

Toelichting Bestemmingsplan Kerkendijk 80



Verantwoording en Status

Titel : Ruimtelijke toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren
Opdrachtgever : Mevrouw S. Van Rooij en de heer M. van Mierlo
Rapportnr. : NL.IMRO.0847.BP02017016-VS01

Concept : Juli 2017
Ontwerp : Februari 2018
Definitief : April 2018

Colofon

Valk advies & bemiddeling
P.J.J.M. Valk
Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Postadres:

Amer 115
5711 KJ Someren

Bezoekadres:

'Het kantoor'
Witvrouwenbergweg 8E
5711 CN Someren

M: 06 - 52411112
E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie Kerkendijk 80	5
1.2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2.2	Beschrijving planvoornemen	6
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
1.2.4	Functionele structuur	9
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke toelichting)	11
2.1	Beleidskader	11
2.1.1	Rijksbeleid	11
2.1.2	Provinciaal beleid	13
2.1.3	Gemeentelijk beleid	18
2.2	Sectorale aspecten	22
2.2.1	Bodem	22
2.2.2	Waterhuishouding	23
2.2.3	Cultuurhistorie	24
2.2.4	Archeologie	25
2.2.5	Wet natuurbescherming	27
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering	28
2.2.7	Geluid	30
2.2.8	Externe veiligheid	30
2.2.9	Kabels en leidingen	31
2.2.10	Luchtkwaliteit	31
2.2.11	Landschapswaarden	32
2.2.12	Verkeer en infrastructuur	33
2.2.13	Besluit m.e.r.	34
2.2.14	Ladder voor duurzame verstedelijking	34
3	JURIDISCHE PLANOPZET	36
3.1.1	Planvorm	36
3.1.2	Toelichting op de verbeelding	36
3.1.3	Toelichting op de regels	36
4	UITVOERBAARHEID	38

4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
4.3	Wettelijk (voor)overleg	38
4.3.1	Reacties uit het vooroverleg.....	38
4.4	Zienswijze	40
5	Eindconclusie	42
6	Bijlagen.....	43
	Bijlage bij toelichting Onderzoeksrapport bodem	43

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

Deze ruimtelijke toelichting is namens mevrouw S. van Rooij en haar partner de heer M. van Mierlo, beiden wonende aan de Eendracht 49 te Someren, (hierna aangeduid als initiatiefnemer) opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Kerkendijk 80 te Someren-Heide. Ter plaatse was voorheen sprake van een veehouderijbedrijf (houden van stieren) met bijbehorende bedrijfswoning.

Mevrouw van Rooij is een van de kinderen erven Van Rooij. De grond en opstallen zijn als gevolg van het overlijden van de langstlevende ouder (de moeder) van de kinderen Van Rooij vrijgekomen. Mevrouw van Rooij is voornemens deze locatie aan te kopen en daar te gaan wonen met haar partner de heer M. van Mierlo. Samen willen ze een deel van de aanwezige bedrijfsgebouwen gebruiken voor de statische opslag van oldtimers, caravans en campers. De bijbehorende woning zal als bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van deze stalling.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief van 6 juli 2016 te kennen gegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling mede in het licht van door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota voor niet agrarische functies in het buitengebied (kortweg het NAF-beleid).

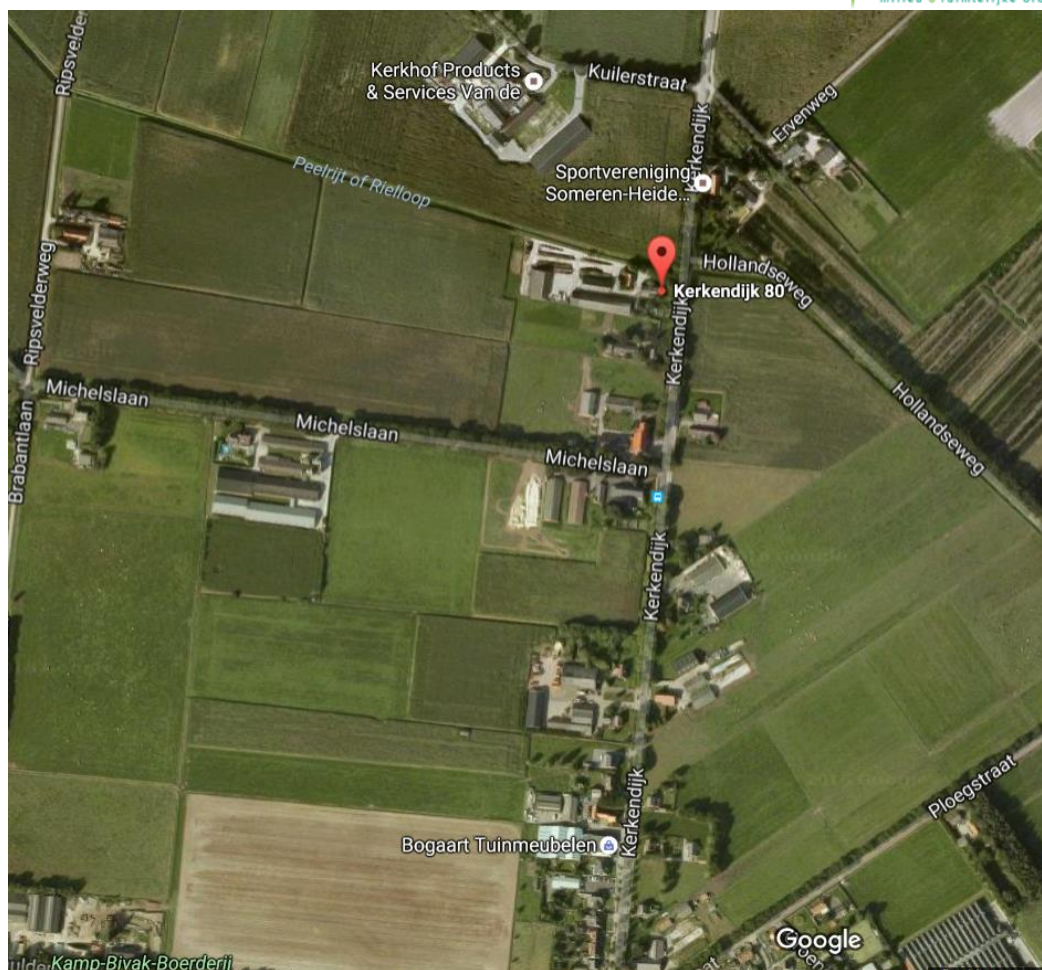
Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij het perceel R 203 binnen het plangebied de bestemming 'bedrijf' zal krijgen met de nadere functieaanduiding 'statische opslag' en het westelijk deelperceel R 201 (ged.) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Dit laatste deelperceel is inmiddels verkocht aan de achterbuurman (heer Kanters) en hij gaat dit perceel gebruiken als akkerbouwgrond.

Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure. Onderbouwd is dat voldaan kan worden aan het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aan de relevante milieuaspecten. Daarnaast wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de door het college gestelde voorwaarden voor herontwikkeling van de plangebied.

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie Kerkendijk 80

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Kerkendijk 80 ligt ten noorden van de kern van Someren-Heide aan de Kerkendijk en nabij de aan de overzijde gelegen kruising van de Hollandseweg/Kerkendijk. De Kerkendijk is een belangrijke verbindingsweg tussen Someren en Maarheeze/Budel.



Plangebied Kerkendijk 80 Someren-Heide (zie rode ballon)

Het gebied kenmerkt zich als een gemengd landelijk gebied waar afwisselend veehouderijbedrijven, niet agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen zijn te vinden.

1.2.2 Beschrijving planvoornemen

De (voormalig in gebruik zijnde) bedrijfswoning aan de Kerkendijk 80 maakt planologisch gezien nog deel uit van de daar voorheen gevestigde veehouderij (bestaande uit het houden van stieren). De bedrijfswoning wordt momenteel niet bewoond sinds het overlijden van mevrouw Van Rooij sr., de moeder van de huidige initiatiefneemster mevrouw S. van Rooij, en de voormalige houdster van de inrichting.

Het bestaande plangebied met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' bestaat uit twee kadastrale percelen te weten:

1. Sectie R, nummer 201 gedeeltelijk (in onderstaande situatie aangeduid met 'ballon'), nu onbebouwd, met een oppervlakte van ongeveer 2.050 m². Dit meest westelijk gelegen deelperceel maakt, in reactie op de zienswijze van de Provincie, alsnog onderdeel uit van het plangebied. Dit deelperceel is gedurende procedure verkocht aan een derde die aangrenzend aan dit deelperceel zijn akkerbouwgronden heeft liggen. Dit deelperceel zal ook (zie ook onder kopje 'Zienswijze') de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' krijgen gelijk aan de omliggende percelen. Dit om te voorkomen dat de ontwikkelingen in het overige gedeelte van het plangebied (op deelperceel R 203) als nieuwvestiging wordt beschouwd.
2. Sectie R, nummer 203, (oppervlakte circa 8.600 m²). Dit deelperceel is bebouwd met opstallen en is in eigendom gebleven van initiatiefnemers. Hier wordt een niet-agrarisch bedrijf beoogd ten behoeve van statische opslag.

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

De veehouderij is als zodanig niet meer in werking en de omgevingsvergunning milieu is op 21 mei 2015 definitief ingetrokken. De bedrijfsgebouwen plus een deel van de verharding zullen terug worden gesaneerd (gesloopt) tot de maximale hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen van 1.000 m². Deze bedrijfsgebouwen zullen worden gebruikt voor de statische opslag van oldtimers, caravans en campers. De bedrijfswoning zal op termijn bewoond worden door initiatiefneemster en haar partner die nu nog in Someren-Dorp wonen.

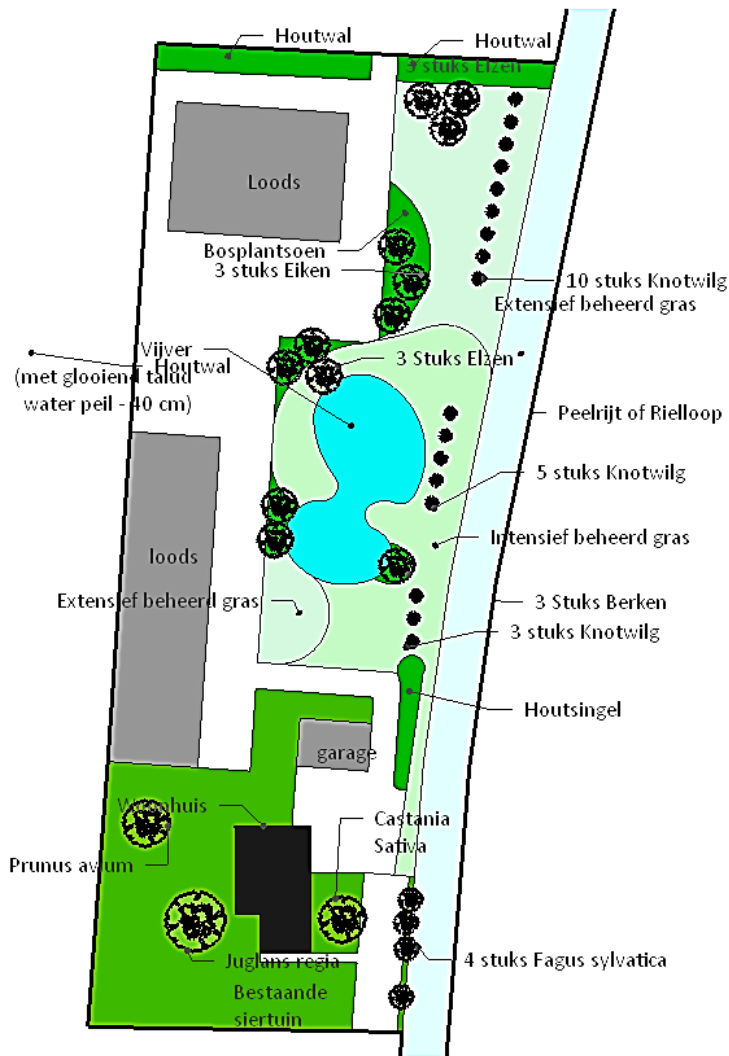
Het plangebied valt in het gebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en heeft als bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Verder valt de locatie in de 'bebouwingsconcentratie Kerkendijk'. Op grond van de huidige bestemming is de huidige herontwikkeling niet mogelijk. Het *Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied* (NAF-beleid) biedt die mogelijkheid wél.

De initiatiefnemers zijn voornemens 1.000 m² van de in totaal 1.669 m² bedrijfsgebouwen te laten staan ten behoeve van voornoemde statische opslag. Door de opgetreden schade als gevolg van de hagelstorm (die de regio op 23 juni 2016 heeft getroffen) moeten deze bedrijfsgebouwen worden hersteld. Zo zijn onder meer de asbestdaken doorboord en moeten deze worden vervangen.

De overige 669 m² aan bedrijfsgebouwen zal worden gesloopt. Daartoe zal een sloopmelding bij de gemeente Someren worden ingediend.

Naast de bedrijfsgebouwen zal een deel van de erfverharding worden gesloopt. De garage bij de woning (circa 95 m²) behoort als bijgebouw bij een woning niet tot de bedrijfsgebouwen en wordt derhalve bij de berekeningen voor de maximale hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 2.1.3 (genaamd 'Gemeentelijk beleid') is onder het kopje 'Beleidsnota Niet Agrarische Functies' aangegeven welke bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en welke oppervlakte deze gebouwen omvatten.

Onderstaande tekening (onderdeel uitmakend van het erfbeplantingsplan) geeft een sfeerimpressie weer van de beoogde situatie.



Beoogde situatie Kerkendijk 80, sectie R nummer 203 (R 203) (bron: erfbeplantingsplan Hoveniersbedrijf De Paashoef)

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met een kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd.

Als gevolg van de ontginningen in de 19e eeuw is de kern Someren-Heide ontstaan. De benaming 'Heide' is overgenomen van het uitgestrekte ontginningsgebied waaruit het ontginningsdorp in 1920 is ontstaan. Het jonge landschap is opgebouwd uit een rechtlijnige blokverkeveling, die zich sterk noord-zuid oriënteert. Langs deze lijnen hebben zich bebouwingslinten gevormd. Sommige van deze bebouwingslinten zijn puur gericht op agrarische productie. Andere linten bieden ruimte aan een andere soort bedrijvigheid en woningen, of vallen op door hun kleinschaligheid. De voornaamste linten die naast een agrarische ook andere functies hebben, zijn de Nieuwendijk en de Kerkendijk. Aan deze laatstgenoemde weg is het plangebied gelegen.

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Kerkendijk kenmerkt zich door een mengeling van veebedrijven, enkele percelen met een woonbestemming en diverse niet agrarische bedrijven. Verder wordt het gebied getypeerd als verwevingsgebied waar diverse functies naast elkaar bestaan.

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

De tendens van de laatste jaren in het buitengebied is dat meer en meer agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen een andere functie krijgen en vaak leidt dit ertoe dat de bestemming aangepast moet worden. Meer en meer niet-agrarische bedrijven vestigen zich in het buitengebied. Bij dit alles is het van belang dat deze nieuwe functies niet leiden tot een (verdere) belemmering van de bestaande agrarische bedrijven, noch mag deze ontwikkeling leiden tot een situatie waarin het woon- en leefklimaat van omwonenden tot een onaanvaardbaar niveau daalt.

Voor een impressie van de beoogde opzet van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.2.11.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de geschetste ruimtelijke en functionele structuur.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke toelichting)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten hebben als gevolg hiervan nadere afspraken gemaakt over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding statische opslag. Het planvoornemen gaat gepaard met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en hiermee wordt een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond het plangebied bewerkstelligd. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR (zie paragraaf 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte') bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ingreep. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen op het plangebied geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

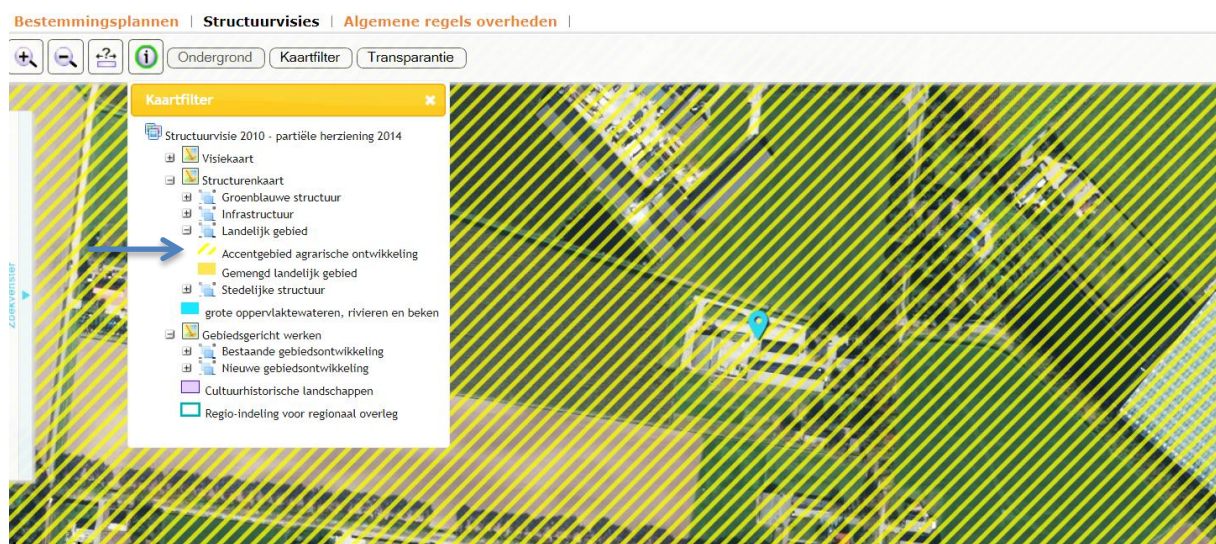
De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.



Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 (herziening 2014). Kerkendijk 80 zie blauwe ballon.

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

- Gemengd landelijk gebied
- Accent agrarische ontwikkeling

Onderhavige plangebied is gelegen in het gebied met de provinciale structuur 'landelijk gebied' in het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dat is het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

De structuurvisie streeft naar een *gemengde plattelandseconomie*. De komst van een volwaardig bedrijf bestaande uit statische opslag past daarbinnen omdat door een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde mix ontstaat van bedrijven, veehouderijen en woningen en waarbij nadrukkelijke aandacht is gegeven aan de zorgplicht om de kwaliteit van het buitengebied te bevorderen.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij zoals binnen de contouren van onderhavige plangebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen dienen te passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De komst van een (niet-agrarisch) bedrijf (statische opslag) op een locatie dat voorheen gebruikt werd als veehouderij past binnen de visie van de provincie voor dit plangebied.

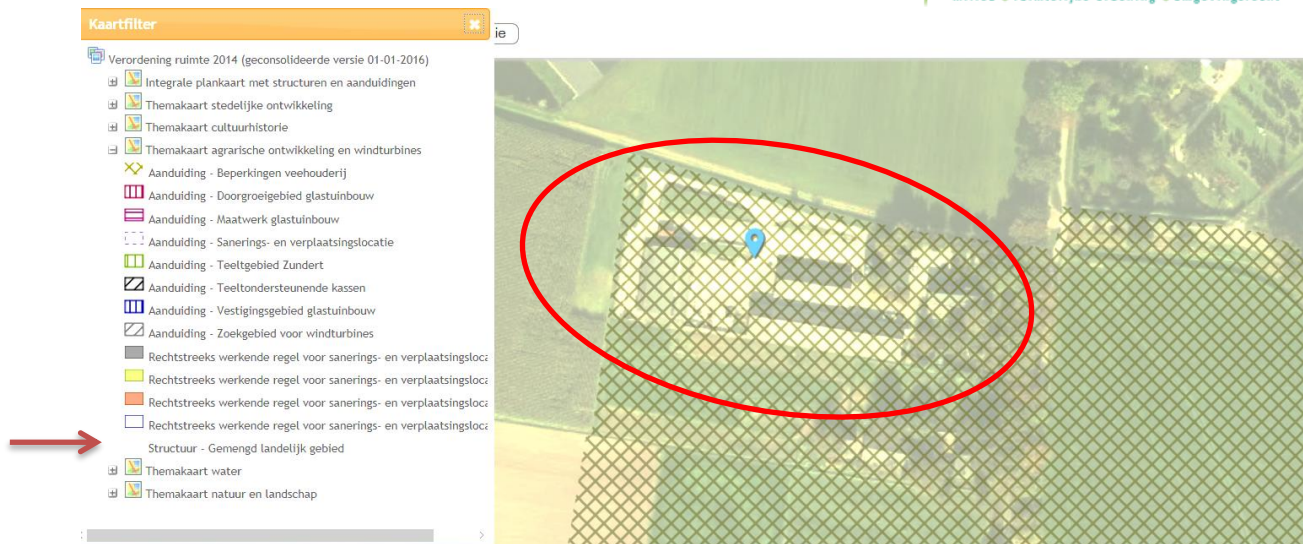
Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 (herziening 2014) vormt geen beletsel voor vestigen van een niet-agrarisch bedrijf (statische opslag) op de projectlocatie aan de Kerkendijk 80 te Someren-Heide.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 2017)

De Verordening ruimte 2014 is een van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. Op 8 juli 2017 hebben Provinciale Staten de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. Met deze wijziging is een systeem van stalderen ingevoerd. Stalderen geldt voor alle toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdierhouderijen binnen een stalderingsgebied. Daarnaast zijn met deze aanvullende wijziging nog enkele tekstuele aanpassingen gedaan die de vastgestelde regels verduidelijken.

Deze actualisatie van de verordening leidt niet tot een andere beoordeling voor de planontwikkelingen binnen het plangebied.



Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' met de structuur 'Gemengd landelijk gebied' uit de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 2017). Rood omcirkeld: het plangebied aan de Kerkendijk 80.

Het plangebied aan de Kerkendijk 80 kent binnen de verordening de aanduiding *gemengd landelijk gebied*. Het gemengd landelijk gebied betreft een multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. Een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en
- b. Een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Gemeenten krijgen de gelegenheid ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers, naast de agrarische en agrarisch verwante bedrijven. Veehouderijbedrijven dienen een transitie te maken naar een zorgvuldige veehouderij. Daartoe heeft de provincie de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) opgesteld en opgenomen in de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte 2014 uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een perceel met een oppervlakte van 8.600 m² met de bestemming agrarisch - agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij en zal nadien deels de bestemming Bedrijf met de aanduiding statische opslag krijgen en deels de bestemming groen. Overtollige bebouwing (669 m²) wordt gesloopt. Het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind tot 5.000 m². Het westelijk deelperceel, kadastraal bekend sectie R nummer 201, is verkocht aan een agrariër die aangrenzend aan dit deelperceel zijn akkerbouwgrond heeft liggen. Dit deelperceel wordt dan ook niet landschappelijk ingepast (zoals R 203) omdat deze grond als landbouwgrond gebruikt zal worden door de nieuwe eigenaar. De grens van het inpassingsplan blijft dan ook aan de westzijde onveranderd.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte 2014 is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de netto waardevermeerdering van de grond (dus bruto-opbrengst minus de kosten) wordt hierbij redelijk geacht.

Berekening waardevermeerdering (tegenprestatie kwaliteitsverbetering)

Huidige waarde	Totaal m ²	Prijs per m ²	Waarde	bestemmingswinst
Agrarisch – agrarisch bedrijf (kadastraal sectie R nummer 203 + deelperceel sectie R 201 (ged.))	8.600 + 2.050 = 10.650	€25,--	€ 266.250	
Toekomstige waarde				
Bedrijf-Statistische opslag	5.000	€60,--	€300.000,--	€ 175.000.— (€60-€25 x 5.000 m ²)
Groen	3.600	€10,--	€ 36.000,--	-/- €54.000 (€10 -/- €25 x 3.600 m ²)
Agrarisch met waarden – Landschapswaarde	2.050	€ 5,--	€ 10.250,--	- €41.000,-- (5-/-25 x 2.050)
Bruto bp-winst				€ 80.000,--
Kosten			Subtotaal	
Landschapp. inpassing			€ 50.000,--	
sloopkosten			€ 25.000,--	
Aanpassing bestaande bedrijfsbebouwing			€ 50.000,--	
Kosten totaal			€ 125.000 -/-	
Netto bp-winst				- € 45.000,--

De beoogde ontwikkeling leidt tot een berekende waardevermindering (bestemmingsplanwinst/-verlies) van €45.000,--. Over de waardevermeerdering zou 20% moeten worden afgedragen ten behoeve van het landschappelijk kwaliteitsfonds ter verbetering van het buitengebied. In onderhavige situatie is er geen sprake van een bestemmingswinst maar van een -verlies en derhalve hoeft naast de sloop van overtollige gebouwen en de landschappelijke inpassing van het perceel geen extra financiële inspanning te worden gepleegd.

Naast de waardebepaling van het plangebied voor en na de wijziging van de bestemming zoals hierboven aangehaald wordt door de sloop van oudere bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing van het gebied ook visueel een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor het plangebied en diens omgeving.

Artikel 7.10 Verordening ruimte

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
De grootte van het bouwperceel met de bestemming 'Bedrijf - Statische opslag' wordt (deelperceel met sectie R 203) teruggebracht overeenkomstig het plan voor landschappelijke inpassing en wordt verwerkt in de digitale verbeelding van het bestemmingsplan voor het plangebied. Hierdoor zal aan deze randvoorwaarde worden voldaan;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
Onderhavig planvoornemen past binnen het streven voor een verbreding van de plattelandseconomie door naast agrarische ook nieuwe niet-agrarische functies toe te laten om zodoende het buitengebied te versterken;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Hieraan wordt gevolg gegeven, zie paragraaf 2.1.3 'gemeentelijk beleid'/Beleid NAF;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
Het planvoornemen gaat uit van statische opslag, categorie 2;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
In onderhavig planvoornemen is sprake van het realiseren van een niet-agrarisch bedrijf, in de plaats van een agrarisch bedrijf, op het grootste gedeelte van het plangebied kadastraal bekend als Sectie R nummer 203 (nb. de omgevingsvergunning milieu is reeds ingetrokken!); Het westelijk gelegen deelperceel met kadastrale aanduiding Sectie R nummer 201 is verkocht aan een derde maar zal, ter voorkoming van nieuwvestiging, gelijktijdig met de wijziging van de bestemmingswijziging voor deelperceel R 203, de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' overeenkomstig omliggende/aangrenzende percelen krijgen.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Hier is geen sprake van;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Hier is geen sprake van;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De omvang van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' past qua omvang aan de Verordening ruimte en aan het gemeentelijk beleid voor niet-agrarische functies;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Hiervan is geen sprake in de beoogde situatie.

Onderhavig verzoek tot het toekennen van de bestemming 'bedrijven' met de aanduiding 'statische opslag' op het plangebied aan de Kerkendijk 80 past binnen de doelstellingen van het gemengde plattelandseconomie met nieuwe economische dragers waarbij tevens recht wordt gedaan aan de ontwikkelingsruimte van bestaande veehouderijen en verder de kwaliteit van het buitengebied wordt bevorderd.

Conclusie

De Verordening ruimte 2014 vormt geen beletsel voor het opnemen van de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'statische opslag' aan de Kerkendijk 80 te Someren-Heide en de boogde ontwikkeling past binnen het streven naar ruimtelijke kwaliteitswinst in en rondom het plangebied.

Er is sprake van een nettowaardevermindering. Een bijdrage aan het gemeentelijk BIO-fonds is dan ook niet aan de orde.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de gemeente Someren de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie heeft de gemeente aangegeven in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente te willen zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De gemeente Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

In de structuurvisie geeft de gemeente Someren verder aan dat bestaande woonbestemmingen in het buitengebied worden gerespecteerd.

Voor het buitengebied streeft de gemeente naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschappelijk waarden en de natuur wil de gemeente behouden en daar waar mogelijk versterken. Bedrijfsmatige activiteiten die hierin niet thuishoren en/of die een belemmering vormen voor omliggende veehouderijen worden tegengegaan.

Economische ontwikkelingen in het buitengebied dienen vergezeld te gaan van het behouden (beheer) en versterken van natuur- en landschapselementen zoals een landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming binnen het plangebied past binnen de doelstellingen van deze gemeentelijke structuurvisie aangezien geen omliggende veehouderijbedrijven of andere bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Verder past de ontwikkeling in het plangebied binnen het beeld van een verbrede plattelandseconomie waar naast de bestaande agrarische bedrijven niet-agrarische bedrijven met een beperkte omvang als passend worden gezien. Ook past de statische opslag binnen de kaders van de beleidsnota voor niet agrarische functies in het buitengebied om statische opslag tot 1.000 m² onder voorwaarden toe te staan en er op die manier een nieuwe economische drager in het buitengebied ontstaat.

Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' dat op 29 juni 2011 door de Raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 25 augustus 2011 gedurende zes weken voor beroep ter inzage heeft gelegen.

Gedurende de beroepstermijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 29 beroepen ingesteld tegen het bestemmingsplan, waarvan er drie zijn ingetrokken.

Als gevolg van het ontbreken van de plan-MER is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vernietigd bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 juli 2013 voor de plandelen met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - Intensieve veehouderij begrensd'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarop de gemeente opgedragen om binnen 52 weken na verzending van de uitspraak (d.d. 24 juli 2013) voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met de overwegingen die de Afdeling bij haar uitspraak heeft betrokken. Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" op 26 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Someren gehoor gegeven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is door een viertal partijen beroep ingesteld (niet tegen het plangebied aan de Kerkendijk 80).

Bij besluit van 21 april 2016 heeft de raad besloten een aantal individuele locaties (niet zijnde het plangebied) niet langer op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014 en is het bestemmingsplan 2014 per 21 april 2016 ook voor het plangebied vastgesteld.



Digitale verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2014. Bron: planviewer.nl). Het westelijk gelegen deelperceel R 201 is verkocht aan derden. Het rechterdeel van het plangebied (R 203) blijft in handen van initiatiefnemers voor de realisatie van een niet-agrarisch bedrijf.

Het perceel aan de Kerkendijk 80 heeft als bestemming 'agrarisch-agrarisch bedrijf' (artikel 4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2014) met de nadere aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Verder valt het plangebied in de bebouwingsconcentratie van/aan de Kerkendijk.

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken *in strijd met de bestemming* wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel of detailhandel of bedrijf, tenzij expliciet toegestaan in de planregels;
- het gebruik van gronden en/of opstallen voor dag- of verblijfsrecreatie;
- veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'veehouderij' of 'beperkingen veehouderij';
- het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning;
- het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meerlaagse stal'. Dit geldt niet

- voor volière- en scharrelstallen voor legkippen. Hier mogen maximaal twee lagen worden gebruikt om de dieren te huisvesten;
- h. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de huisvesting van dieren, met als doel om de bestaande veestapel uit te breiden;
 - i. het gebruik van gronden voor lawaaisporten.

Het gebruik van het plangebied en de opstallen voor statische opslag als hoofdactiviteit past niet binnen de huidige bestemming voor onderhavig perceel. Ook kan de bestemming niet met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd.

Op grond van het *Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied* (hierover later meer) heeft het college van burgemeester en wethouders in beginsel besloten haar medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming. De aanpassing van het bestemmingsplan bestaat eruit dat de agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding veehouderij wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming met de aanduiding statische opslag (max. 1000 m²).

Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 maakt de beoogde activiteiten in het plangebied niet mogelijk. Middels het buitenplans wijzigen van het bestemmingsplan voor dit plangebied (op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) kan, op basis van de Beleidsnota voor niet-agrarische functies in het buitengebied, alsnog medewerking door de gemeente worden verleend aan voornoemde plannen.

Beleidsnota Niet Agrarische Functies in het buitengebied (NAF)

Op 25 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Someren het '*Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen*' (hierna aangeduid als NAF-beleid/beleidsnota NAF) vastgesteld.

De beleidsnota NAF dient te worden gezien als een herijking en uitwerking van hetgeen in de Structuurvisie Someren 2028 is vastgesteld. In vergelijking met deze structuurvisie is de nota concreter; zij bevat concrete beleidsvoorstellen en instrumenten.

Het doel van de gemeente Someren is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.

Dit wil de gemeente op twee manieren bereiken, namelijk door uitbreidingsruimte toe te kennen mits de ontwikkeling bijdraagt aan haar doelstelling (verdient de ruimte) en door maatregelen in te voeren die de sloop van VAB's stimuleren.

Om te beoordelen of uitbreidingsruimte gegeven kan worden, heeft de gemeente vier principes opgesteld. Deze vier principes vertegenwoordigen de drie uiteinden van de Telosdriehoek. Met de principes in de hand, wil de gemeente ontwikkelingen mogelijk maken bij agrarisch verwante bedrijven. Deze bedrijven zijn in het buitengebied 'hard' begrensd. Omdat de ontwikkeling echter dusdanig bijdraagt aan de gemeentelijke doelstelling, kan de gemeente overwegen om toch medewerking te verlenen. De principes vormen een richtsnoer om de bijdrage aan haar doelstelling te meten en daarmee de gewenstheid van de ontwikkeling te bepalen. Zo wordt voorkomen dat maatwerk willekeur wordt.

Ook voor locaties die zijn bestemd als 'Bedrijf' maar niet zijn aangeduid als agrarisch verwant, wil de gemeente op basis van deze vier principes uitbreidingsruimte bieden. Deze zijn echter wel

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

gelimiteerd in milieucategorie en bebouwingsoppervlakte.

Statische opslag, zonder bedrijfsmatige activiteit en met minimale verkeersbewegingen, staat de gemeente toe in het buitengebied tot een maximum van 1000 m². Buitenpandige opslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten. Statische opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is ook toegestaan, mits er sprake is van minimale verkeersbewegingen.

In onderhavige situatie betekent bovenstaande dat van de 1.669 m² aan vrijstaande bedrijfsgebouwen een oppervlakte van 669 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt zal moeten worden. De garage bij het woonhuis, met een oppervlakte van circa 95 m², wordt voor privé-doeleinden gebruikt bij de bedrijfswoning en wordt derhalve niet meegeteld aan het maximum van 1.000 m² dat aan vrijstaande bedrijfsgebouwen aanwezig mag zijn ten behoeve van statische opslag.



Plangebied Kerkendijk 80 Someren-Heide (Bron: luchtfoto uit 2015 van de gemeente Someren)

Op dit moment staan in het plangebied de volgende bedrijfsgebouwen (inclusief oppervlakte):

1. bedrijfsgebouw: 12,50 x 29,40 m² = 367,50 m²
2. bedrijfsgebouw: 61,10 x 14,10 m² = 861,51 m²
3. bedrijfsgebouw: 16,50 x 26,70 m² = 440,55 m²

Totaal aan bestaande bedrijfsgebouwen 1.669 M²

Het bedrijfsgebouw 1 (met een oppervlakte van 367 m²) en een deel van bedrijfsgebouw 2 (ter grootte van 302 m²) zal worden gesloopt waarmee voldaan wordt aan de verplichting om de bedrijfsgebouwen terug te slopen tot maximaal 1.000 m² ten behoeve van statische opslag. De sloop van gebouw 1, dat in het bestemmingsvlak 'Groen' komt te liggen, wordt in een voorwaardelijke verplichting zeker gesteld. Dit geldt ook voor de sloop van een gedeelte van gebouw 2 om uiteindelijk tot een maximum hoeveelheid bedrijfsmatige bijgebouwen á 1.000 m² te geraken.

Nb. de garage (gelabeld met G) is een bijgebouw ten behoeve van de bedrijfswoning (privégebruik) en wordt derhalve niet meegeteld bij het aantal vierkante meters aan bedrijfsgebouwen.

Sloopregeling “zo doen wij het in Someren!”

Op 21 juli 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de notitie “Invoeren Slooptening en Sloophbanken 2016” als uitwerking van het op 25 februari 2016 vastgestelde beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied (enz.).

Een van de ontwikkelingen is het verwijderen van voor de omgeving ontsierende gebouwen ter verfraaiing van het buitengebied. Dit brengt kosten met zich mee. Kosten, welke zich niet direct vertalen in concrete opbrengsten.

In de notitie *Invoeren slooptening ‘Zo doen wij het in Someren!’* worden een aantal extra sloop stimulerende maatregelen voorgesteld: Een van deze sloop stimulerende maatregelen bestaat uit het in aanmerking komen voor een eenmalige sloopsubsidie van 10% van de totale sloopkosten met een maximum van € 5.000,--, waarbij uiterlijk per 1 juli 2018 leegstaande gebouwen gesloopt dienen te zijn. Er is een budget van €50.000,-- en hierbij geldt het motto “op is op”! Voor nadere regels wordt verwezen naar de *Uitvoeringsregels sloopsubsidie Someren 2016*.

Conclusie

Door de beoogde sloop van het overvloedige deel van de bedrijfsgebouwen, waarna 1.000 m² aan vrijstaande bedrijfsgebouwen zal worden benut ten behoeve van statische opslag, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het NAF-beleid en kan ingestemd worden met het wijzigen van het bestemmingsplan voor ten behoeve van het plangebied.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

In verband met de koop van het perceel (het plangebied) met opstallen aan de Kerkendijk 80 te Someren heeft het bodembureau M&A Milieuadviesbureau BV conform de NEN 5740 een verkennend bodemonderzoek (d.d. 24 mei 2016 met projectnummer 16-SKe80-vo-v1) en ingevolge de NEN 5725 een vooronderzoek uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

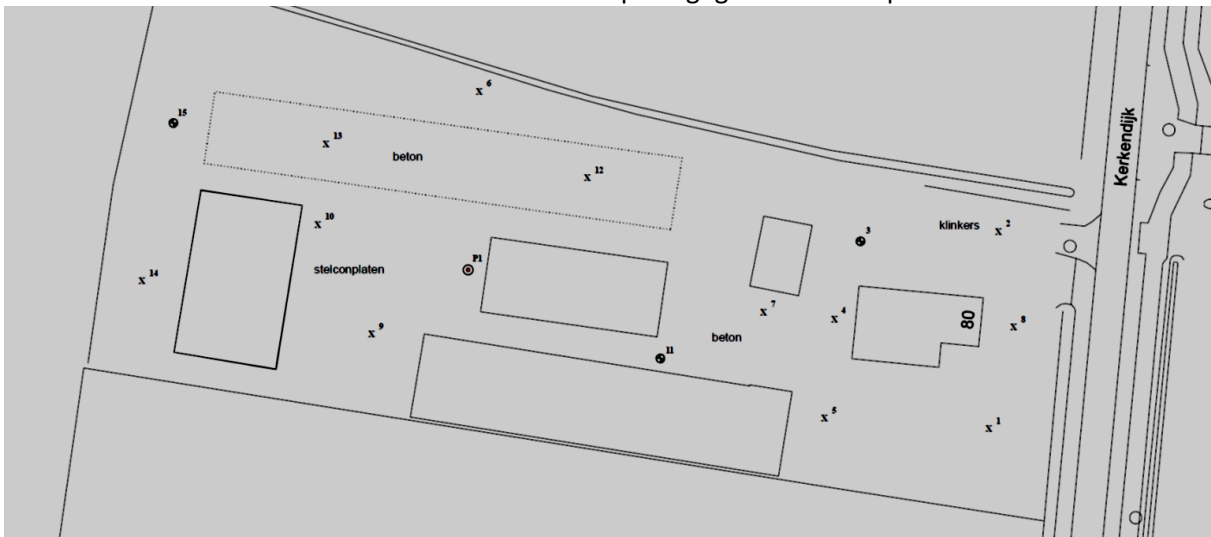
Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de verspreiding van barium en lood in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek geen nieuwe relevante informatie opleveren. Nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De lichte verhoging met PCB's in een gedeelte van de bovengrond kan niet worden verklaard, maar is mogelijk te relateren aan het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen op het erf en de inrit. Een nader onderzoek is gezien het gehalte niet noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor wonen worden beschouwd maar dan ook zeker voor het gebruik als bedrijf. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Someren. De locatie ligt binnen de zone “buitengebied” van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren.

Onderstaand een uitsnede van een kaart met daarop aangegeven de boorpunten.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen beperkingen gelden voor het gebruik van het perceel voor wonen (bedrijfswoning) en statische opslag (in de bedrijfsgebouwen) en derhalve met de herbestemming van het plangebied kan worden ingestemd.

2.2.2 Waterhuishouding

Het Nationaal Waterplan (Ministerie V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden van infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterschap De Dommel

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld.

Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er volgens de waterschappen geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

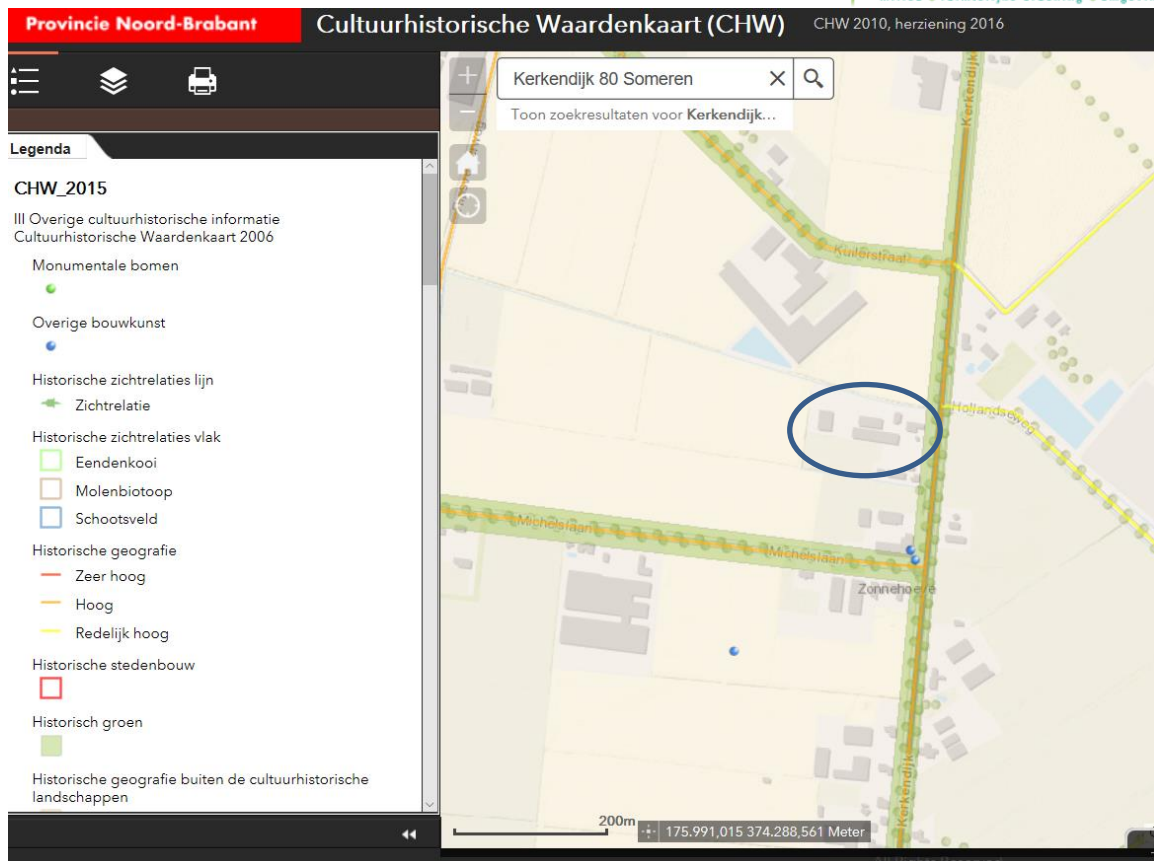
In het plangebied aan de Kerkendijk 80 neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe maar neemt deze zelfs af door de sloop van ruim 669 m² aan vrijstaande bedrijfsgebouwen en een deel van het verhard vloeroppervlak (zie schetstekening beoogde situatie plangebied onder 1.2.2 van onderhavige toelichting). En door de toegenomen hoeveelheid aan groen (zie het landschappelijk inpassingsplan van Hoveniersbedrijf De Paashoef) en de inpassing van een vijver/poel is een goede borging van het hemelwater veilig gesteld naast de landschappelijk inpassingsopgave.

Conclusie

De beoogde plannen en sloop van een aanzienlijk gedeelte van de bedrijfsgebouwen en verhard oppervlakte aan de Kerkendijk 80 ten behoeve van de statische opslag heeft een positieve invloed op de waterhuishouding en derhalve hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

2.2.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 is te zien dat in het plangebied noch in de directe omgeving cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang vertegenwoordigen (zie onderstaand overzicht) dan wel die, mochten ze desondanks aanwezig zijn geweest, door genoemde ontwikkelingen binnen het plangebied verstoord zouden kunnen worden.



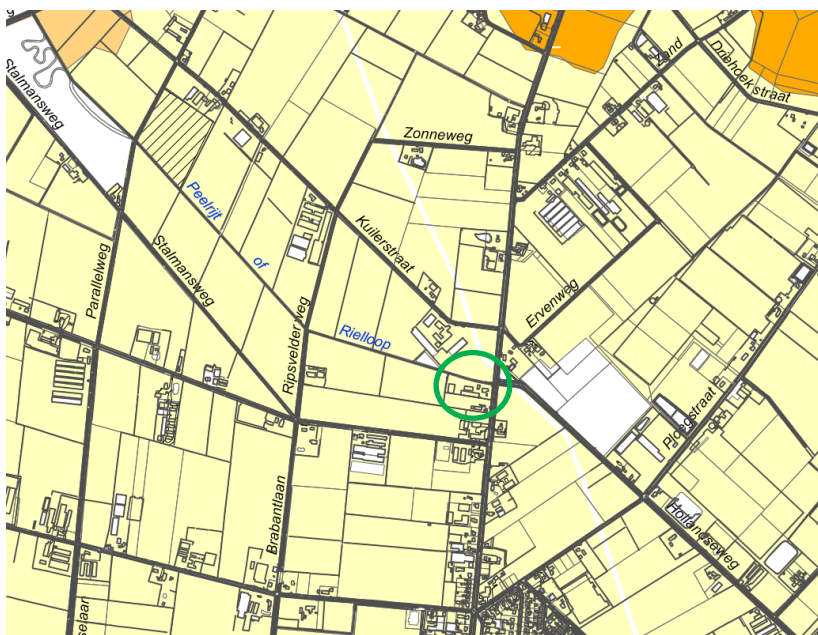
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (geactualiseerd 2016), provincie Noord-Brabant. Plangebied blauw omcirkeld.

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefneemster passen binnen de kaders voor cultuurhistorie en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet van toepassing.

2.2.4 Archeologie

In het kader van de door de gemeente op 28 maart 2012 vastgestelde 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' en de vaststelling in 2015 van de geactualiseerde waardenkaart kan gesteld worden dat, gezien de lage archeologische waarde van het plangebied (categorie 6) en de voorgenomen plannen in het plangebied, geen nadere verstoring van de bodem plaats zal vinden. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.



Archeologische kaart gemeente Someren met plangebied (groen omcirkeld)

Toelichting beleidscategorieën

- Categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten. Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
- Categorie 2: gebieden van (hoge, vastgestelde) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel-, kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK terreinen van zeer hoge waarde. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 3: gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 2500 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.
- Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Legenda

-  Mogelijke verstoringen
-  Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument
-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
-  Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
-  Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
-  Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting →
-  Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting

Conclusie

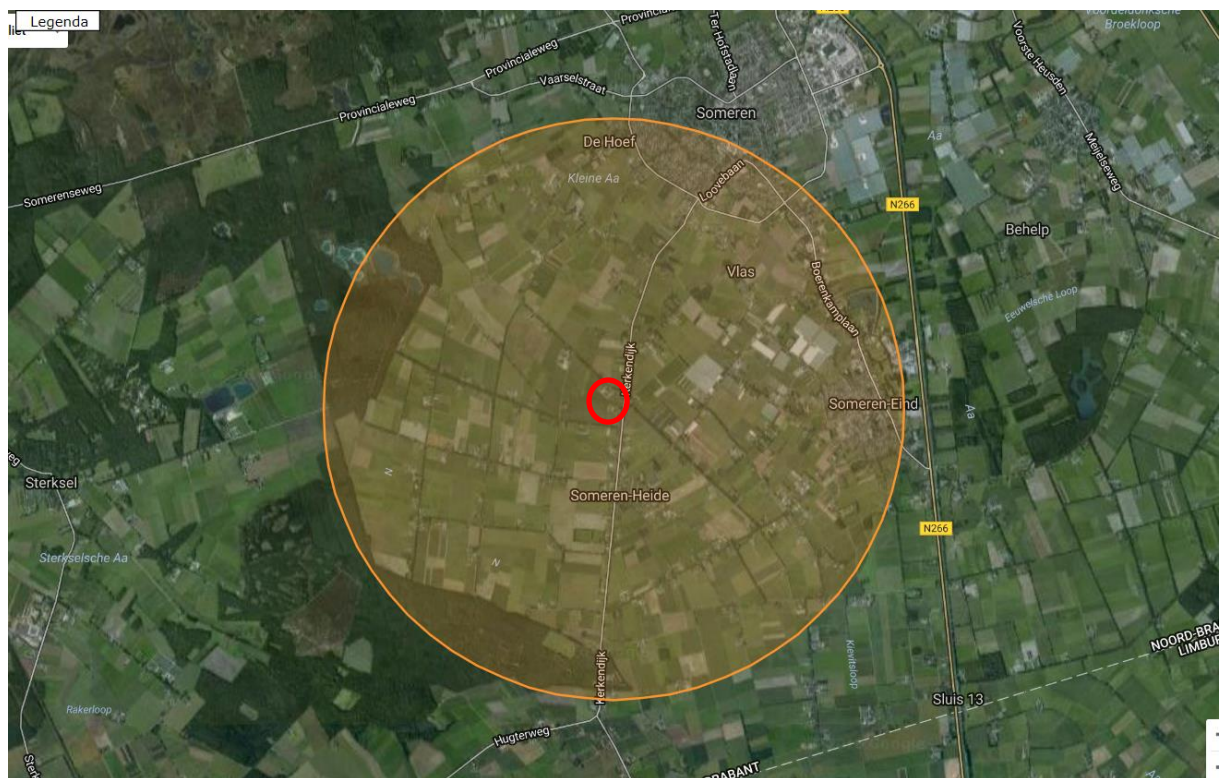
Onderhavige plannen van initiatiefneemster passen binnen de kaders voor archeologie en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde.

2.2.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventionie, de Conventionie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden en de aard van de beoogde plannen binnen het plangebied bestaat er geen aanleiding tot nader onderzoek. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Strabrechtseheide & Beuven' op een afstand van meer dan 3 kilometer (het invloedsgebied) van het plangebied. De afstand is zelfs ruim 4 kilometer en de plannen binnen het plangebied zullen, gelet op de aard en omvang, dan ook geen invloed hebben op voornoemd Natura 2000 gebied.

Ook ten aanzien van de latere sloop- en bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de de beoogde statische opslag worden geen negatieve effecten op de omliggende natuurgebieden verwacht.



Gebiedendatabase Min. Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Rood omcirkeld plangebied.

Conclusie

De plannen voor statische opslag en de daarmee gepaard gaande sloop van een aantal bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zullen geen invloed hebben op de waarden binnen het Natura 2000 gebied 'Strabrechtseheide & Beuven'.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

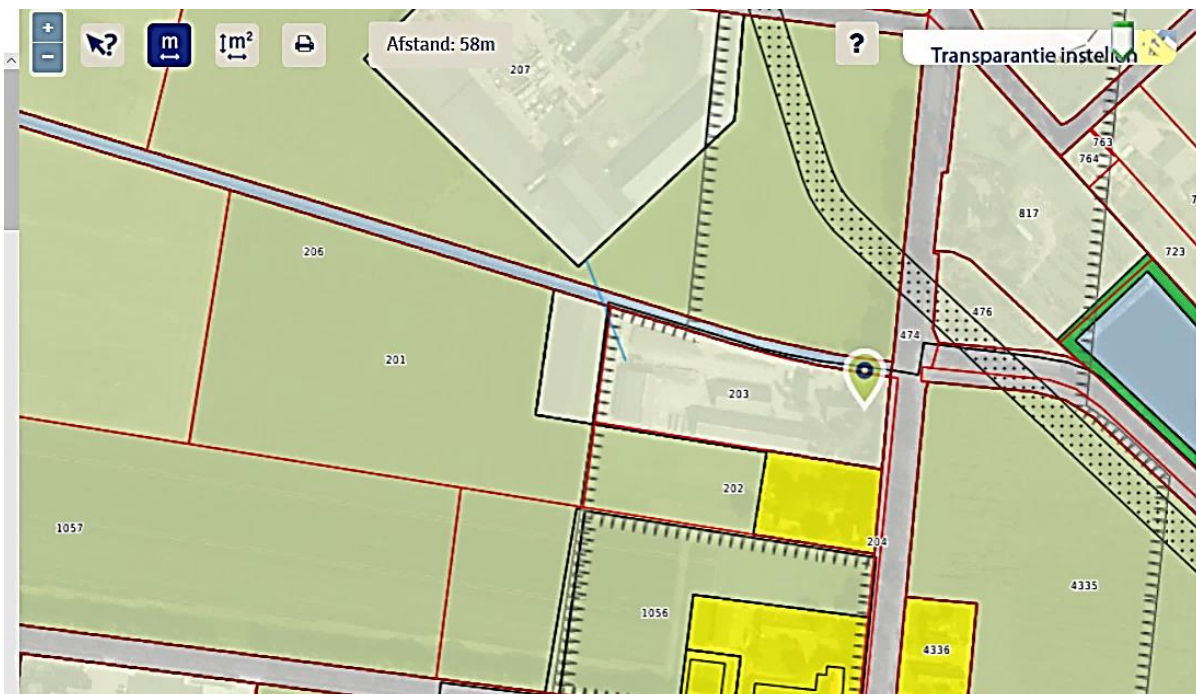
In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Indien een milieuzone een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatie-specifieke afstand te bepalen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan de VNG-brochure aangeeft.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. In het kader van de omgekeerde werking moet bij planherzieningen ook getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen geen omliggende veehouderijbedrijven (verder dan bestaand) in hun ontwikkelingen belemmeren.

Het dichtst bijgelegen veebedrijf in de omgeving (Kuilerstraat 3) is gelegen op een afstand van 49 meter (gemeten van grens bouwvlak veebedrijf tot aan grens plangebied). De afstand tot aan de het dichtst bij het veebedrijf gelegen bedrijfsgebouw in het plangebied bedraagt circa 58 meter.



Afstand (voormalige) bedrijfswoning en beoogde plattelandswoning Kerkendijk 80 – Veebedrijf Kuilerstraat 3

De Wgv regelt al een minder beschermingsniveau voor een:

- ✓ Geurgevoelig object van een andere veehouderij (artikel 3 lid 2 Wgv)
- ✓ Geurgevoelig object dat voorheen bij een andere veehouderij hoorde, maar dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van die andere veehouderij (artikel 3 lid 2 Wgv)

- ✓ Woning (niet voor een ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 nieuw is gebouwd ter vervanging van gesloopte agrarische bedrijfsopstallen (artikel 14 lid 2 Wgv).

Gelet op bovenstaande worden door de bewoning van de bedrijfswoning de ontwikkelingsmogelijkheden niet nadeliger ná de herbestemming van het plangebied dan vóór de planherziening en derhalve vormde en vormt de bedrijfswoning aan de Kerkendijk geen verdere belemmeringen voor het veebedrijf aan de Kuilerstraat 3. Als het gaat om het woon- en leefklimaat van de bewoner(s) van de bedrijfswoning kan het volgende worden gesteld. Vast staat dat ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Kerkendijk 80 sprake is van een geurbelasting van 13-20 OUe/m³. Dat correspondeert met een matig leefklimaat en is daarmee acceptabel te noemen. Verder worden de veehouderijen in de omgeving niet verder beperkt dan nu reeds het geval is.

Bedrijfsgebouwen voor statische opslag geurgevoelig?

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De definitie - met een aantal eisen - van een geurgevoelig object staat in artikel 1 Wgv. Een woning of een ander verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie.

In diverse rechtszaken zijn onderstaande eisen aan de orde gekomen:

- ✓ Gebouw
- ✓ Bestemd voor wonen of verblijf
- ✓ Bestemd als burgerwoning of bedrijfswoning
- ✓ Permanent of gelijkwaardig gebruik
- ✓ Geschikt voor menselijk wonen of verblijf.

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen die in het plangebied voor statische opslag zullen worden gebruikt geldt op basis van vaste jurisprudentie dat deze niet als geurgevoelig in het kader van de Wgv kunnen worden aangemerkt.

Hierbij wordt onder meer verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 december 2010 (zaaknummer: 201002614/1/M2). In deze zaak bestond een gebouw uit een woongedeelte en opslaggedeelte. Het college had onder verwijzing naar onder meer een plattegrond en bouwtechnische gegevens van het gebouw gesteld dat met het woongedeelte de voor het gebouw op grond van het ter plaatse geldende bestemmingplan toegestane maximale woninginhoud nagenoeg was bereikt, zodat moest worden geconcludeerd - zo begreep de Afdeling het betoog - dat het opslaggedeelte op grond van het bestemmingsplan niet voor wonen mocht worden gebruikt. Appellant had de juistheid van deze stelling niet betwist. Voorts was tussen partijen niet in geschil dat het woongedeelte blijkens aard, indeling en inrichting ook geschikt was om te worden gebruikt voor wonen en dat het daarvoor ook permanent werd gebruikt en dat het opslaggedeelte van het gebouw blijkens aard, indeling en inrichting niet geschikt was voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Naar het oordeel van de Afdeling had het college onder deze omstandigheden de desbetreffende binnenmuur terecht aangemerkt als buitenzijde van het geurgevoelig object aan de [locatie 3] tot waar de minimale afstanden van artikel 3, tweede lid, aanhef en onder b, en artikel 5, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet geurhinder dienden te worden gemeten. [appellant] heeft niet betwist dat, uitgaande van deze muur, aan de afstandseisen werd voldaan."

Een bedrijfsgebouw ten behoeve van statische opslag (zonder kantoor daarin) wordt dan ook niet gezien als een geurgevoelig object omdat deze blijkens aard, indeling en inrichting niet geschikt is voor menselijk wonen of menselijk verblijf. De bedrijfsgebouwen binnen het plangebied vormen derhalve geen geurgevoelig object (zie ook uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 februari 2009 met als kenmerk 200802926/1) en als gevolg daarvan vormen ze geen belemmering

Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 80 Someren

voor de bedrijfsactiviteiten van de veehouderij aan de Kuilerstraat 3 noch voor andere veehouderijen in de verdere omgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied (Kerkendijk 80) vormen in het kader van de wet geurhinder en veehouderij geen belemmering voor de dichtst bij het plangebied gelegen veehouderij aan de Kuilerstraat 3 noch voor andere veehouderijen in de omgeving .

2.2.7 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidshinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De huidige bedrijfswoning was en is reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer en daarin vindt geen verandering plaats. Ook de (resterende) bedrijfsgebouwen ten behoeve van de statische opslag zijn op zichzelf niet geluidgevoelig. Verder brengen de activiteiten (werkzaamheden) in en rond de bedrijfsactiviteiten veel minder overlast met zich mee dan bij een veehouderij. Statische opslag (en de naam geeft het al aan) is veel statischer van aard en veroorzaakt veel minder geluid dan de voormalige veehouderij. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor het herbestemmen van het plangebied voor statische opslag is gelet op het bovenstaande niet noodzakelijk.

2.2.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

In onderhavige situatie is er geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, noch bevindt zich in de omgeving (een) nieuwe installatie(s) die nadelige gevolgen zou(den) kunnen hebben voor de bewoners van de bedrijfswoning binnen het plangebied aan de Kerkendijk 80.

Verder vindt er geen toename plaatsvindt van het risico, doordat mensen binnen het gebied zelfredzaam zijn, er geen gevoelige bestemmingen worden toegevoegd (ziekenhuizen, scholen, etc.) en dat de bereikbaarheid door de ligging aan de doorgaande weg goed is. Kortom, ook de nieuwe beoogde situatie voldoet op het punt van de externe veiligheid.

Op 50 meter afstand van het plangebied ligt een hoofdleiding van de Gasunie.



Uitsnede risicokaart met geel omcirkeld het plangebied en met rode stippellijn de hoofdleiding van de Gasunie

De hoofdleiding van de Gasunie is ook ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin staat dat de voor 'Leiding- Gas' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor aanleg, gebruik, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook van 4m¹ breed (regionale transportleiding RTL) of 5m¹ (hoofdtransportleiding HTL) aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Omdat het plangebied op zo'n 50 meter afstand van de gasleiding is gelegen bestaat er geen belemmeringen om de beoogde plannen binnen het plangebied ten uitvoer te brengen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op onderhavige locatie.

Conclusie

De beoogde plannen aan de Kerkendijk 80 passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid.

2.2.9 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van de plangebied geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden vormen voor het herbestemmen van het plangebied ten behoeve van statische opslag.

2.2.10 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1

augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Dg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de *Regeling NIBM* is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Onderhavige planontwikkeling voorziet (slechts) in het wijzigen van de bestemming van het plangebied ten aanzien van statische opslag in een deel van de bedrijfsgebouwen en de sloop van overtollig geworden bedrijfsgebouwen en derhalve is er sprake van een ontwikkeling die *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

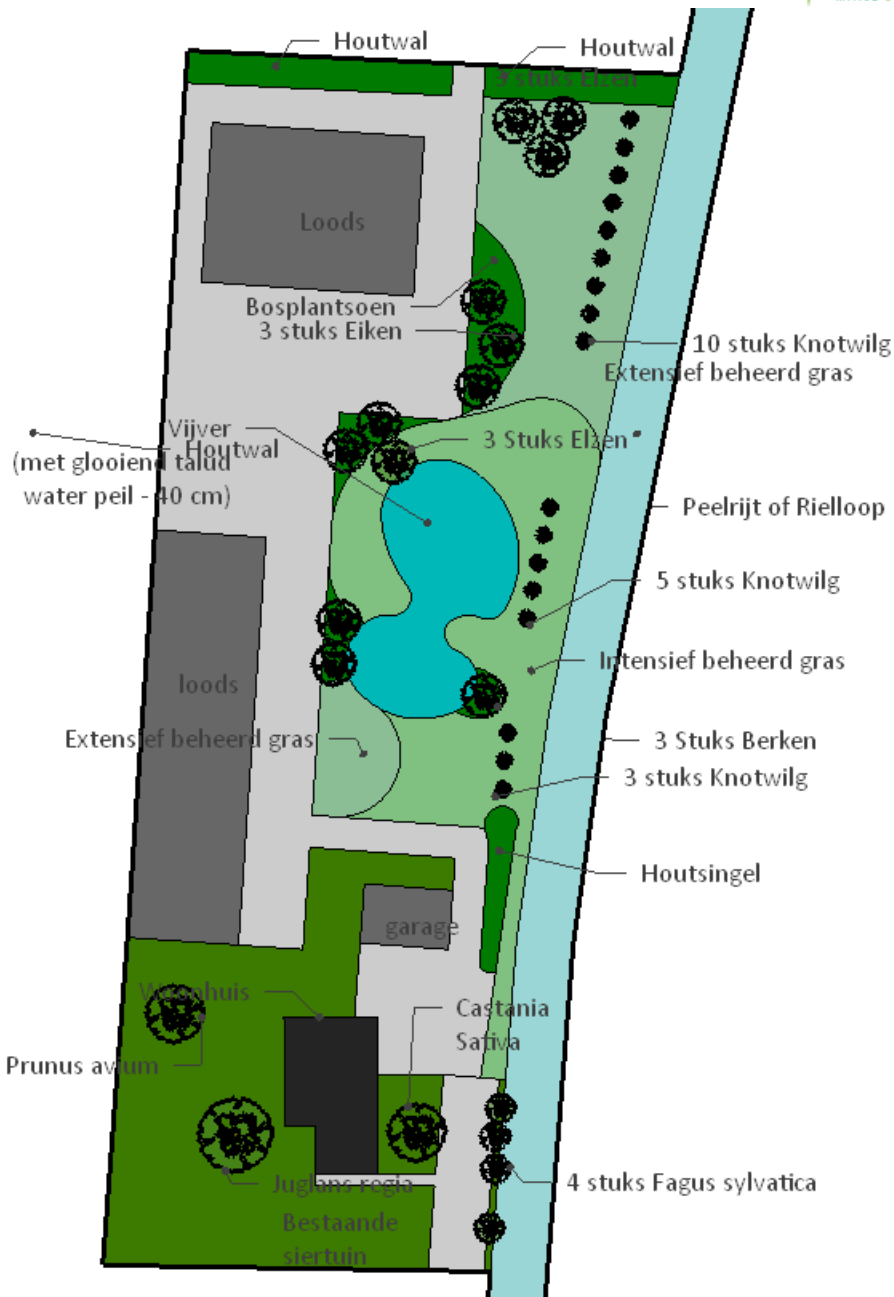
Conclusie

Het onderhavige plan, het herbestemmen van het plangebied ten behoeve van statische opslag in een deel van de bedrijfsgebouwen en de sloop van een ander deel, draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit op of rond het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor voor de plannen aan de Kerkendijk 80.

2.2.11 Landschapswaarden

Met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren 2011 en het uitgangspunt van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant dat de kwaliteit van het buitengebied verbeterd dient te worden (zorgplicht) heeft het hoveniersbedrijf De Paashoef een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de beoogde sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen en de verharde bodemplaten (zie hierover elders in deze toelichting). Hierdoor heeft het plangebied een veel groenere invulling gekregen en tevens is de berging van (hemel)water geborgd door de aanleg van een vijver/poel waardoor de kwaliteit van het buitengebied daadwerkelijk verbeterd wordt.

Voor de inhoudelijke beschrijving van de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt verwezen naar bijgaand landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2). Hieronder treft u een situatietekening aan uit dat inpassingsplan.



Situatietekening uit het landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan Kerkendijk 80 Someren-Heide.

Conclusie

Met de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarde(n) om ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en tevens bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

2.2.12 Verkeer en infrastructuur

Het herbestemmen van het plangebied van veehouderij naar statische opslag zal een afname met zich meebrengen van het aantal vervoersbewegingen en dus volstaat de huidige wegenstructuur in de omgeving om te kunnen voldoen aan de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Aan de CROW-norm (2012) van 2 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.

Als het gaat om de parkeerbehoefte voor extensieve bedrijven in het buitengebied dan geldt de CROW-norm van minimaal 0,8 parkeerplaats per 100 m². aangezien de statische opslag een omvang zal krijgen van 1.000 m² dient het plangebied te voorzien in het kunnen parkeren van 8 auto's. Het plangebied voorziet daarin.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied tot bedrijf ten behoeve van statische opslag voldoet in onderhavige situatie aan de eisen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW).

2.2.13 Besluit m.e.r.

De beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied vormen geen activiteit die vallen onder het Besluit m.e.r. en zijn niet mer-beoordelingsplichtig of mer-plichtig.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de beoogde plannen aan de Kerkendijk 80 te Someren.

2.2.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' voor het eerst aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd. De ladder ondersteunden en ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking per 1-7-2017

Per 1 juli 2017 is de (gewijzigde) ladder vastgesteld (artikel 3.1.6 lid 2 tot en met 4 Bro) van kracht geworden omdat de oude ladder tot te veel verwarring zou leiden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat niet meer uit drie treden, voorheen opgenomen in de subleden a – c: de nieuwe Ladder bestaat in wezen uit de eerste twee 'oude' treden, samengevoegd in één artikellid. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De derde trede is komen te vervallen. Deze vergde dat, indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, toegelicht wordt dat de betrokken locatie goed bereikbaar is.

Verder is in de nieuwe ladder het begrip "*actuele regionale behoefte*" vervangen door "*behoefte*". volgens de nota van toelichting (p. 6-7) leidde het begrip "*regionale*" tot discussie over de vraag of de toelichting betrekking diende te hebben op een bestuurlijke regio of op het ruimtelijk verzorgingsgebied/de marktregio.

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame ontwikkeling?

In het kader van de herbestemming van het plangebied (ten behoeve van de realisatie van statische opslag) noch in het kader van de sloop van een gedeelte van de vrijstaande bedrijfsgebouwen is geen sprake van een behoefte noch van een stedelijke ontwikkeling. In de aangepaste Nota van toelichting wordt namelijk het volgende gemeld:

"Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder."

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied voorzien in sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen en van een deel van de betonnen vloer buiten de bedrijfsgebouwen. Er is dan ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en een nader behoefteonderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de binnen het plangebied geplande ontwikkelingen. Nader behoefteonderzoek is dan ook niet van toepassing.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kerkendijk 80' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kerkendijk 80'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0847.BP02017016-VS01.

3.1.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

3.1.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemming opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor het adres Kerkendijk 80 (voor deelperceel kadastraal bekend sectie R nummer 203), waarbij statische opslag in bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1.000 m². Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is overeenkomstig het vooroverleg met de provincie gemaximaliseerd op 5.000 m². Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegelaten. Voor het overige is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Groen

Voor het gedeelte van het plangebied dat buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' valt is er voor gekozen de bestemming 'Groen' toe te kennen op het kadastraal perceel Sectie R nummer 203.

Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Het westelijk gedeelte van het plangebied (met kadastraal kenmerk Sectie R, nummer 201 gedeeltelijk) is na een zienswijze van de Provincie alsnog toegevoegd aan het plangebied. Het zal de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' krijgen opdat uitgesloten moet worden dat de beoogde ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf op perceel R 203 als nieuwvestiging zal worden beschouwd.

Het verloop van de grenzen van bovengenoemde bestemmingsvlakken komt overeen met die van het landschappelijk inpassingsplan.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels. Ook hierbij is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de (her)bouw van één of meer gebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst sluiten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief is meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke regelingen (Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht) kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

4.3 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

4.3.1 Reacties uit het vooroverleg

Naar aanleiding van het verzoek om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zijn de volgende reacties ontvangen, samenvattende:

Provincie Noord-Brabant

Opmerking provincie

In tegenstelling tot in de toelichting van het plan wordt beweerd, is voornoemd gegeven wel van toepassing op de hier beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het vigerende agrarische bouwperceel wordt in de voorgestelde vorm weliswaar verkleind, maar wordt groter dan de maximaal toegestane 5.000 m², namelijk circa 8.600 m². Dit is in strijd met artikel 7.10, lid 1a van de Verordening. De provincie adviseert het bouwperceel met de bestemming 'Bedrijf' te verkleinen tot de op grond van de Verordening maximaal toegestane omvang. Hiertoe biedt het plan mogelijkheden. Door de in de toelichting geschetste landschappelijke inpassing, die nu binnen de bedrijfsbestemming is geprojecteerd een passende groen- of natuurbestemming te geven, kan het bouwperceel met de bestemming 'Bedrijf' aanzienlijk worden verkleind.

Reactie

Overeenkomstig het erfbeplantingsplan is het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' verkleind en daarop de digitale verbeelding aangepast. Het overige deel van het perceel heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.

Opmerking provincie

In de toelichting van het plan wordt wel ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap maar een concrete verantwoording zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt in het plan gemist. Ook een handhaafbare zekerstelling van de kwaliteitsverbeterende maatregelen ontbreekt in het plan.

Reactie

Het ten uitvoer brengen van het landschappelijke inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels bij dit plan en het inpassingsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd. Aan het ten uitvoer brengen van het landschappelijk inpassingsplan is tevens een uiterste termijn verbonden, waardoor de realisatie van het plan gewaarborgd is en handhaafbaar.

Opmerking provincie

In het plan wordt een verantwoording gemist ten aanzien van de waardering van de gronden onder de bestemmingen in zowel de geldende situatie als beoogde situatie. Dit dient inzichtelijk gemaakt te worden om als uitgangspunt te dienen en zodoende te bepalen welke bestemmingswinst eventueel ontstaat als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Enkel op basis van de hier bedoelde uitkomst (bestemmingswinst - bestemmingsverlies) kan bepaald worden of en welke verantwoorde kwaliteitsverbeterende maatregelen in voldoende mate invulling geven aan een passende kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening.

Reactie

In de ruimtelijke toelichting is onder paragraaf een tabel opgenomen die een berekening bevat van de bruto- en nettowaardevermeerdering van het plangebied als gevolg van de planontwikkelingen aldaar. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie en wordt recht gedaan aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Waterschap De Dommel

Opmerking waterschap

de locatie gelegen binnen het beheergebied van waterschap de Dommel, waarbinnen ook het dommelbeleid van toepassing is. De locatie is gelegen langs de Peelrijt. Deze watergang heeft een keur-beschermingszone van 5 meter uit de insteek. Beplanting en andere obstakels zijn binnen deze zone alleen onder bepaalde voorwaarden met een watervergunning toegestaan.

Reactie

Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast overeenkomstig de opmerking van het waterschap. De geplande bomen binnen het plangebied die aan de zijde van de Peelrijt gepland zijn zijn verplaatst waardoor de beschermingszone van het Keur van het waterschap eerbiedigd wordt. Evenwel wordt het onderhoud van de oevers en de watergang van de Peelrijt niet belemmerd aangezien aan de overzijde voldoende ruimte is om het onderhoud op een deugdelijke manier uit te voeren.

Opmerking waterschap

Op dit deel van de Peelrijt rust een opgave voor het waterschap voor realisatie van een natuurvriendelijke oever. Dit kan goed aansluiten bij het erfbeplantingsplan. Naast verbetering van de waterkwaliteit en verhoging van de biodiversiteit zorgt een natuurvriendelijke oever tevens voor extra bergingsruimte voor water. Gelet op de klimaatsverandering en de situatie in Someren in 2016, geen overbodige luxe. Voorstel is om met elkaar in een overleg te verkennen wat de mogelijkheden vanuit Stika of andere pakketten

zijn, mits dit niet vertragend werkt voord het besluitvormingsproces rondom het bestemmingsplan.

Reactie

De realisatie van een natuurvriendelijke oever is een project dat geïnitieerd wordt vanuit het waterschap waarnaast een landschappelijk element ook een aspect is verbonden voldoende bergingsruimte te realiseren voor water bij grote regenbuien. Formeel gezien geldt er dit kader geen verplichting voor initiatiefnemer om hier gevolg aan te geven middels het moeten aanpassen van het landschappelijk inpassingsplan behorende bij de regels van dit plan. Evenwel worden de mogelijkheden onderzocht of met behulp van een financieel stimuleringskader de natuurvriendelijke oever in/nabij het plangebied kan worden ingepast. Daarover bestaat (nog) geen zekerheid.

4.4 Zienswijze

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Kerkendijk 80” van 24 november 2017 tot 5 januari 2018 is er één zienswijze ingekomen bij de gemeente Someren, te weten van de Provincie Noord-Brabant (met dagtekening 21 december 2017, hun kenmerk C2217676/4292795).

Deze zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Op basis van artikel 7.10 Verordening is het onder voorwaarden mogelijk om een niet-agrarische functie te vestigen binnen gemengd landelijk gebied. Eén van de voorwaarden die daarvoor geldt, is dat de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Binnen dit oppervlak dienen alle voorzieningen zoals bebouwing, verharding en tuin te worden geconcentreerd. In het plan wordt uitgegaan van 8.600 m² wat in strijd is met artikel 7.10. De Provincie begrijpt echter dat ook de landschappelijke inpassing hierbinnen is gelegen. Om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 7.10 van de Verordening zal de landschappelijke inpassing met een oppervlak van 3.700 m² ook als zodanig moeten worden bestemd. De bestemming 'Tuin' met de van toepassing zijnde gebruiks- en bouwmogelijkheden geeft hier naar het oordeel van de Provincie geen invulling aan.

Reactie gemeente

De bestemming Tuin wordt op basis van de zienswijze in het definitieve bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Groen (zowel wat betreft de verbeelding als de bestemmingsplanregels). Op deze manier is enerzijds de landschappelijke inpassing verankerd en anderzijds is gewaarborgd dat het plangebied met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch Bedrijf’ niet uitkomt boven de 5.000 m².

2. Geconstateerd wordt dat niet de volledige vigerende bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Hierdoor blijft volgens de Provincie een gedeelte van het vigerende agrarische bouwperceel bestaan. Aan dit deel zal een omliggende gebiedsbestemming moeten worden toegekend in dit plan, zodat geen sprake is van “nieuwvestiging” van het beoogde niet-agrarische bedrijf. Wij verwijzen u in dit verband naar het bepaalde in artikel 1.64 van de Verordening.

Reactie gemeente

Als de provincie spreekt over het feit dat niet de volledige bestemming ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf’ wordt gewijzigd in bedrijf dan doelt zij op het meest westelijk gedeelte deelperceel dat kadastraal bekend staat als sectie R nummer 201 (gedeeltelijk).

Gelet op de zienswijze van de Provincie en gezien de verkoop door initiatiefnemers van dit deelperceel aan een achterbuurman krijgt dit deelgebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden’. Op deze wijze wordt voorkomen dat dit deelperceel

alsnog bebouwd zal worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf en anderzijds dat geen sprake is van de nieuwvestiging van het beoogde niet-agrarische bedrijf.

De regels en de verbeelding zijn hierop aangepast en daarmee het plangebied vergroot met dit deelperceel.

3. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De uitvoering en instandhouding van deze kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen planologisch-juridisch te zijn zeker gesteld in het plan. Ten aanzien van deze zekerstelling merkt de Provincie op dat een periode van vijf jaar zoals opgenomen in artikel 3.4.2.b. van de planregels van/bij het ontwerpbestemmingsplan niet meer in samenhang kan worden gezien met de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente

De termijn voor het zekerstellen van deze voorwaardelijke verplichting wordt teruggebracht naar 24 maanden (oftewel 2 jaar).

Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is zeker gesteld dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd, duurzaam in stand wordt gehouden en dat de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

5 Eindconclusie

De plannen voor het plangebied aan de Kerkendijk 80 te Someren passen binnen de planologische kaders en voldoen verder aan de eisen op het gebied van milieu en veiligheid en omliggende functies worden ook niet belemmerd. Gezien de landschappelijke inpassing van het plangebied, naast de ontstening van het plangebied als gevolg van de sloop van een deel van de bedrijfsgebouwen en van de betonnen vloeren, dragen de plannen zelfs bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Op grond van deze toelichting en bijgevoegde rapporten (bodem/ inpassingsplan) kan dan ook ingestemd worden met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van statische opslag in de resterende bedrijfsgebouwen (maximaal 1.000 m²).

6 Bijlagen

Bijlage bij toelichting Onderzoeksrapport bodem