someren is voornemens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, zoals vastgesteld op 29 juni 2011, te herzien. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening’ heeft reeds ter inzage gelegen. In deze partiële herziening wordt een aantal artikelen toegevoegd en gewijzigd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ van kracht. Deze partiële herziening ziet onder andere toe op de mogelijkheid voor het vergroten van de inhoud van de woningen bij de bestemming ‘Wonen’, de oppervlakte bijbehorende bouwwerken en het herbouwen van een woning op een andere plaats opgenomen. Deze artikelen waren opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, maar zijn niet in werking getreden door de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant op dat bestemmingsplan. In deze partiële herziening is eveneens een aantal artikelen geactualiseerd, zodat deze artikelen in de praktijk beter toepasbaar zijn.

Met de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt reeds rekening gehouden met de regels van de partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’.

4.5.4 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema’s omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de ‘Structuurvisie Someren 2028’ is de ‘Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028’. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 24: Plangebied weergegeven in Structuurvisie Someren 2028

Het plangebied is in de Structuurvisie Someren 2028 aangeduid als ‘Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom’.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied herontwikkeld ten behoeve van woonfuncties. Hierbij worden twee reguliere woonbestemmingen, één bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’ en 5 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd. In totaal worden daarmee vijf nieuwe woningen gebouwd. Hiervan worden drie woningen gebouwd op de plaats waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Tevens wordt binnen het plangebied een grote oppervlakte aan bebouwing gesloopt. Dit levert de eerder aangegeven toename in kwaliteit van het landschap op. De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend in de visie uit de Structuurvisie Someren 2028 van de gemeente Someren.

4.5.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

De gemeente Someren heeft als bijlage bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaal-economische ontwikkeling in het buitengebied.

In het beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in landschappelijke eenheden, linten en clusters, waarbij het streefbeeld per deelgebied is weergegeven. Tevens zijn ontwerprichtlijnen weergegeven per deelgebied en worden alle landschapselementen behandeld.

Het plangebied aan Berkeindje/Vaarsehoefweg is gelegen binnen het ‘Kampenlandschap’ en is eveneens gelegen aan ‘linten, knopen en clusters’. Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel “terug te brengen”, maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen.

In het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ zijn onder andere de volgende richtlijnen ten aanzien van de inrichting van het Kampenlandschap opgenomen:
- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

In het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’ zijn onder andere de volgende richtlijnen ten aanzien van de inrichting en inpassing van kavels in het Kampenlandschap opgenomen:
- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.
- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en bij voorkeur dieper dan breed (volg de onregelmatige bestaande structuur).
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).

Ten aanzien van beplanting zijn de volgende richtlijnen opgenomen:
- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 meter) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

Richtlijnen ten aanzien van bebouwing betreffende volgende:
- Bebouwing staat op enige afstand van de weg.

- Pas geen rooilijn toe maar laat de bebouwing enigszins verspringen ten opzichte van de buren.
- Haakse en evenwijdige opstelling van bebouwing (woning) naar de straat is mogelijk, het liefst alternerend (dan weer haaks, dan weer evenwijdig).
- Nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing.
- Boerderijachtige opzet van het erf heeft de voorkeur met een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen en een goede onderlinge samenhang.
- Pas een ingetogen en eenvoudige architectuur toe. Bijzonder ontworpen bebouwing mag, mits het passend is binnen het landschap (hiervoor is bijzonder overleg met de gemeente noodzakelijk).
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.

Uitgangspunt voor bebouwing aan een lint is onder andere dat de individuele kavels op de weg georiënteerd moeten zijn en dat het omringende landschap de basis vormt voor de erfinrichting. De relatie tussen de tuinen (voor en achter), het erf en het omringende landschap is duurzaam, open en transparant. Richtlijnen ten aanzien van het erf en de bebouwing aan een lint, knoop of cluster, zijn onder andere:

- Eenvoudige (half)verharding met natuurlijke materialen.
- De sfeer en het beeld zijn informeer.
- Erfafscheidingen aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Daarbij zal gewerkt worden met streekeigen plantensoorten.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- De bebouwing heeft een eenvoudige langwerpige bouwvorm.
- De bebouwing heeft visueel meer kap dan gevel en de goot is laag.
- De kap wordt als zadeldak uitgevoerd en kan eventueel wolfseinden hebben.
- Er dient verschil te zijn in de voor- en achterkant van de woning, waarbij de voordeur aan de straatzijde is gelegen.
- De kopgevel heeft een symmetrische indeling en de zijgevel is asymmetrisch opgebouwd.
- De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde en de bovenzijde, bijvoorbeeld door een goot of kroonlijst.
- Significante overstekken passen niet in de karakteristiek van de omgeving.
- Dakkapellen zijn mogelijk, mits voorzien van een dwarskap en gebaseerd op de gevelindeling.
- Hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen als baksteen, donker hout, ongeglazuurde dakpannen, riet en eigentijdse bouwmaterialen.
- Er dienen weinig verschillende en op elkaar afgestemde kleuren te worden gehanteerd.

Met de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals gesteld in het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011’. Alle woningen zullen op enige afstand van de weg worden opgericht, waarbij ook een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen, waarbij een ingetogen en eenvoudige architectuur wordt toegepast en wordt gewerkt met natuurlijke materialen. Ook voor wat betreft de landschappelijke inpassing worden de

woningen in de omgeving gepast. Afscheidingen worden bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van hagen en ter plaatse zal worden gewerkt met streekeigen beplanting. In het ‘Beeldkwaliteit- en inrichtingsvoorstel Berkeindje/Vaarsehoefweg Lierop’ zijn de uitgangspunten voor het plangebied nader uitgewerkt.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

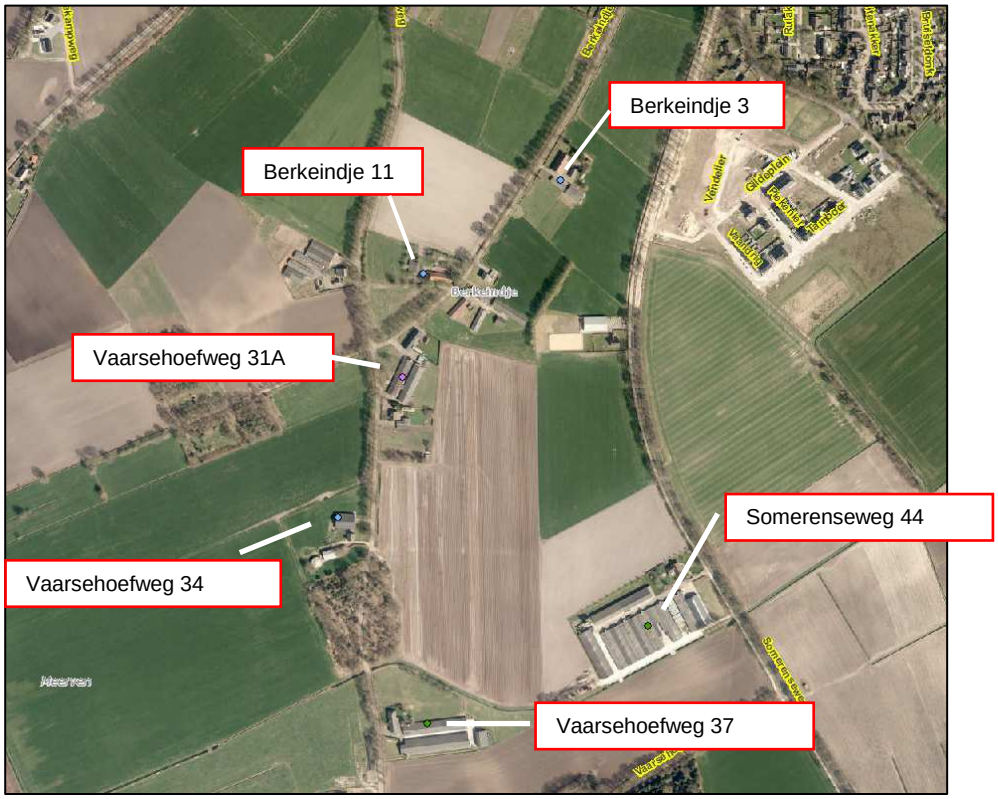
5.1.1 Agrarische bedrijven

5.1.1.1 Inleiding

In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast de binnen het plangebied gelegen intensieve veehouderij Vaarsehoefweg 31A, verschillende intensieve veehouderijbedrijven gelegen, te weten:

- Berkeindje 3;
- Berkeindje 11;
- Somerenseweg 44;
- Vaarsehoefweg 34;
- Vaarsehoefweg 37.

In navolgende figuur is de ligging van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 25: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

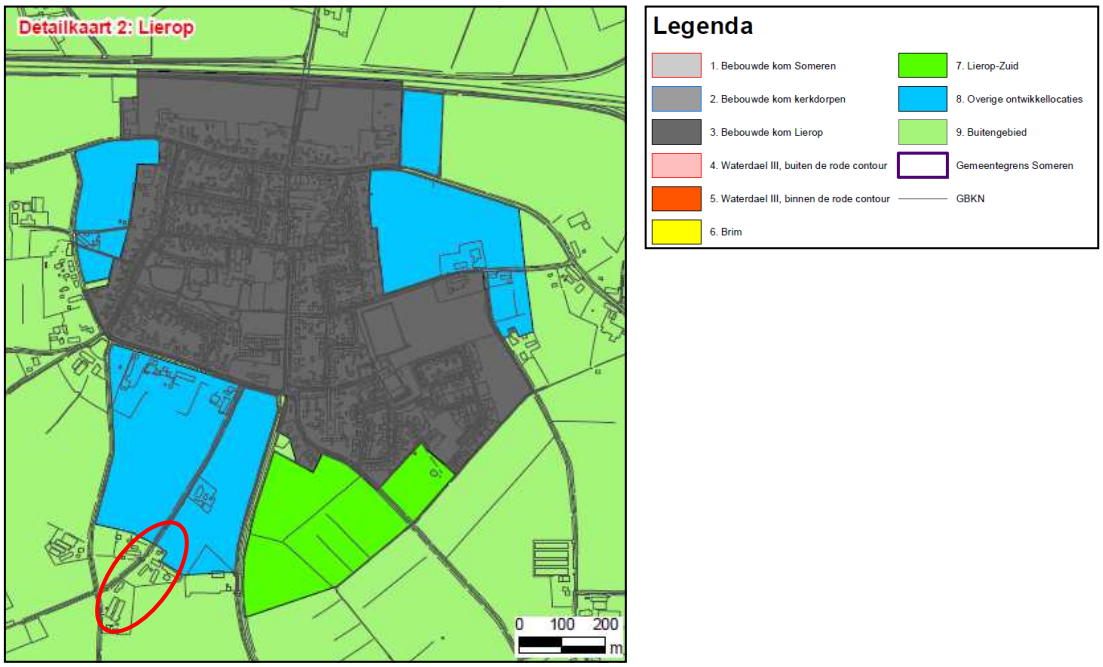
De beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd kunnen worden. De veehouderij aan

Vaarsehoefweg 31A wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd. Hierdoor wordt deze veehouderij in verdere berekening niet meegenomen.

5.1.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft, voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor bedrijven waar dieren gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden, volgens artikel 4 van de Wgv, vaste afstanden vanaf de veehouderij tot de geurgevoelige locaties. Deze afstanden bedragen 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het hierdoor mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten onderbouwd afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Someren heeft in aanvulling op de Wgv de ‘Gebiedsvisie en gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij’ vastgesteld. Navolgende figuur betreft een detailkaart van Lierop en omgeving waarop de geurnormen zijn weergegeven:



Figuur 26: Uitsnede verordeningenkaart geurverordening 2010 gemeente Someren

Uit de kaart behorende bij de geurverordening blijkt dat de op te richten noordelijke Ruimte voor Ruimte-woningen gelegen zijn binnen gebied 8 ‘Overige ontwikkellocaties’ en het overige deel binnen gebied 9 ‘Buitengebied’. In gebied 8 geldt een geurnorm van 6 oue/m³. In het buitengebied geldt een norm van 14 oue/m³.

Deze normen gelden van veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten. De definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij zoals die op 1 januari 2007 in werking is getreden, luidt als volgt: *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.”*

Voor de veehouderij aan Berkeindje 3 is een geurberekening gemaakt om te zien of de geurbelasting van deze veehouderij op het plangebied het toelaat om een geurgevoelig object binnen het plangebied op te richten. Hieronder is verleende vergunning (bron: BVB) weergegeven en hieraan zijn conclusies voor het plangebied geformuleerd.

5715 RD, Berkeindje 3, LIEROP

Beschikkingsdatum: 05-02-2003
RAV-tabelversie: RAV 2002-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	99	69	33	5	772,20	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
					Totalen	101	79	33	8	772,20	0

Sluit venster

Figuur 27: Milieuvergunning Berkeindje 3 Lierop

Voor het bedrijf aan Berkeindje 3 is op 5 februari 2003 een oprichtingsvergunning verleend voor een veehouderij. Hierbij is de geuremissie 772,0 Odeur units en hiervoor is de geurbelasting tot het plangebied berekend. De resultaten worden navolgend weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	Bron ID	X-coörd.	Y-coörd.	EP-hoogte	Gem.geb.hoogte	EP diam.	EP uitr.snelh.	E-aanvraag
1	Berkeindje 3	175 281	380 614	6,0	6,0	0,5	0,4	772,0

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noordelijke RvR-woning	175 241	380 559	6,0	1,1

Zoals af te lezen uit de tabel is de geurbelasting van de veehouderij aan Berkeindje 3 op de dichtstbijzijnde nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied maximaal 1,1 oue/m³. Verder bedraagt de afstand van de intensieve veehouderij tot het geurgevoelig object meer dan 50 meter. De herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar. Navolgend is een kaart weergegeven waarbij de

locatie van de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied is aangegeven. Tevens is de afstand van 50 meter vanaf het agrarisch bouwvlak weergegeven.

Figuur 28: Ligging veehouderij Berkeindje 3 t.o.v. dichtstbijzijnde nieuwe woning

5715 RD, Berkeindje 11, LIEROP

Beschikkingsdatum: 09-03-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

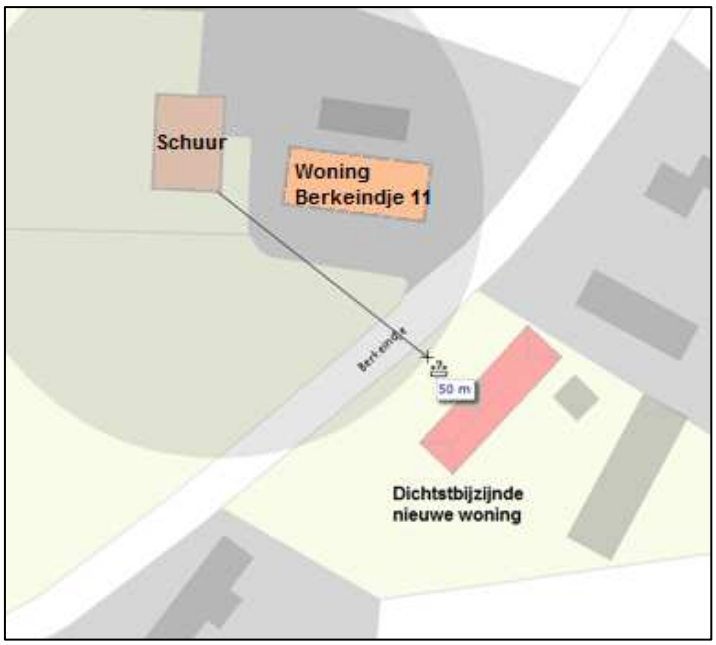
Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	2,50	10	25	10	1	356	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	5	48	0	3	0	1
					Totalen	**25**	**112**	**10**	**7**	**356**	**1**

Sluit venster

Figuur 29: Milieuvergunning Berkeindje 11 te Lierop

Voor het bedrijf aan Berkeindje 11 is een melding gedaan overeenkomstig artikel 8.41 Wet milieubeheer. Hierbij is bepaald dat op de locatie 5 droogstaande koeien, 10 stuks jongvee en 10 kalveren enkel mogen worden gehouden in de schuur op het westelijke deel van het bouwblok, ten westen van de woning. In navolgende figuur is weergegeven waar de dieren gehouden mogen worden en wat vanaf deze locatie de afstand is tot de dichtstbijzijnde nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte-woning.



Figuur 30: Afstand loods Berkeindje 11 tot de dichtstbijzijnde nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning

De nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied wordt opgericht buiten de 50 meter-contour. De herontwikkeling binnen het plangebied is vanuit de Wet geurhinder en veehouderij in deze situatie geen bezwaar.

5715 RB, Vaarsehoefweg 34, LIEROP

Beschikkingsdatum: 06-08-2013
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

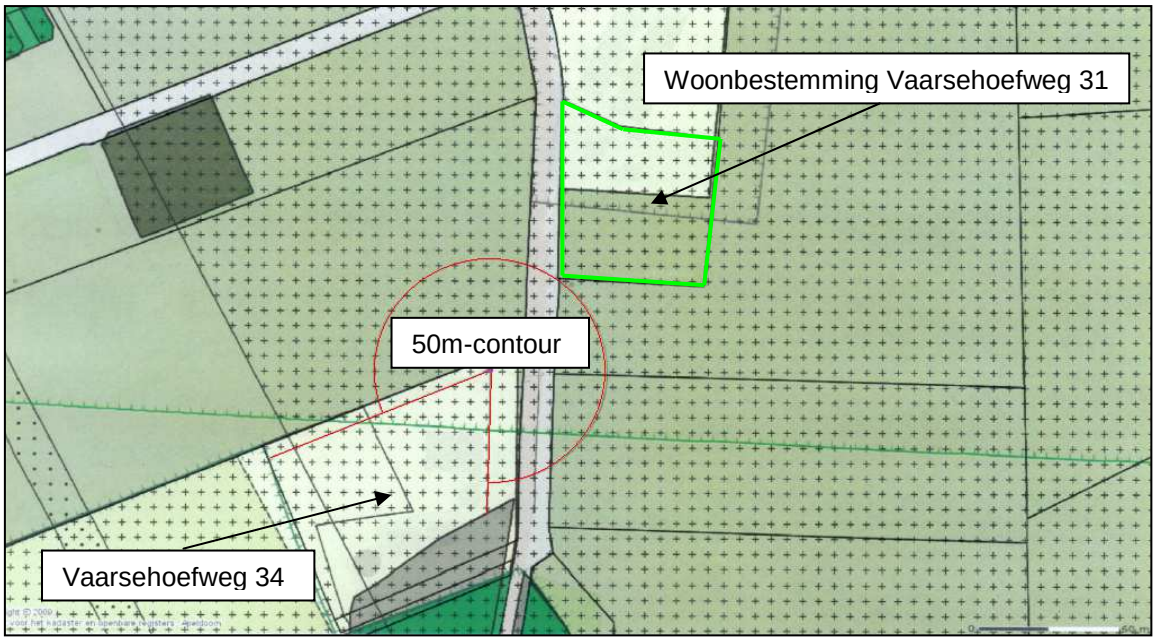
Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	2	11	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	7	35	0	10	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	5	48	0	3	0	1
					Totalen	**24**	**133**	**0**	**17**	**0**	**1**

Sluit venster

Figuur 31: Milieuvergunning Vaarsehoefweg 34 te Lierop

Voor het bedrijf aan Vaarsehoefweg 34 is de geuremissie 0 Odeur units, omdat het hierbij gaat om dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. In deze situatie geldt derhalve een vaste afstand van 50 meter (situatie buiten bebouwde kom) vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak tot een nieuw risicogevoelig object. In deze situatie betreft dit de nieuwe bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen – Wonen plus’ aan Vaarsehoefweg 31. Hierbij is met betrekking tot de invulling van het agrarisch bouwvlak rekening gehouden met het feit dat in de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ wordt gesteld dat bedrijfsbebouwing op het agrarisch bouwvlak mag worden gebouwd met inachtneming van een afstand van 20 meter tot de as van de weg en een afstand van 5 meter tot de bestemmingsgrens. Navolgend is een kaart weergegeven waarop de 50 meter-contour is bepaald waarbij rekening is gehouden met deze afstanden.



Figuur 32: Ligging veehouderij Vaarsehoefweg 34 t.o.v. dichtstbijzijnde nieuwe woonbestemming Vaarsehoefweg 31

De herontwikkeling van het plangebied wordt niet belemmerd door het veehouderijbedrijf aan Vaarsehoefweg 34. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de Wgv geen bezwaar.

5715 RB, Vaarsehoefweg 37, LIEROP

Beschikkingsdatum: 11-05-2006
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	21	15	7	1	163,80	0
E3	ouderdieren van vleeskuikens in opfok; jonger dan 19 weken	E3		bedrijf	0,25	29716	7429	550	101	5348,88	683
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
					Totalen	**29738**	**7449**	**557**	**103**	**5512,68**	**683**

Sluit venster

Figuur 33: Milieuvergunning Vaarsehoefweg 37 te Lierop

Voor het bedrijf aan Vaarsehoefweg 37 is op 11 mei 2006 een oprichtingsvergunning verleend voor een veehouderij. Hierbij is de geuremissie 5.513 Odeur units en hiervoor is de geurbelasting tot het plangebied berekend. De resultaten worden navolgend weergegeven:

Volgnr.	Bron ID	X-coörd.	Y-coörd.	EP-hoogte	Gem. geb. hoogte	EP diam.	EP uitr. snelh.	E-aanvraag
1	Vaarsehoefweg 37	175 098	380 016	6,0	6,0	0,5	4,0	5.513,0

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Zuidelijke RvR-woning	175 093	380 357	14,0	0,6

Zoals af te lezen uit de tabel is de geurbelasting van de intensieve veehouderij aan Vaarsehoefweg 37 op de dichtstbijzijnde nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning ten zuiden van Berkeindje 9 in het plangebied maximaal 0,6 oue/m³. Verder bedraagt de afstand van de intensieve veehouderij tot het geurgevoelig object meer dan 50 meter. Tevens wordt de intensieve veehouderij aan Vaarsehoefweg 37 reeds belemmerd door woningen die dichterbij gelegen zijn. De herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

5715 AG, Somerenseweg 44, LIEROP

Beschikkingsdatum: 13-06-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	5	4	2	0	39	0
E5	vleeskuikens	E5.10		bedrijf	0,0350	137150	4800	0	178	32916	3017
					Totalen	137155	4804	2	178	32955	3017

Sluit venster

Figuur 34: Milieuvergunning Somerenseweg 44

Navolgend is de berekening van de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Somerenseweg 44 weergegeven ten opzichte van de meest zuidelijk gelegen Ruimte voor Ruimte-woning.

Volgnr.	Bron ID	X-coörd.	Y-coörd.	EP-hoogte	Gem.geb.hoogte	EP diam.	EP uitr. snelh.	E-aanvraag
1	Somerenseweg 44	175 299	380 097	6,0	6,0	5,0	4,0	32.955

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Zuidelijke RvR-woning	175 110	380 358	14,0	4,5

Zoals af te lezen uit de tabel is de geurbelasting van de intensieve veehouderij aan Somerenseweg 44 op de dichtstbijzijnde nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning ten zuiden van Berkeindje 11 in het plangebied maximaal 4,5 oue/m³. Verder bedraagt de afstand van de intensieve veehouderij tot het geurgevoelig object meer dan 50 meter. Tevens wordt de intensieve veehouderij aan Somerenseweg 44 reeds belemmerd door woningen die dichterbij gelegen zijn. De herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

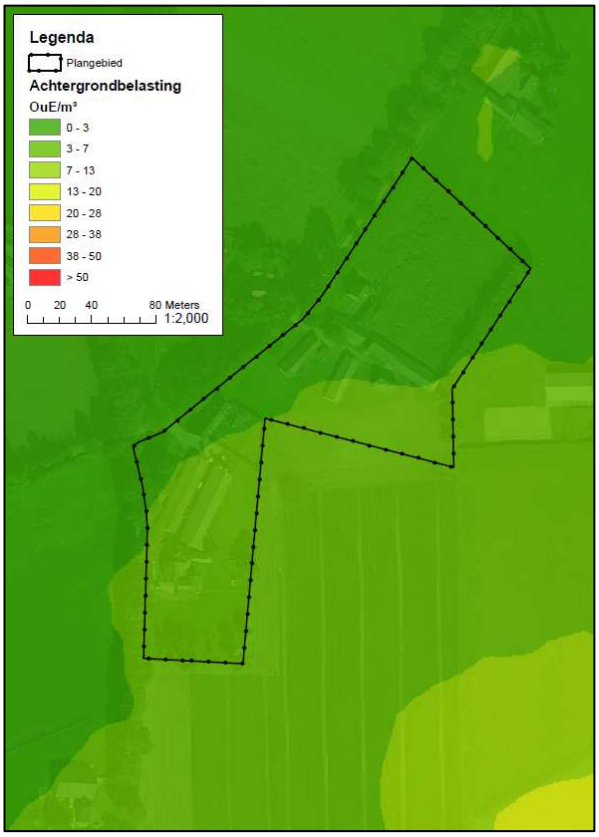
5.1.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn voor de berekening alle veehouderijen in de gemeente Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma

VStacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,29 m
Meteo station: Eindhoven
Rekenuren: 25 %
Rasterpunt linksonder x: 174577 m
Rasterpunt linksonder y: 379776 m
Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50
Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

In navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven, waarbij uitgegaan is van sanering van de veehouderij Vaarsehoefweg 31a.



Figuur 35: Achtergrondbelasting

Na sanering van de veehouderij binnen het plangebied zal ter plaatse sprake zijn van een achtergrondbelasting van 0 – 7 oue/m³. In de ‘Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij’ is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0 – 7 oue/m³ sprake is van een ‘goed’ tot ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied aan Berkeindje/Vaarsehoefweg te Lierop is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.1.4 Conclusie agrarische bedrijven

Het saneren van de veehouderij aan Vaarsehoefweg 31A in samenhang met het omzetten van twee bedrijfswoningen in burgerwoningen en de oprichting van een vijftal Ruimte voor Ruimte-woningen binnen het plangebied Berkeindje/Vaarsehoefweg heeft geen belemmering voor de voortgang of ontwikkeling van de omliggende veehouderijen. Verder blijkt ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2 Niet-agrarische bedrijven

In een straal van 400 meter zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. Hierbij heeft dit verder geen invloed op de herontwikkeling binnen het plangebied.

5.2 Bodem

Binnen het plangebied is thans een aanzienlijk deel in gebruik als weiland en akkerland en is altijd als zodanig in gebruik geweest. Tevens bevindt zich binnen het plangebied een tweetal (voormalige) veehouderijen met een drietal woningen. In opdracht van de initiatiefnemers is door Archimil BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse normen NEN5725. De NEN 5725 beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek. Het volledige rapport, rapportnummer: 2857R001 d.d. 5 juli 2012 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

> *“Voor een locatie aan de Berkeindje/Vaarsehoefweg te Lierop is een historisch onderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het verzamelen van relevante informatie over de locatie van het bodemonderzoek en heeft betrekking op het voormalige gebruik, het huidige gebruik, het toekomstige gebruik, de bodemopbouw, de geohydrologische situatie en financieel-juridische aspecten.*
>
> *Op basis van de verzamelde informatie kan het veld- en chemisch onderzoek goed worden voorbereid en wordt de onderzoekshypothese voor het verkennend of nader bodemonderzoek opgesteld. Ook kunnen de resultaten van het vooronderzoek gebruikt worden bij de interpretatie van de resultaten van het bodemonderzoek.*
>
> *Uit het onderzoek volgt dat een aanzienlijk deel van het onderzoeksterrein in gebruik is als weiland en akkerland en is altijd zo in gebruik geweest. Binnen de onderzoekslocatie bevinden zich een tweetal (voormalige) veehouderijen met drie woningen.*
>
> *<u>Berkeindje 7:</u>*
> *In of op de bodem zijn vooralsnog geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Aangezien wel puinresten zijn aangetroffen, alle daken van de bebouwing bestaan uit asbesthoudende golfplaat en hier in het verleden sloopactiviteiten hebben plaatsgevonden bestaat er wel aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek conform*

NEN5707. Van wegen en erven in de omgeving is bekend dat deze in het verleden veelal verhard zijn geweest met zinkassen.

Hoewel er geen gegevens zijn achterhaald waaruit blijkt dat hier een verharding van zinkassen aanwezig is geweest dient op basis hiervan het erf wel verkennend onderzocht te worden. de voormalige doorgaande weg dient bij het onderzoek betrokken te worden. het erf kan echter, zowel wat betreft asbest (NEN5707) als voor de overige stoffen, vooralsnog als onverdacht beschouwd worden.

De oppervlakte van het betreffende terreindeel is circa 7.125 m² (zie ook tekening 351 in bijlage 3).

Op één plaats heeft een ondergrondse tank gelegen, de plaats van de tank is nog niet achterhaald. Onderzoek op de locatie dient plaats te vinden conform de strategie VEP-BO.

<u>Berkeindje 9 / Vaarsehoefweg 31a:</u>
In of op de bodem zijn vooralsnog geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Aangezien de daken van de bebouwing bestaan uit asbesthoudende golfplaat bestaat er wel aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek conform NEN5707 rond de stallen, hierbij kan de strategie onverdacht worden gehanteerd. Van wegen en erven in de omgeving is bekend dat deze in het verleden veelal verhard zijn geweest met zinkassen. Hoewel er geen gegevens zijn achterhaald waaruit blijkt dat hier een verharding van zinkassen aanwezig is geweest dient op basis hiervan het erf wel verkennend onderzocht te worden. Het erf kan echter, zowel voor wat betreft asbest (NEN5707) als voor de overige stoffen, vooralsnog als onverdacht worden beschouwd.
De oppervlakte van het betreffende terreindeel is circa 5.600 m² (zie ook tekening 351 in bijlage 3).

Op één plaats heeft een ondergrondse tank gelegen. Onderzoek op deze locatie dient plaats te vinden conform de strategie VEP-BO.

<u>Vaarsehoefweg 31:</u>
Deze locatie kan vooralsnog als onverdacht worden beschouwd en hier zijn geen verdere ontwikkelingen gepland. Vanuit het oogpunt van de voorgenomen planontwikkelingen is geen onderzoek noodzakelijk. Mogelijk is dit wel gewenst wanneer de woning verkocht gaat worden.

<u>Overig terrein:</u>
Het overig terrein is in gebruik als weiland en akkerland. Deze terreindelen kunnen als onverdacht worden beschouwd. Wanneer hier bouwactiviteiten plaats gaan vinden dan kan alsnog een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Op basis hiervan is een voorstel voor veld- en laboratoriumonderzoek opgenomen.”

(Bron: Historisch bodemonderzoek, Archimil BV, d.d. 5 juli 2012)

In navolging van het historisch bodemonderzoek conform NEN5725 is een verkennend bodem-/asbestonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Het volledige rapport, rapportnummer: 2877R001 d.d. 22 oktober 2012 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

*“**Conclusies en aanbevelingen***

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan het Berkeindje/Vaarsehoefweg te Someren. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. *Ter plaatse van beide erven Berkeindje 7 en Berkeindje 9/Vaarsehoefweg 31a zijn asbesthoudende materialen op en in de bodem aangetroffen. Op beide percelen wordt de interventiewaarde in één van de gaten overschreden.*
2. *Er bestaat derhalve aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar het voorkomen van asbest op beide erven.*
3. *Voor het overige zijn lichte, veelal diffuse, verontreinigingen met cadmium, zink, PAK’s en/of PCB’s aangetroffen in zowel de bovengrond als het grondwater van deze terreindelen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.*
4. *Ter plaatse van het noordelijke weiland is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht, het grondwater is licht verontreinigd met barium.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. *Ten aanzien van het noordelijk weiland behoeven er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop of eventuele herontwikkeling van de locatie;*
2. *Ten aanzien van beide erven Berkeindje 7 en Berkeindje 9/Vaarsehoefweg 31a bestaat er aanleiding tot het instellen van aan nader onderzoek naar het voorkomen van asbest.*
3. *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren.*
4. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.”*

(Bron: Verkennend bodem-/asbestonderzoek, Archimil BV, d.d. 22 oktober 2012)

5.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en zo niet met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Tritium Advies heeft op 14 mei 2012 ter plaatse van het plangebied aan Berkeindje/Vaarsehoefweg te Lierop een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 14 mei 2012 met rapportnummer 1204/037/MF is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

> *“In opdracht van de heer A. Dekkers en de heer P. Slegers via Crijns Rentmeesters is een akoestisch onderzoek (toetsing Wet geluidhinder) uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning aan de Vaarsehoefweg 31a, en een tweetal Ruimte voor Ruimte-woningen aan de weg Berkeindje, namelijk tussen huisnummer 7 en 9 en ten noordoosten van huisnummer 7 te Lierop, gemeente Someren.*
>
> *In het onderhavige akoestisch onderzoek is er, wegens het nog ontbreken van concrete bouwplannen, voor gekozen om voor de drie percelen te rekenen middels contourpunten.*
>
> *<u>Toetsing Wet geluidhinder</u>*
> *Vaarsehoefweg 31a*
> *Uit de rekenresultaten van de Somereneseweg en de weg Berkeindje blijkt dat de geluidbelasting op het perceel aan de Vaarsehoefweg de voorkeurswaarde niet overschrijdt. Uit de rekenresultaten van de Vaarsehoefweg blijkt dat de contour van 48 dB op maximaal 8,1 meter van de erfgrens ligt. Dit betekent dat wanneer de woning op minimaal 8,1 meter van de erfgrens gebouwd wordt, dit geen restricties oplevert voor het bouwplan.*
>
> *De contour voor de maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied van 53 dB ligt op maximaal 2,3 meter (1^{e} verdieping) vanaf de erfgrens. Wanneer binnen deze afstand tot de weg gebouwd wordt, dient de woning aan de wegzijde voorzien te worden van een dove gevel.*
>
> *Berkeindje ongenummerd tussen huisnummers 7 en 9*
> *Uit de rekenresultaten van de Vaarsehoefweg blijkt dat de geluidbelasting op het perceel aan de weg Berkeindje, tussen huisnummer 7 en 9 de voorkeursgrenswaarde niet over-*

schrijdt.

Uit de rekenresultaten van de weg Berkeindje blijkt dat de contour voor 48 dB op de begane grond op circa 5,4 meter van de perceelgrens aan de zijde van de weg Berkeindje ligt. Voor de 1e en 2e verdieping is dit respectievelijk 6,0 en 5,5 meter. Binnen deze contour wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden.

Uit de rekenresultaten van de Somerenseweg blijkt dat de contour voor 48 dB op de begane grond op circa 20 meter van de perceelgrens aan de zijde van de Somerenseweg ligt. Voor de 1e en 2e verdieping is dit respectievelijk 33,5 en 37 meter. Binnen deze contour worde voorkeursgrenswaarde wel overschreden.

Wanneer de woning op minimaal 6,0 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de weg Berkeindje en op minimaal 47 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de Somerenseweg gebouwd wordt, levert dit geen restricties op voor het bouwplan. Deze afstanden zijn uiteraard afhankelijk van de maximale hoogte van de nieuw te bouwen woning. Wanneer de woning uit slechts 1 of 2 verdiepingen bestaat, wordt de afstand tot de Somerenseweg namelijk kleiner.

De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied van 53 dB wordt op het perceel niet overschreden.

Berkeindje ongenummerd ten noordoosten van huisnummer 7
Uit de rekenresultaten van de Vaarsehoefweg blijkt dat de geluidbelasting op het perceel aan de weg Berkeindje, gelegen ten noordoosten van huisnummer 7, de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Uit de rekenresultaten van de weg Berkeindje blijkt dat de contour voor 48 dB op de begane gronde op circa 7,4 meter van de perceelsgrens aan de zijde van Berkeindje ligt. Voor de 1e en 2e verdieping is dit respectievelijk 8,6 en 7,2 meter. Binnen deze contour worde voorkeursgrenswaarde wel overschreden.

Uit de rekenresultaten van de Somerenseweg blijkt dat de contour voor 48 dB op de begane grond op circa 36,5 meter van de perceelgrens aan de zijde van Berkeindje ligt. Op de 1e en 2e verdieping volgt deze contour een onregelmatig patroon en geldt dat op vrijwel het gehele perceel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt, maar zal maximaal 50 dB bedragen.

De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied van 53 dB wordt ten gevolge van het wegverkeer op de weg Berkeindje niet overschreden. Ten gevolge van het wegverkeer op de Somerenseweg wordt de maximale ontheffingswaarde enkel overschreden in de oostelijke hoek van het perceel. Wanneer binnen deze contour van 53 dB gebouwd wordt, dient de woning voorzien te worden van een dove gevel aan de zijde van de Somerenseweg.

Hogere grenswaarde
Het nemen van overdrachtsmaatregelen sluit in onderhavig onderzoek op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Indien de door de gemeente Someren aangegeven plannen met betrekking tot de wijziging van de Somerenseweg, Vaarsehoefweg en Berkeindje doorgang vinden (verlaging van de snelheid), wordt de voorkeursgrenswaarde op slechts een enkele locatie minimaal overschreden. Echter op het verlagen van de snelheid heeft de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed. Het nemen van overige maatregelen stuit in onderhavig project op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Cumulatieve geluidbelasting
Binnen alle onderzochte percelen is een gebied buiten de 53 dB-contour (excl. correctie artikel 110g Wgh) aanwezig, waarbinnen gebouwd kan worden zonder dat een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel noodzakelijk is. Wanneer binnen de 53 dB-contour gebouwd wordt, dient wel een nader onderzoek uitgevoerd te worden. het een en ander is echter nog afhankelijk van de concrete bouwplannen, en dient nader onderzocht te worden wanneer deze bouwplannen er zijn.”

(Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium BV, d.d. 14 mei 2012)

Ten tijde van het uitvoeren van het akoestisch onderzoek betrof de maximale snelheid ter plaatse 80 km/uur. Inmiddels is door de gemeente Someren een aantal verkeersbesluiten genomen, waarbij de maximale snelheid is verlaagd naar 60 km/uur en voor een deel zelfs 30 km/uur (wegvak Somerenseweg, vanaf Gildeplein tot Schuttersstraat). De consequenties van deze verkeersbesluiten zijn reeds in het akoestisch onderzoek doorgerekend. Uit de berekening blijkt dat er geheel geen sprake is van enige beperking ten opzichte van wegverkeerslawaai.

Met de beoogde herontwikkeling zal een vijftal nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen worden opgericht in plaats van het beschreven drietal. Aangezien de extra woningen worden opgericht in dezelfde lijn als de beschreven woningen en binnen hetzelfde plangebied, kan worden gesteld dat het uitgevoerde onderzoek volstaat voor de beoogde herontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het

NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van vijf nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico’s die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico’s worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico’s zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.5.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.5.2 Transport

<u>Vervoer over het spoor</u>

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

<u>Vervoer over de weg</u>

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. Het plan ligt op een zodanige afstand (minimaal 1 kilometer) van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over de Zuid-Willemsvaart plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico’s aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen het plangebied en het kanaal groot (circa 1,5 kilometer), zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

5.5.3 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.5.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevinden zich diverse ondergrondse buisleidingen. Op circa 280 meter ten westen van het plangebied bevindt zicht het tracé van twee ondergrondse leidingen. Het plaatsgebonden risico van beide leidingen is 0 meter en heeft daarmee geen invloed op het plan.

De herontwikkeling binnen het plangebied is kleinschalig en omvat slechts de toevoeging van enkele burgerwoningen. Het groepsrisico neemt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling slechts in zeer geringe mate toe. Aangezien het toegevoegde effect op het groepsrisico slechts marginaal is, kan worden gesteld dat het aspect groepsrisico in het kader van externe veiligheid niet verder hoeft te worden onderzocht. Het gaat niet specifiek om een ontwikkeling voor een kwetsbare groep, zoals kinderen of ouderen, dus de zelfredzaamheid is in geval van calamiteit groot genoeg. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten.

5.6 Watertoets

5.6.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.6.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt het onderhavig planvoorstel getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

5.6.2.1 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek ‘die hoog en droog genoeg’ is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

5.6.2.2 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

5.6.2.3 Doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ (afgeleid van de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’) doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal water geborgen worden binnen het plangebied. In de navolgende paragraaf is dit verder uitgewerkt.

5.6.2.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater dat valt op daken en verhardingen niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Ter plaatse van het plangebied worden twee veehouderijbedrijven gesaneerd waarbij een groot oppervlak aan bedrijfsgebouwen en erfverharding zal worden gesaneerd. In samenhang daarmee worden drie bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Ter plaatse van deze woningen aan Berkeindje 7, Berkeindje 9, Vaarsehoefweg 31 zal het totaal verhard oppervlak afnemen. Daarbij wordt een vijftal nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen opgericht binnen het plangebied, met ieder een verhard oppervlak van circa 350 m². De beoogde herontwikkeling zal in totaal leiden tot een afname verhard oppervlak binnen het plangebied.

5.6.2.5 Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

5.6.2.6 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het ‘verlies’ van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

5.6.2.7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De beoogde herontwikkeling zal geen materialen bezitten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

5.6.3 Relevant beleid

5.6.3.1 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Navolgend zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
    - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.

  - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

- Voldoende water:
  - De baggerachterstand verder wegwerken.
  - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaat regelen.
  - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

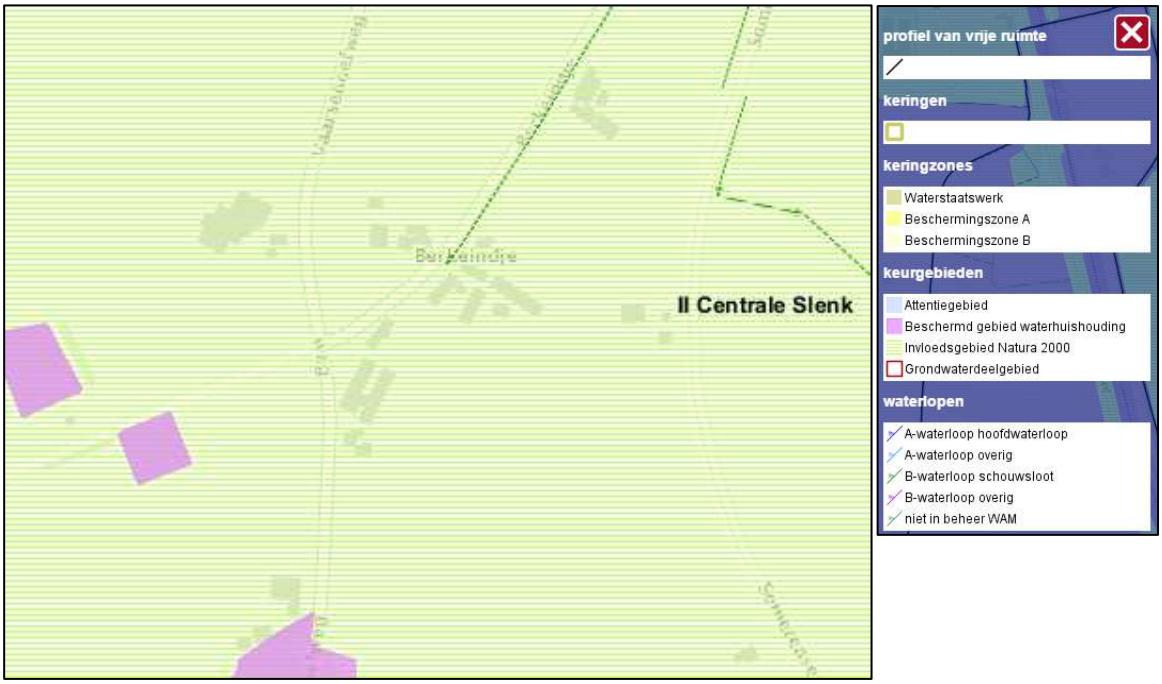
- Schoon water:
  - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
  - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
  - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
  - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

- Natuurlijk water:
  - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
  - 120 kilometer ecologische verbindingszones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
  - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
  - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Van 12 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 heeft het ontwerp waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 - 2021 ter inzage gelegen. Hierin staan de doelen die het waterschap wil bereiken en hoe zij dat gaan doen en met welke partners. Het nieuwe waterbeheerplan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010 - 2015. De ontwikkelingen in de omgeving zoals klimaatverandering en veranderende economische situatie vragen echter wel om nieuwe accenten, welke worden verwerkt in het nieuwe waterbeheerplan. Het waterschap is voornemens het nieuwe waterbeheerplan eind 2015 vast te stellen.

5.6.3.2 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.



Figuur 36: Uitsnede Keur 2015 Waterschap Aa en Maas

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Het plangebied is wel gelegen binnen het ‘Invloedsgebied Natura 2000’. Dit zijn gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. In deze gebieden kan een agrariër die grondwater wil gaan onttrekken naast een watervergunning, tevens een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig hebben. Het waterschap is hiervoor echter geen bevoegd gezag. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor het ‘Invloedsgebied Natura 2000’.

5.6.3.3 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2013-2017 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

5.6.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

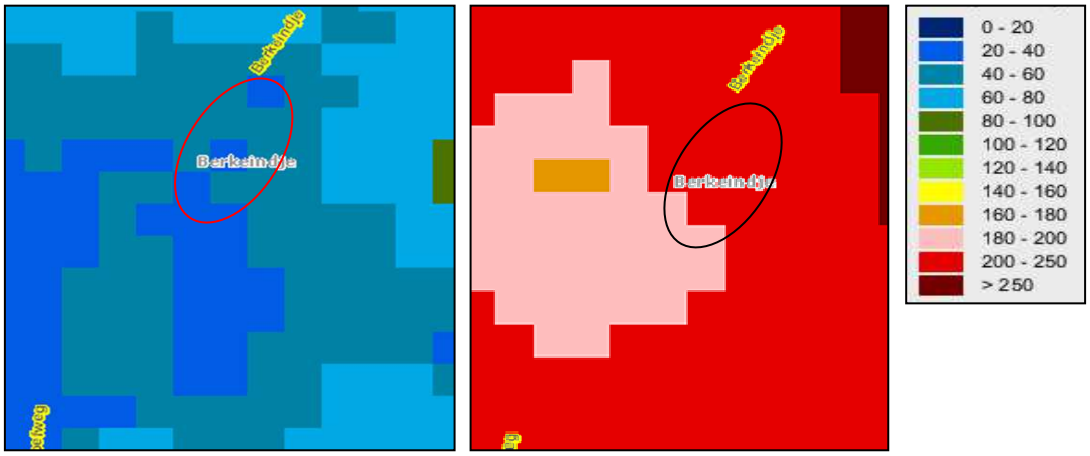
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van twee veehouderijbedrijven en drie agrarische bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen worden met de beoogde herontwikkeling omgezet naar burgerwoningen en hebben geen toename dan wel afname van verhard oppervlak tot gevolg. Met de beoogde herontwikkeling wordt echter wel in totaal ruim 2.600 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en circa 1.500 m² aan erfverharding. Dit heeft een afname van 4.100 m² aan verhard oppervlak tot gevolg. Daarnaast wordt een vijftal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen beoogd, met circa 350 m² nieuw verhard oppervlak per woning. In totaal zal er sprake zijn van 1.750 m² nieuw verhard oppervlak. Met de sanering van de twee veehouderijen zal echter in totaal sprake zijn van een afname aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Op basis van de ‘Algemene regels Keur 2015’ geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.6.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 24 m +NAP. De ondergrond aldaar betreft een hoge zwarte enkeerdgrond. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse het plangebied bedraagt 20 – 40 centimeter beneden maaiveld . De GLG binnen het plangebied bedraagt 200 - 250 centimeter beneden maaiveld.

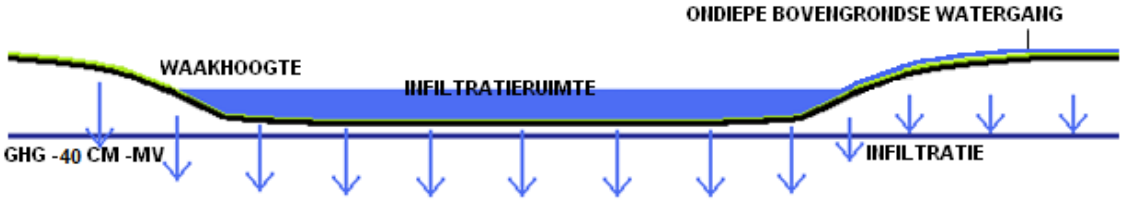


Figuur 37: GHG en GLG ter plaatse van het plangebied

5.6.6 Hemelwaterafvoer

Het water dat valt op de bedrijfswoningen wordt in de huidige situatie via dakgoten en regenpijpen afgevoerd naar omliggende weilanden, waar het water infiltreert en overtollig water afvloeit in de omliggende sloten. Het hemelwater dat valt op de (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt niet opgevangen door dakgoten. Deze bebouwing zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd.

In de nieuwe situatie kan de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een noodoverloop naar een oppervlakkige infiltratie in de vorm van een wadi of een infiltratiegreppel met een maximale diepte van 0,4 meter. Het is hierbij niet toegestaan om hemelwater af te voeren via het gemeentelijk drukrioolsysteem. Navolgende figuur betreft een schematische weergave van de infiltratievoorziening.



Figuur 38: Schematische weergave van infiltratievoorziening.

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergeven in navolgende figuur.

Figuur 39: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.6.6.1 Kwaliteit van te lozen en te infiltreren hemelwater

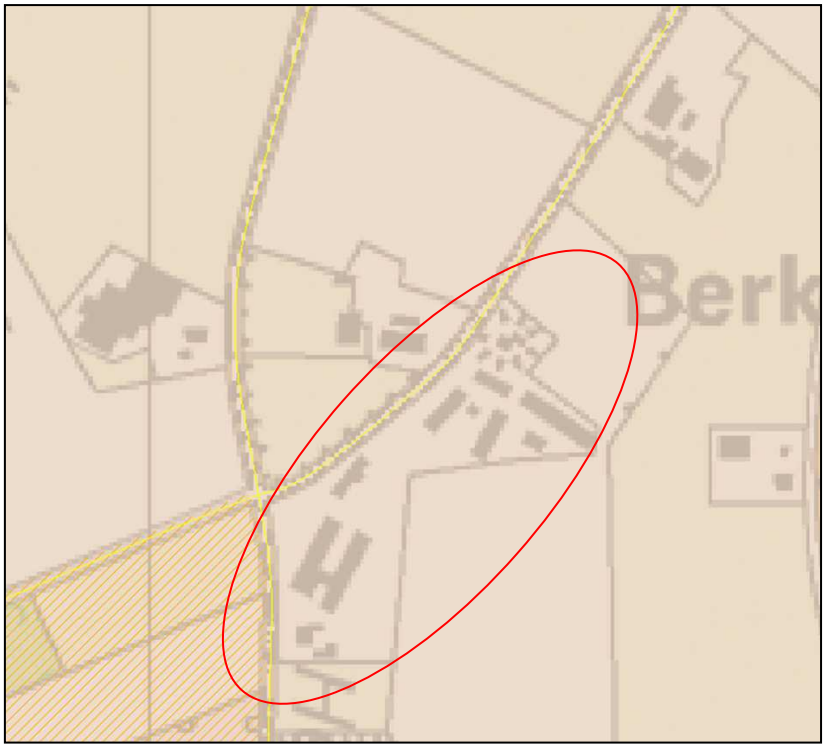
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.6.6.2 Afvoer van vuilwater na herontwikkeling

Binnen het plangebied is een drukrioolstelsel aanwezig. Hierop mag alleen vuilwater van huishoudelijke aard geloosd worden en geen hemelwater. Er zijn 3 rioolaansluitingen aanwezig op het drukrioolstelsel. Het betreft aansluitingen van de bestaande woningen Berkeindje 7 en 9 en Vaarsehoefweg 31. Voor de 5 nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen moet tijdig een nieuwe aansluiting aangevraagd worden op het gemeentelijk drukrioolstelsel.

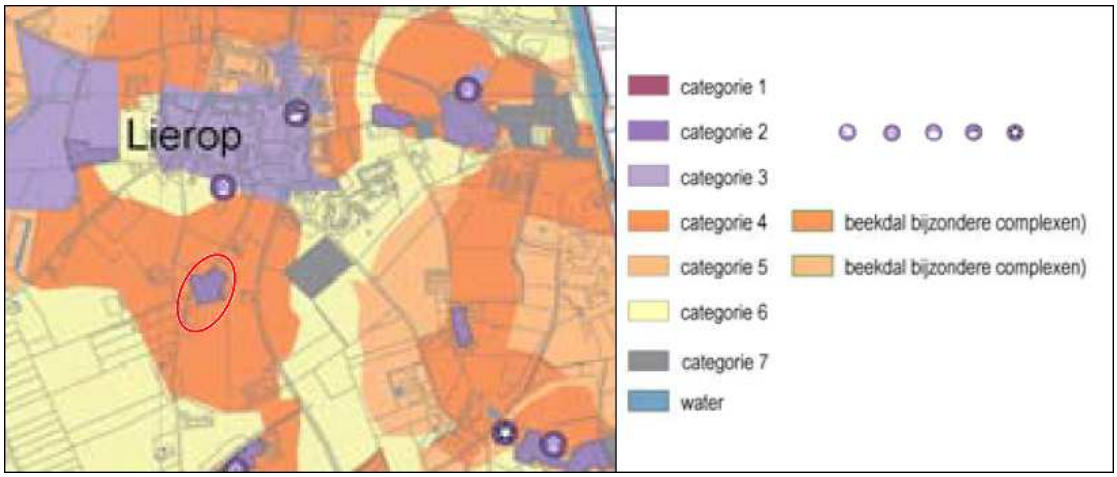
5.7 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Figuur 40: Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Door ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning is nota Archeologiebeleid gemeente Someren opgesteld. Middels een kaart is voor de gemeente Someren te zien of archeologisch onderzoek nodig/verplicht is. Op de beleidskaart ligt het plangebied Berkeindje/Vaarsehoefweg in een zone met verwachtingswaarde hoog (beleidscategorie 4). Tevens heeft een deel van het plangebied de hoge archeologische verwachtingswaarde (beleidscategorie 3).



Figuur 41: Beleidskaart archeologie (Bron: Beleidsnota Archeologie 2012 Someren)

Vanuit het gemeentelijke beleid is in deze gebieden (beleidscategorie 3 en 4) met verwachtingswaarde hoog nader archeologisch onderzoek noodzakelijk/verplicht indien de bodemingrepen >40 cm bedragen en het verstoringsoppervlakte meer bedraagt dan 250 m². In deze situatie wordt een drietal nieuwe woningen met bijgebouwen opgericht waardoor het verstoringsoppervlakte meer zal bedragen dan 250 m². Hierdoor zal archeologisch onderzoek noodzakelijk/verplicht worden gesteld.

De oppervlakte en locatie van de verstoring van de bodem is nog niet concreet vast te stellen, waardoor aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ wordt toegekend. Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen dient voor het gehele plangebied getoetst te worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

5.8.1.1 Waarneming.nl

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Uit de waarnemingen blijkt dat er in de gemeente Someren slechts in de gebieden ‘Beuven’ en ‘Strabrechtse Heide’ ‘zeldzame’ of ‘zeer zeldzame’ soorten zijn waargenomen.

In navolging op de resultaten van www.waarneming.nl is door Bureau Meervelt Meervelt, Ecologisch onderzoek en advies, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan d.d. 7 mei 2012, met projectnummer 12-060 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit de quickscan flora en fauna zijn hierna opgenomen.

> *“Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het foerageergebied van in stedelijke en agrarisch gebied voorkomende soorten zoals Laatvlieger. Mogelijk komen ook Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis voor. Gezien de ligging tussen een natuurgebied en de kern Lierop kunnen ook andere soorten (incidenteel) van het plangebied gebruik maken. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het foerageergebied niet aangetast. Het plangebied blijft tijdens en na de ontwikkeling functioneel als foerageergebied. Doorlopende opgaande lijnvormige elementen zoals bomenrijen die dienst kunnen doen als vlieg- of migratieroute voor vleermuizen zijn aanwezig langs Berkeindje en de Vaarsehoefweg. Ingrepen in de laanbeplanting vinden niet plaats. Een verslechtering in het aanbod van deze routes treedt niet op ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.*
>
> *Tijdens het veldbezoek werden Koolmees, Pimpelmees, Spreeuw en Zwarte roodstaart als met territoriaal gedrag (= indicatie broedvogel) vastgesteld. Door de sloop van de opstallen is geen negatief effect te verwachten op de populaties lokaal of regionaal. De Boerenzwaluw is niet waargenomen. Maatregelen hiervoor zijn dan ook niet nodig. Door de sloop van de opstallen is geen negatief effect te verwachten op de lokale of regionale populaties van de Boerenzwaluw.*
>
> *Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat geschikte voortplantingswateren ontbreken evenals geschikte overwinteringslocaties. Hierdoor is het terrein ongeschikt als leefgebied van beschermde soorten amfibieën. Uiteraard is het incidenteel voorkomen van een beschermde soort (en dan voornamelijk de soorten uit tabel 1: gewone pad, bruine kikker en groene kikker) waarschijnlijk. In dit geval (sanering agrarisch bouwvlak) gaan echter geen vaste rust- of verblijfsplaatsen verloren. Een overtreding van de Flora- en faunawet is daarom niet aan de orde. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.*
>
> *In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht*

betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Conclusies gebiedsbescherming

- *Het plangebied ligt op een afstand van 1,3 kilometer van beschermd gebied Strabrechtse Heide & Beuven (Natura 2000 en Beschermd natuurmonument). Negatieve effecten op het beschermd gebied zijn op basis van de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand van het plangebied tot deze gebieden uit te sluiten. Het aanvragen van een natuurbeschermingswetvergunning is niet nodig.*
- *Het plangebied valt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Verordening Ruimte (2010) is voor wat betreft het aspect EHS niet van toepassing.*
- *Mogelijk dienen rond de te slopen opstallen enkele bomen te worden geveld. Deze bomen vallen niet onder de Boswet (erfbeplanting). Wel geldt binnen de gemeente Someren een vergunningstelsel voor het vellen van bomen. Indien bomen in het plangebied geveld moeten worden, dient het verzoek tot vellen deel uit te maken van de op te stellen omgevingsvergunning.*

Conclusies soortbescherming

- *Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en de locatie en inrichting van het plangebied worden de beschikbare gegevens toereikend geacht om een goede inschatting te maken van het plangebied voor beschermde soorten. Nader veldonderzoek is niet noodzakelijk.*
- *Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van diverse beschermde soorten uit tabel 2 en 3. Voor een aantal soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. De overige soorten worden in de tabel hieronder weergegeven.*

Tabel: Overzicht soortgroepen en soorten waarvoor extra aandacht nodig is.

Soortgroep	***Soorten***	***Maatregel***
Vleermuizen	*Laatvlieger en mogelijke Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis*	- *Nader onderzoek naar de betekenis van het plangebied voor deze soorten **of**;* - *Mitigeren op voorhand. Voor mitigerende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop en bij nieuwbouw: zie paragraaf 3.3.*
Broedvogels	*Huismus*	- *Voorafgaand aan de sloop ten minste 5 nestkasten voor Huismussen ophangen (in een zo vroeg mogelijk stadium). Zorgen voor duurzame*

		potentiële nestgelegenheid in nieuwbouw (bijvoorbeeld vogelvides).
Broedvogels	*Alle*	- *Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd (globaal 15/3 - 15/7*)* ***of*** *vooraf uitsluiten dat broedgevallen aanwezig zijn.*

- *De verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet worden niet overtreden* ***mits*** *de in de tabel genoemde mitigerende maatregelen uitgevoerd worden. Bij het aantreffen van vleermuizen tijdens de sloop dient het werk te worden stilgelegd en dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd.*
- *In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.”*

(Bron: Quickscan Flora en Fauna, Bureau Meervelt, d.d. 7 mei 2012)

Voorafgaand aan de beoogde herontwikkeling zullen ter plaatse van het plangebied enkele mitigerende maatregelen worden genomen. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Daarbij geldt dat alle (in functie zijnde) nesten van vogels tijdens de broedperiode zijn beschermd. Het verdient aanbeveling buiten deze periode (15 maart tot en met 15 juli) alle werkzaamheden te laten plaatsvinden. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling, mits genoemde mitigerende maatregelen worden genomen, geen effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

5.9 Parkeren en verkeer

5.9.1 Parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden door middel van in ieder geval twee parkeerplekken. De drie bestaande bedrijfswoningen blijven op de huidige manier via een inrit ontsloten via Berkeindje en Vaarsehoefweg. Van de nieuwe woningen worden er drie ontsloten via een inrit aan Berkeindje en twee via een inrit aan de Vaarsehoefweg. Als voorbeeld van ontsluiting van de nieuwe woningen dienen de twee bestaande ontsluitingen van de bestaande woningen binnen het plangebied aangehouden te worden. De bestaande inritten zijn van ruime omvang waarop minimaal de twee parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. De realisatie van twee parkeerplaatsen per woning zijn verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.9.2 Verkeer

Berkeindje en de Vaarsehoefweg zijn beiden een smalle asfaltweg met eikenbomen en zijn te kwalificeren als erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben als functie ‘het toegankelijk maken van het buitengebied’. De gronden binnen het plangebied zijn en waren hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen het plangebied bevinden zich namelijk een intensieve veehouderij met bedrijfswoningen, een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en landbouwgronden. De wegen worden dan ook vaak gebruikt door landbouwvoertuigen (voor het bewerken van de grond) en vrachtverkeer ten dienste van de agrarische bedrijven. Maar ook voor mobiliteitsbewegingen voor personen worden de wegen reeds gebruikt. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie immers reeds drie (bedrijfs)woningen aanwezig. In de toekomstige situatie zal het plangebied hoofdzakelijk in gebruik zijn ten behoeve van woondoeleinden. In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen van personenauto’s toenemen, maar zal het aantal verkeersbewegingen van zwaardere voertuigen aanzienlijk afnemen.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

<u>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

<u>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</u>
Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3 afwijken van de bouwregels;
4 specifieke gebruiksregels;
5 afwijken van de gebruiksregels ;
6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8 wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden inclusief tijdelijke teeltondersteundende voorzieningen, voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van aanwezige landschaps-waarden, groenvoorzieningen, infiltratie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, nutsvoorzieningen en de (instandhouding van) erfbeplanting. Binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ is geen bouwvlak gelegen.

6.2.2 Wonen

Binnen het plangebied zal sprake zijn van een achttal woonbestemmingen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, aan huis verbonden beroepen, (on)verharde paden en wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie, groenvoorzieningen en groene erfinrichting en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische waarden in het algemeen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – wonen plus’ wordt eveneens een kleinschalig bedrijf in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³, met uitzondering van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’, waarvoor een maximum geldt van 900 m³.

6.2.3 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die per categorie is weergegeven, dan dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

6.2.4 Waarde – Groenblauwe mantel

De voor ‘Waarde - Groenblauwe mantel’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het is ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Groenblauwe mantel’ niet toegestaan zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,5 meter.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De herontwikkeling van het plangebied aan Berkeindje/Vaarsehoefweg betreft een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten waarmee onder andere de verplichtingen van initiatiefnemers aangaande het kostenaspect worden verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanherziening is geen inspraak verleend.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is onderhavig bestemmingsplan op enkele punten aangepast. In de bijlage bij onderhavige toelichting is het vooroverlegverslag gevoegd.