

BESTEMMINGSPLAN DE HOOF 7

NL.IMRO.0847.BP02017018-VS01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 19 april 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	De Hoof 7
IMRO-idn	NL.IMRO.0847.BP02017018-VS01
Ingediend	10 februari 2017
Versie voorontwerp	10 februari 2017
Versie ontwerp	5 januari 2018
Versie vastgesteld	19 april 2018
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Kadastrale situatie	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving	9
2.2 Functionele structuur omgeving	10
2.3 Huidige situatie binnen het plangebied	10
2.3.1 Inleiding	10
2.3.2 Huidige milieuvergunning	11
2.3.3 Bebouwing op de locatie	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Stedenbouwkundige overwegingen	13
3.2.1 Inleiding	13
3.2.2 Kenmerken huidige bebouwing	13
3.2.3 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan	15
3.3 Landschappelijke inpassing	16
3.4 Beoogde bestemming van het plangebied	17
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	21
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	26
4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	27
4.3.3 Ontwikkelvisie Hollestraat en omgeving	27

5. MILIEUASPECTEN	30
5.1 Bodem	30
5.2 Waterhuishouding	31
5.2.1 Inleiding	31
5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas	31
5.2.3 Relevant beleid	31
5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	33
5.2.5 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie	34
5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	34
5.2.7 Afvalwater	34
5.3 Cultuurhistorie	34
5.4 Archeologie	34
5.4.1 Inleiding	34
5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	35
5.5 Flora en fauna	35
5.5.1 Inleiding	35
5.5.2 Gebiedsbescherming	36
5.5.3 Soortenbescherming	36
5.6 Geluid	37
5.6.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	37
5.7 Agrarische bedrijvigheid	38
5.7.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	38
5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij	38
5.7.3 Voorgrondbelasting	39
5.7.4 Achtergrondbelasting	39
5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	40
5.8 Bedrijven en milieuzonering	40
5.9 Externe veiligheid	41
5.9.1 Inleiding	41
5.9.2 Bedrijven	41
5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen	42
5.10 Luchtkwaliteit	42
5.10.1 Wet luchtkwaliteit	42
5.11 Verkeer en infrastructuur	43
6. PLANOPZET	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Verbeelding	44
6.3 Regels	44
6.4 Bestemmingen	45

6.4.1	Groen	45
6.4.2	Tuin	45
6.4.3	Wonen	45
7.	UITVOERBAARHEID	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
8.	PROCEDURE	47
8.1	Procedure	47
8.2	Inspraakprocedure	47
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
8.4	Zienswijzen	48

Bijlagen:

Bijlage 1	Visie, Los Stad en Land, 10 januari 2017
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies, documentkenmerk 1702/022/RV-01, datum 22 maart 2017
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek, M&A, rapportnummer 218-SDH7-vo-v1
Bijlage 4	Bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie De Hoof 7 naar een woningbouwlocatie middels toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In verband met de hagelschade na de hagelbui op 23 juni 2016 is het bedrijf na de hagelstorm per direct leeg komen te staan wegens schade aan het dak van het bedrijf. De initiatiefnemer stond hiermee voor de keuze het bedrijf te herbouwen en opnieuw op te starten of het bedrijf te gaan saneren. Gekozen is het bedrijf te saneren. De locatie is uitermate geschikt voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. In samenhang met sanering van de intensieve veehouderij aan De Hoof 7 worden vier Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd binnen het plangebied.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 11 november 2016 te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling, mits de realisatie van de vier woningen nader wordt uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

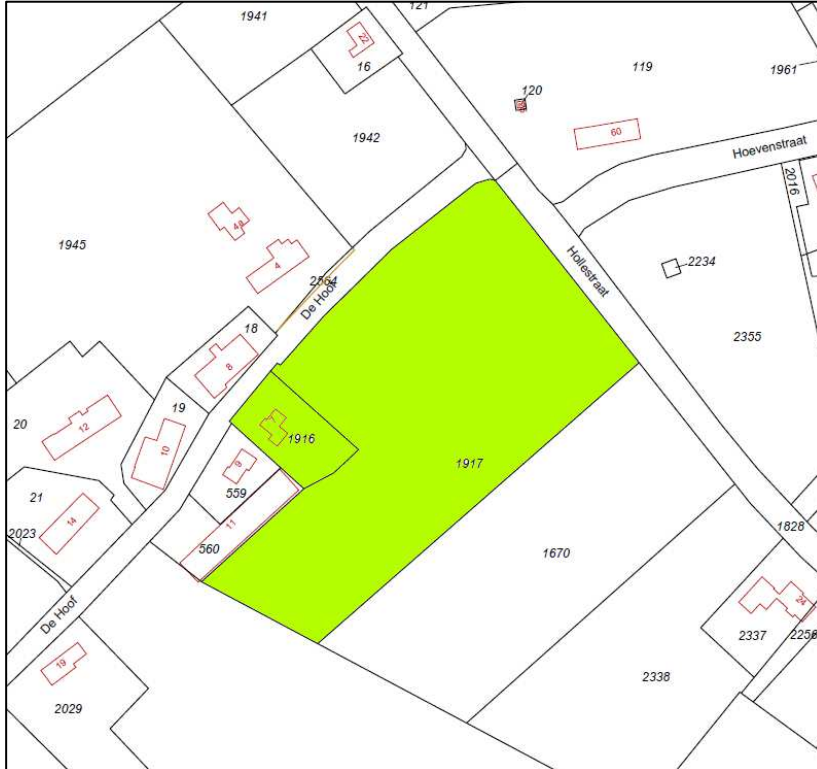
Het plangebied is gelegen aan De Hoof 7 te Someren. De locatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Someren binnen de bebouwingsconcentratie 'De Hoof'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de locatie De Hoof 7 ten opzichte van de kern Someren.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied

1.3 Kadastrale situatie

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Someren, sectie S, nummer 1916 (de bedrijfswoning) en 1917 (de bedrijfslocatie). Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied. De kadastrale percelen zijn in groen aangeduid.



Figuur 2: Kadastrale kaart plangebied (in groen)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan, is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is vastgesteld op 21 april 2014. Dit bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' met het plangebied aangeduid

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarische – beperkingen veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie'. De gronden rondom het agrarisch bedrijf zijn bestemd als: 'Agrarische met Waarden – Landschappelijke waarden'.

De herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de bestaande situatie binnen het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 6 komt de planopzet aan de orde. In de hoofdstukken 7 en 8 volgen tenslotte een omschrijving van de uitvoerbaarheid van het project en een beschrijving van de procedure.



Figuur 5: Luchtfoto met de huidige situatie binnen de bebouwingsconcentratie De Hoof

2.2 Functionele structuur omgeving

Het plangebied aan De Hoof 7 is gelegen in een oude bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van de kern Someren in het buitengebied van de gemeente Someren. De bebouwingsconcentratie bestaat voornamelijk uit woonbestemmingen, veelal voortgekomen uit sanering van agrarische bedrijven. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 6: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Someren

2.3 Huidige situatie binnen het plangebied

2.3.1 Inleiding

Het plangebied is bestemd als en was in gebruik ten behoeve van de pluimveehouderij. De locatie is rationeel en functioneel ingedeeld ten behoeve van deze bedrijfsvoering.

2.3.2 Huidige milieuvergunning

Op het bedrijf is een vergunning aanwezig voor het houden van 78.750 opfokhennen. Navolgende figuur geeft een beeld van de vigerende milieuvergunning voor de pluimveehouderij aan De Hoof 7.

5712 LN, De Hoof 7, SOMEREN

Beschikingsdatum: 15-01-2001
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)
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.8		bedrijf	0,05	78750	3938	1458	110	14175	1811
Totalen						78750	3938	1458	110	14175	1811

Figuur 7: Milieuvergunning voor het pluimveebedrijf aan De Hoof 7 te Someren (web BVB provincie Noord-Brabant)

Ten behoeve aan deelname aan de Regeling Ruimte voor Ruimte wordt deze vergunning voor het houden van dieren ingetrokken voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3.3 Bebouwing op de locatie

Op de bedrijfslocatie aan De Hoof 7 zijn drie stallen en een mestopslagloods aanwezig. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied waarop de bebouwing is aangeduid.



Figuur 8: Luchtfoto van het plangebied met daarop de drie stallen en de bedrijfswoning met bijgebouwen

Navolgende figuren geven een beeld van de huidige invulling van het plangebied als pluimveehouderij.



Figuur 9: Pluimveestallen en bijgebouw binnen het plangebied gezien vanaf De Hoof



Figuur 10: Mestopslagloods binnen het plangebied



Figuur 11: Bedrijfswoning aan De Hoof 7

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied aan De Hoof 7 vier vrijstaande woningen op te richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Drie Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd aan De Hoof, één Ruimte voor Ruimte woning aan de Hollestraat. De bedrijfswoning aan De Hoof 7 wordt in samenhang met sanering van de pluimveehouderij herbestemd tot een reguliere burgerwoning.

Binnen het plangebied vindt sanering van 2.548 m² aan stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij plaats en worden de rechten voor realisatie van 2,548 Ruimte voor Ruimte woningen doorgehaald. Ten behoeve van de realisatie van vier woningen binnen het plangebied worden 1,452 bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitels behoren als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

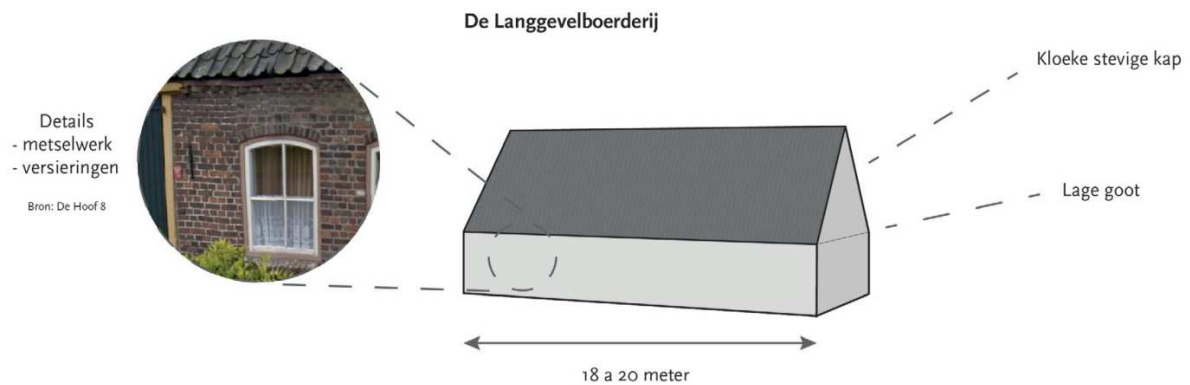
3.2 Stedenbouwkundige overwegingen

3.2.1 Inleiding

Binnen het plangebied worden vier Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd. Deze Ruimte voor Ruimte woningen dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur aan De Hoof. Door Los Stad en Land is een visie voor realisatie van de vier Ruimte voor Ruimte woningen opgesteld. Deze visie behoort als bijlage bij deze toelichting. De stedenbouwkundige overwegingen zijn hierna ook opgenomen:

3.2.2 Kenmerken huidige bebouwing

Momenteel wordt de bebouwingsconcentratie De Hoof ervaren als een kort bebouwd lint. Het feit dat boerderijen en lange stallen achter elkaar staan geeft het geheel een bijzonder karakter. De aanwezige woongebouwen zijn bijna allemaal langgevelboerderijen. Ook dat maakt de Hoof een interessant gebiedje. Kenmerkend aan de langgevelboerderij is de kloeke stevige kap, eventueel met wolfseind, met een lage goot en uiteraard de lange gevel van het gebouw. De boerderijen zijn eenvoudig in hun hoofdvorm maar kennen wel details in bijvoorbeeld metselwerk of versieringen. Navolgende figuur geeft een beeld van de vormgeving van langgevelboerderijen in de omgeving, grafisch weergegeven door Los Stad en Land.



Figuur 12: Grafische weergave langgevelboerderijen in de omgeving, Los Stad en Land

Navolgende figuur geeft een beeld van langgevelboerderijen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 13: Beeld van de Langgevelboerderij aan De Hoof 4



Figuur 14: Beeld van de Langgevelboerderij aan De Hoof 8

Er is aan De Hoof in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte nog een langgevelboerderij bijgebouwd die ook deze kenmerken heeft. Navolgende figuur geeft een beeld van deze Ruimte voor Ruimte woning aan De Hoof 21.



Figuur 15: Ruimte voor Ruimte woning aan De Hoof 21 in omgeving van het plangebied

3.2.3 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is geïnspireerd op de kenmerkende langgevelverkaveling waarbij ook bebouwing in een tweede lijn aanwezig is. Hierdoor ontstaat aan De Hoof een zeer natuurlijk beeld met een kenmerkende entree naar een klein erf. Alle woningen zijn georiënteerd op de Hoof, één woning is georiënteerd op de Hollestraat. Daarmee wordt de route van de Hoevenstraat naar De Hoof beter begeleid en wordt aansluiting gezocht op de overige woningen aan de Hollestraat. Het karakter van de langgevel is bepalend voor het plan en de omgeving. De langgevel is bij voorkeur zo'n 18 à 20 meter lang of langer. Om zo'n lang volume te kunnen realiseren is het logisch dat een deel van het bijgebouw onderdeel wordt van het hoofdvolume. Dit is overigens niet noodzakelijk. De gebouwen hebben een lage goot. De nok sluit aan bij de langgevels in de omgeving. Er kan historiserend worden gebouwd, maar ook een meer modernere variant is met in achtneming van bovenstaande uitgangspunten mogelijk.

Bijgebouwen kunnen vrij geplaatst worden. De woning in de tweede lijn krijgt een groene voorruimte die zichtbaar is vanaf de Hoof. De entree wordt vormgegeven bijvoorbeeld door enkele gemetselde penanten. Navolgende figuur betreft een schets van de beoogde (planologische) situatie na herontwikkeling.



Figuur 16: Schets beoogde situatie binnen het plangebied

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is omsloten door een fraaie houtwal die in de jaren '70 van de vorige eeuw is aangelegd bij vestiging van het pluimveebedrijf. Deze houtwal blijft behouden. Navolgende figuur geeft een beeld van deze houtwal.



Figuur 17: Houtwal gelegen rondom het bedrijf aan De Hoof 7

De Ruimte voor Ruimte woningen worden aan de voorzijde en op de zijdelingse perceelsgrenzen ingepast met een haag bestaande uit streekeigen beplanting (Beuk, Haagbeuk, Sleedoorn, Veldesdoorn, etc.) of liguster. Een ligusterhaag rond de voortuin is eenvoudig en past goed in het landelijke gebied. Liguster is niet echt inheems maar een al lang ingeburgerde plant. Een Ligusterhaag past daarom beter in de voortuin dan in de achtertuin, waar echt inheemse planten beter passen. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing van een woning middels een haag.



Figuur 18: Voorbeeld voor inpassing woning met liguster of beukenhaag

3.4 Beoogde bestemming van het plangebied

Ten behoeve van de beoogde herbestemming worden vijf woonbestemmingen toegekend aan het plangebied ten behoeve van realisatie van vier Ruimte voor Ruimte woningen en herbestemming van de bedrijfswoning aan De Hoof 7 naar een reguliere burgerwoning. Bij de woning aan De Hoof 7 blijft een omvang van 150 m² aan bijgebouwen aanwezig.

Ter verankering van de landschappelijke inpassing wordt een groenbestemming toegekend ter plaatse van deze landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn bouwvlakken voor de woningen en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' opgenomen. De gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' blijft conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 19: Beoogde situatie na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen aan De Hoof en een Ruimte voor Ruimte woning aan Hollestraat ong. planologisch mogelijk gemaakt en wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere woonbestemming.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. 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 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.

Er 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.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van de vier Ruimte voor Ruimte woningen vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Uit de handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu blijkt dat voor de meeste Ruimte voor Ruimte regelingen geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, omdat deze regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Er is sprake van het reduceren of verplaatsen van bebouwing. Dit is ook het geval bij de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, die wordt toegepast binnen het plangebied. Uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

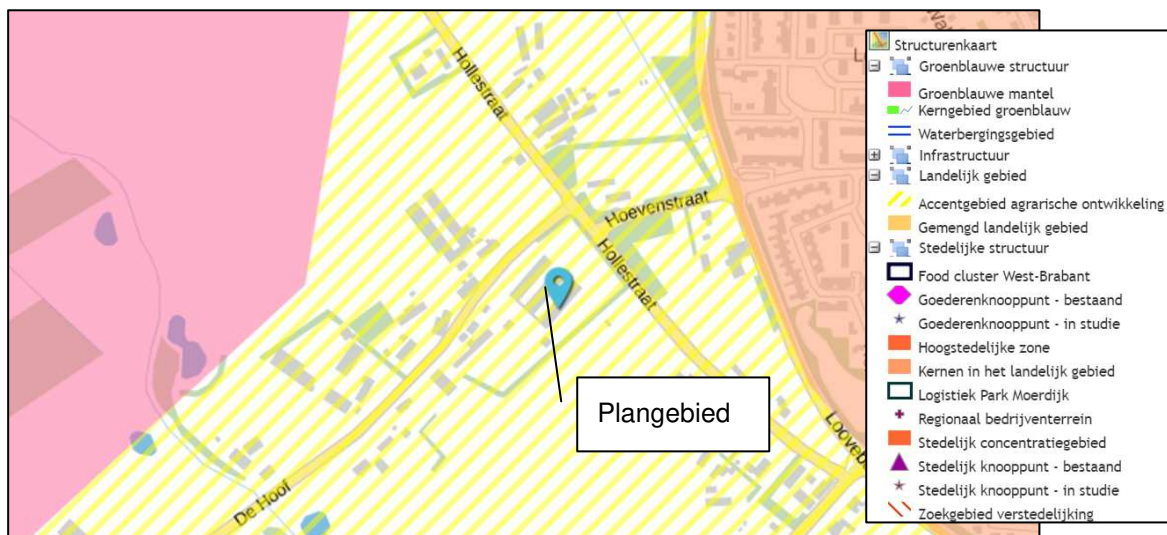
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. 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.

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;
- de 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 geleidingszones 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.

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie Noord-Brabant biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. Landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie.

Het plangebied ligt binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling 'De peelstreek van Mill tot Someren'. Dit accentgebied is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura-2000 gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen. Navolgende figuur geeft een beeld van de structuurenkaart uit de SVRO, waarop het plangebied met een blauwe marker is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede Structuurenkaart SRO waarin het plangebied is aangeduid

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

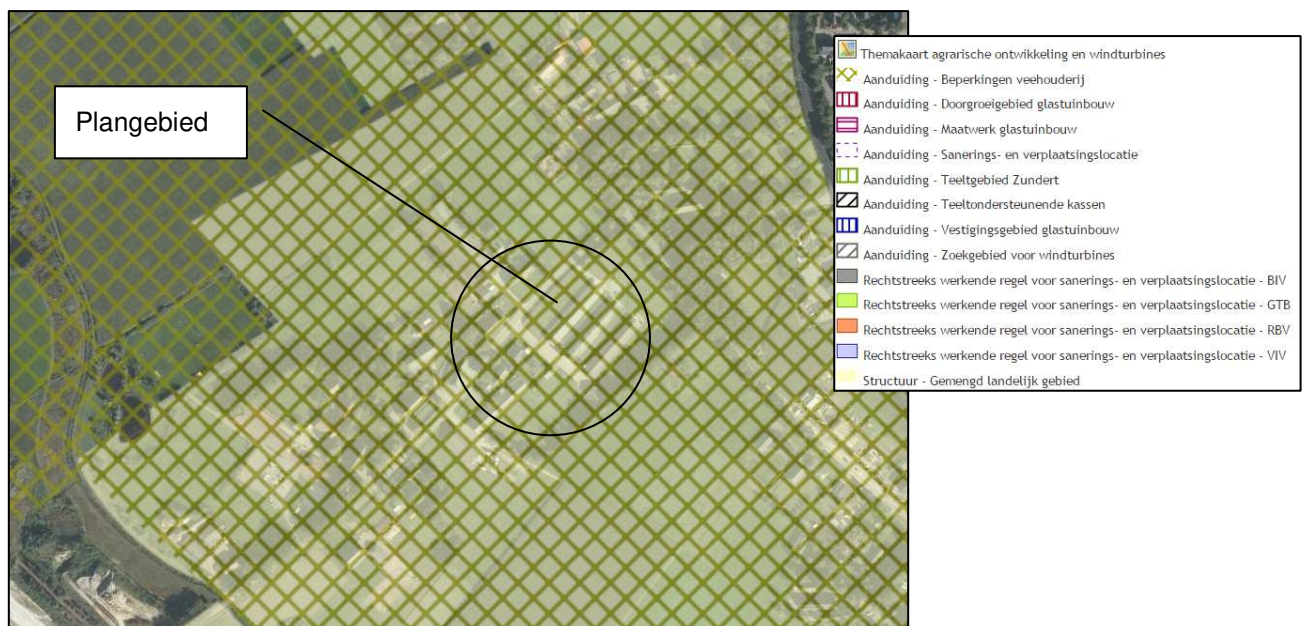
- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;

- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft de structuur 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. In artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte wordt nieuwbouw van woningen uitgesloten. Artikel 7.8 bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken voor de nieuwbouw van een woning, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van regeling Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied aan De Hoof 7 te Someren is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Someren.

Het plangebied aan De Hoof 7 is in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' ook aangewezen als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. De beoogde herontwikkeling ziet toe op sanering van een intensieve veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 21: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is op de overige themakaarten van de Verordening ruimte niet aangeduid.

4.2.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant biedt onder voorwaarden ook ruimte voor ontwikkelingen buiten stedelijk gebied op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de

ruimtelijke kwaliteit. In 3.2 van de Verordening ruimte is de kwaliteitsverbetering van het landschap verder uitgewerkt. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. Wel moeten de woningen landschappelijk worden ingepast.

Ruimte voor Ruimte woningen

Bij realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt de vergunning voor het mogen houden van dieren ingetrokken, worden alle stallen gesloopt en worden milieurechten om niet doorgehaald. Hiermee wordt middels objectieve criteria voldaan aan de regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en vindt geen berekening op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte plaats.

Bij herbestemming van de locatie aan De Hoof 7 dienen de realiseren woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier te worden gepositioneerd. Deze positionering is gekozen op grond van de visie die Los Stad en Land hiervoor heeft opgesteld. Op deze positionering te borgen is ervoor gekozen om de te realiseren Ruimte voor Ruimte percelen deels te bestemmen als 'Wonen', waar binnen dit vlak de woning en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden en de bestemming 'Tuin' waar geen bebouwing mag worden gerealiseerd.

Herbestemming woning De Hoof 7

Bij deelname van de locatie aan De Hoof 7 wordt de vigerende bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming. Bij herbestemming van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt de ondergrond voor de nieuwe woonbestemming verrekend met inbreng van het te saneren agrarisch bouwvlak.

Bij herbestemming van de veehouderijlocatie aan De Hoof 7 wordt een agrarisch bouwvlak met een omvang van 12.289 m² gesaneerd. Dit vertegenwoordigt een inbrengwaarde van (12.289 m² x € 25,- =) € 307.225,-. Er wordt een woonbestemming aan De Hoof 7 bestemd met een omvang van 2.057 m². Deze woonbestemming vertegenwoordigt een waarde van € 275.885,-. Daarnaast kan een gedeelte van de grond gelegen achter de Hoof 7 als tuin betrokken worden bij deze woning. Deze gronden hebben een omvang van 1.675 m². Deze gronden vertegenwoordigen een waarde van € 25.125,-. Hiermee bedraagt de ondergrondwaarde van de naar ten behoeve van wonen bestemde woning aan De Hoof 7 een waarde van € 300.980,-.

Berekening van de tegenprestatie

Hiermee is voor herbestemming van de woning aan De Hoof 7 naar een reguliere burgerwoning de navolgende tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering voor het landschap gerealiseerd.

Berekening Tegenprestatie Kwaliteitverbetering			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	12.289	€ 25,00	€ 307.225,00
Agrarisch onbebouwd	4.208	€ 5,00	€ 21.040,00
Totaal oud	16.497		€ 328.265,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m²	1.000	€ 245,00	€ 245.000,00
Wonen, 1000-2000 m²	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
Wonen, 2000-2057 m²	57	€ 15,00	€ 855,00
Tuin bij woonbestemming	1.675	€ 15,00	€ 25.125,00
Groen	545	€ 1,00	€ 545,00
Ruimte voor Ruimte woningen (wonen en tuin)	12.220	€ -	€ -
Totaal nieuw	16.497		€ 301.525,00
Bestemmingswinst			€ - 26.740,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ -5.348,00
Bestemmingswinst		€ -26.740,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Landschappelijke inpassing

De woning aan De Hoof 7 wordt landschappelijk ingepast middels een beukenhaag. In de regels van het bestemmingsplan is verankerd dat de aanwezige haag en de binnen het plangebied aan te leggen hagen in stand worden gehouden. Ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte woningen vindt in het kader van een goede landschappelijke inpassing de aanleg van hagen plaats. Daarbij worden bestaande houtsingels binnen het plangebied beschermd door het borgen van de instandhouding van deze singels.

Conclusie

De herbestemming van de woning aan De Hoof 7 naar een reguliere burgerwoning leidt niet tot bestemmingsplanwinst in het kader van de regels voor kwaliteitverbetering van het landschap uit artikel 3.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

De regels in de Verordening ruimte schrijven voor dat er geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 7.8 maakt op deze regel een uitzondering voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied en aanlevering van de bewijstukken hiervoor is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is circa 2.548 m² aan stallen gesloopt en zijn bijbehorende fosfaatrechten uit de markt gehaald. Daarnaast zijn 1,1452 bouwtitel aangekocht.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'De Hoof'. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie en in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is het plangebied is de Ontwikkelvisie Hollestraat en omgeving als aanvaardbare locatie aangeduid.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*

- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

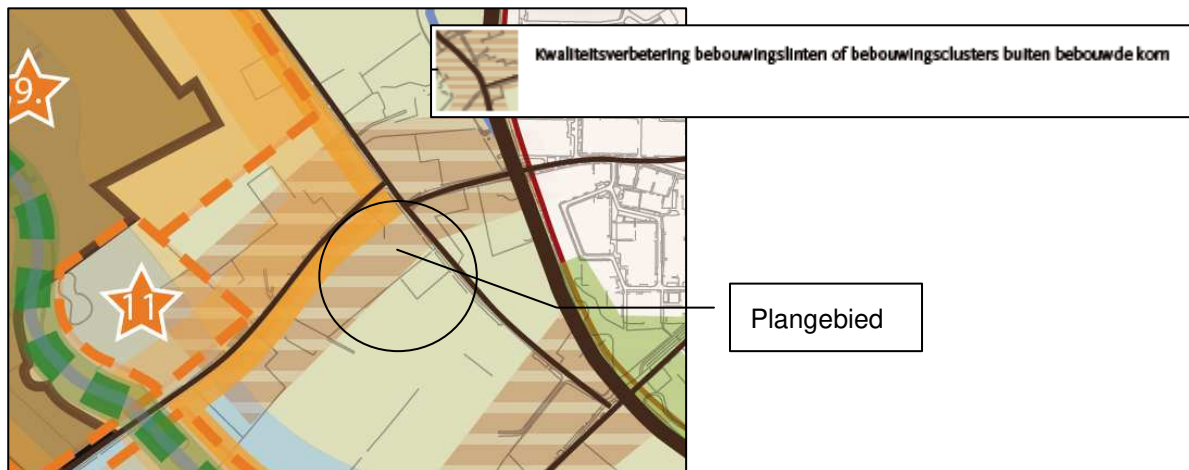
Een door de provincie geaccordeerd bewijstukkendossier Ruimte voor Ruimte voor de realisatie van 2.548 bouwtitels maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn 1,452 door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze 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 waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop het plangebied is aangeduid

In de Structuurvisie Someren 2028 is het plangebied aangewezen als gelegen in de zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. Deze zone vormt primair het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Someren. De gemeente Someren is bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woningen. De oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het

plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwingsconcentratie, aansluitend op de thans aanwezige woningen.

4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. 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 De Hoof 7 is gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Lint'. Voor deze gebieden zijn in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren specifieke regels opgesteld. In lijn met deze regels zullen de beoogde woningen georiënteerd worden op de weg, in dit geval drie woningen aan De Hoof en een woning aan de Hollestraat. Tevens zullen de woningen qua maat en stijl aansluiten op de thans aanwezige bebouwing in de bebouwingsconcentratie en worden opgericht in de vorm van een kort- of langgevelboerderij of een landelijke woning die aansluit bij de bebouwingstypologie binnen de bebouwingsconcentratie.

De vier beoogde Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³ per woning. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 150 m² per woning. De hoofdmaterialen van de woning zullen, conform het beeldkwaliteitsplan, bestaan uit natuurlijk materialen; baksteen, hout, ongeglazuurde dakpannen, riet en eigentijdse bouwmaterialen. De materialen zullen worden uitgevoerd in aardetinten en een beperkte hoeveelheid aan gedekte kleuren.

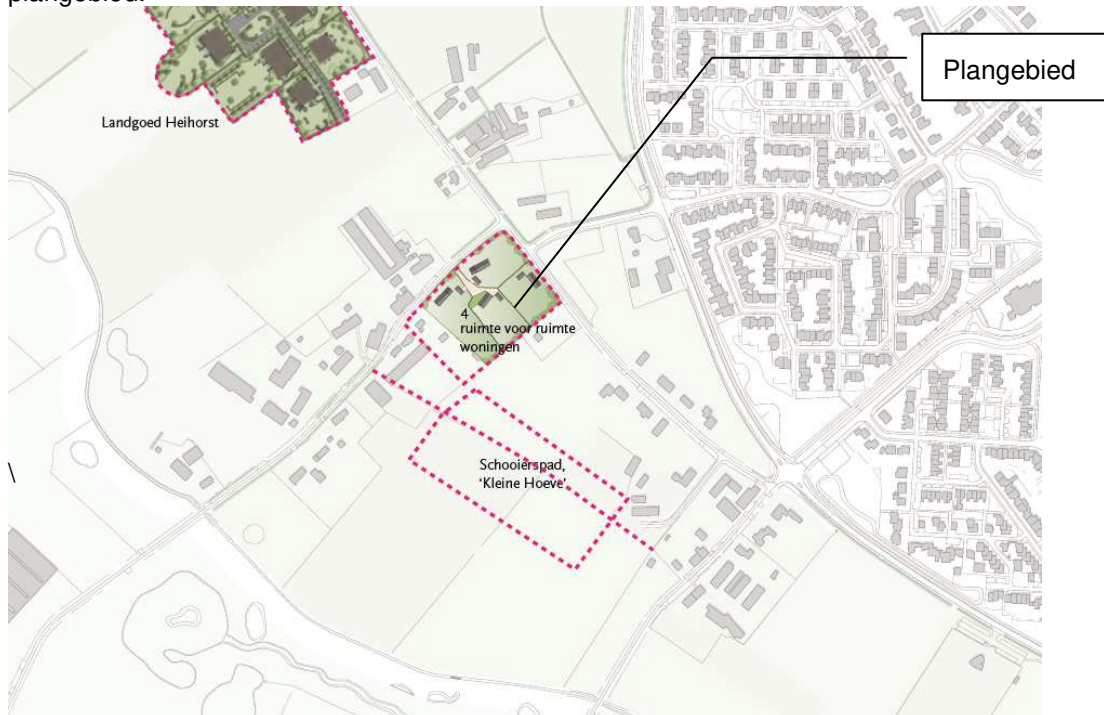
De bebouwingsconcentratie 'De Hoof' is gelegen in het Kampenlandschap van de gemeente Someren. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Door middel van groenstructuren kan de vele bebouwing binnen het kampenlandschap worden ingepast. De omgeving van het plangebied is thans landschappelijk ingepast. De omliggende woonbestemmingen zijn groen ingepast middels ruime toepassing van beplanting met streekeigen soorten.

4.3.3 Ontwikkelvisie Hollestraat en omgeving

Los Stad en Land heeft in opdracht van de gemeente Someren een visie op de Hollestraat en omgeving opgesteld. De Hollestraat ligt in de kernrandzone tussen de kern Someren en het buitengebied. In de kernrandzones van Someren is veel dynamiek omdat de agrarische betekenis, zo dicht bij de dorpskern afneemt. Vanwege deze dynamiek is er door de gemeente Someren behoefte aan een overkoepelende visie op het gebied. Het visiedocument dient als toetsingskader voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen die per situatie opnieuw bekeken dienen te worden. De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in dit gebied stimuleren wanneer deze bijdragen aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone Hollestraat en omgeving.

De visie op de kernrandzone Hollestraat en omgeving is een dynamische visie die aan de hand van bouwstenen laat zien wat wel en niet wenselijk is in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen kan aan de hand van de bouwstenen getoetst worden of de ontwikkeling past binnen het toekomstbeeld van de kernrandzone. Daarnaast geven de bouwstenen handvatten aan nieuwe initiatieven en sturen ze op de beeldkwaliteit van het buitengebied.

De beoogde herontwikkeling is in deze visie opgenomen als in procedure zijnde ontwikkeling binnen het gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze visie voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Uitsnede Ontwikkelingsvisie Hollestraat en omgeving waarin het plangebied is opgenomen als lopende ontwikkeling

Uit de visie op het gebied komt naar voren dat de bebouwing op de meeste plekken haaks op de Holleweg en de Kleine Aa is gesitueerd in vorm van gehuchten met daaromheen de verschillende doorzichten. De ontwikkelkansen dienen dan ook binnen dit patroon plaats te vinden. In de visie staat: *“We dagen initiatiefnemers uit om een goede analyse te maken van de specifieke opbouw en kwaliteit van het cluster en de omgeving.”* De inrichtingsschets voor het plangebied is opgesteld door Los Stad en Land op basis van een analyse van de omgeving, de historie en de beeldkwaliteit, zoals ook in hoofdstuk 3 van deze toelichting is opgenomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de omgeving met daarin de beoogde herontwikkeling ingepast.



Figuur 24: Uitsnede Ontwikkelingsvisie Hollestraat en omgeving waarin de beoogde ontwikkeling is opgenomen

In de visie wordt geconcludeerd dat: *“Door de transformatie van agrarisch naar wonen is binnen de kernrandzone is veel animo voor ontwikkeling. Binnen de bestaande clusters zien we ruimte voor verdichting.”* De beoogde ontwikkeling komt tegemoet aan het wensbeeld voor de omgeving zoals omschreven in de visie:

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de vier Ruimte voor Ruimte woningen is direct na sloop van de veehouderijstallen binnen het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door M&A Bodem en Asbest bv, d.d. 18 april 2018, met rapportnummer 2018-SDH7-vo-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting.

In verband met het vastleggen van de eindsituatie binnen het plangebied is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld. Er heeft recentelijk een bodemsanering plaatsgevonden van verontreinigde erfverharding. Hiervoor is een saneringsevaluatie opgesteld, waaruit blijkt dat er geen verontreinigingen meer aanwezig zijn op het perceel. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 24 boringen verdeeld over de locatie geplaatst. Vijf van de boringen zijn doorgezet tot 2 mmv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn zeven mengmonsters samengesteld, te weten vier van de bovengrond en drie van de ondergrond. Een week eerder zijn twee peilbuizen geplaatst op het perceel, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 1,9 meter minus maaiveld aangetroffen. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hierna opgenomen.

"Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Deze kunnen niet worden toegeschreven aan het bodemgebruik op de onderzoekslocatie. Voor de sterke verontreinigingen met barium en/of zink in het grondwater is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de regionale problematiek zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Een nader onderzoek is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Someren. Geconcludeerd wordt dat met onderhavig bodemonderzoek de eindsituatie is vastgelegd na sloop van de stallen. Er gelden geen beperkingen voor het perceel in verband met de bestemmingswijziging naar wonen."

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas 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.

5.2.3 Relevant beleid

5.2.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water. Voor nu en later'

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. **Veilig en Bewoonbaar beheergebied**
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. **Voldoende water en Robuust watersysteem**
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.
3. **Gezond en Natuurlijk water**
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken

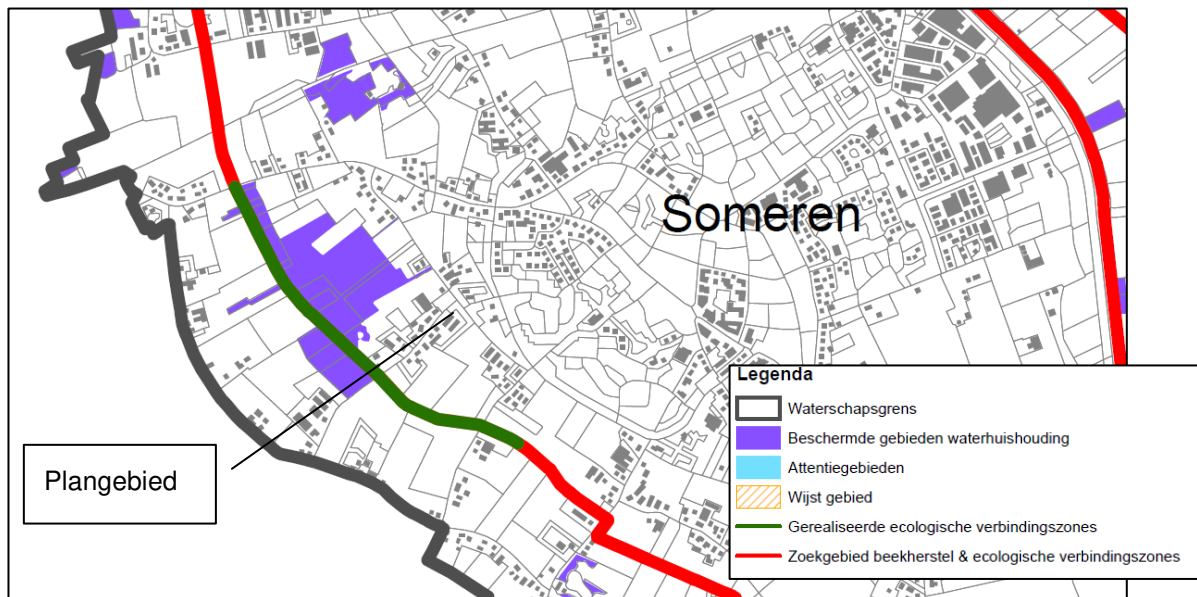
naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

5.2.3.2 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van keurgebieden in de omgeving

5.2.3.3 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'.

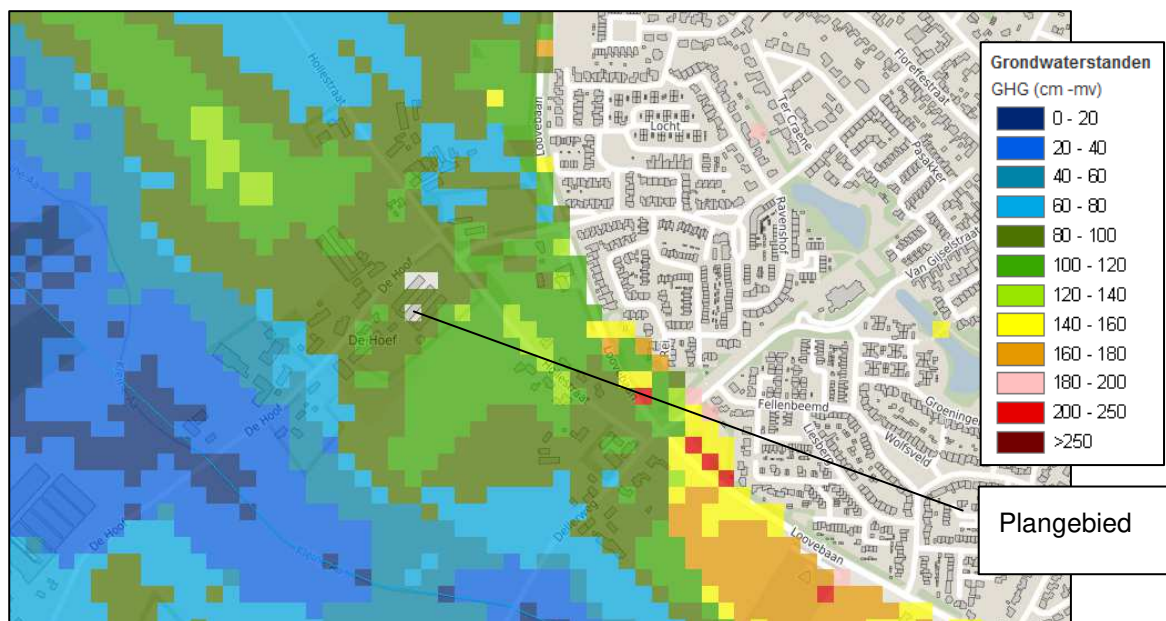
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van

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, een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van vier woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte in samenhang met de sanering van stallen met een omvang van 2.548 m². Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 1.600 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen, erfverharding en ontsluiting. Per saldo is derhalve sprake van een forse afname van het verhard oppervlak. Voor een toename van verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m² geldt een vrijstelling voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Op basis van 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.

5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond; bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Zez23). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is circa NAP +28 meter. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 80-100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop het plangebied indicatief is aangeduid

Binnen het plangebied vindt een afname van het verhard oppervlak plaats. Op grond van de nieuwe regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige

basis kunnen deze echter worden aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden hiervoor de mogelijkheden.

5.2.5 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied stallen aanwezig met een omvang van 2.441 m². Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen stroomt af via het dak naar het erf of naar regenpijpen en vloeit vanuit de regenpijpen af op het erf. Navolgende figuur geeft een beeld van de afvoer van hemelwater in de huidige situatie.

5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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 etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.7 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De te slopen pluimveestallen zijn ook niet cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied is gelegen op de rand van een oud bouwland, op de grens naar de nattere gronden. Dit landschappelijke verschil is niet meer duidelijk waarneembaar. De omgeving van het plangebied is echter bijzonder. Oorspronkelijk was de Hoof een vloeiende route richting Someren waaraan tal van boerderijen lagen. In de jaren '70 is de route heraangelegd. Het gevolg daarvan is dat van sommige boerderijen de oriëntatie is gewijzigd. Deze oude route is niet meer herkenbaar. Wel is het gevolg ervan dat er een zeer losse verkaveling bestaat en dat er boerderijen (gezien vanaf De Hoof) in een tweede lijn zijn gebouwd. Dat is een bijzondere situatie die een eigen karakter aan de omgeving geeft. Het heeft geleid tot bijzonder vormgegeven entrees naar een soort erven. Met de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is hierbij aangesloten.

5.4 Archeologie

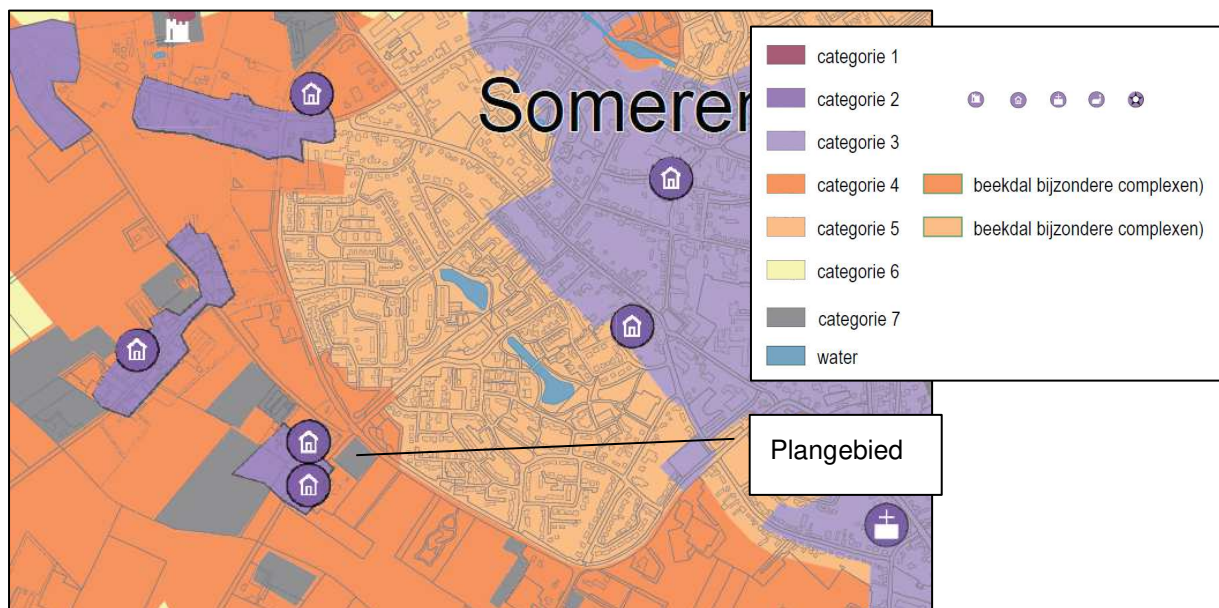
5.4.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op

verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur en dergelijke, en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekkaart van Someren'. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede Archeologiekkaart gemeente Someren waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de 'Archeologiekkaart van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 7 gebied. Dit zijn gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gronden. Er geldt voor gebieden met deze categorie geen onderzoeksplicht. Er is dan ook geen sprake van een noodzaak tot archeologisch onderzoek. De gronden binnen het plangebied zijn geroerd door de realisatie van de pluimveestallen met putten hieronder.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving

middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Dit gebied is op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Sanering van de pluimveehouderij heeft eerder een positief effect op de natuurwaarden in dit Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een kaart met daarop de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' aangeduid.



Figuur 27: Kaart met ligging van het plangebied ten opzichte van meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied

5.5.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels

en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling omvat de sanering van een pluimveebedrijf ten behoeve van de realisatie van vier Ruimte voor Ruimte woningen. De bestaande houtwal uit de jaren '70 wordt gehandhaafd. De stallen die in gebruik waren voor de pluimveehouderij zijn direct na de hagelstorm op 23 juni 2016 leeg komen te staan. Door schade in het dak zijn de stallen open en tochtig en geen geschikt habitat voor beschermde diersoorten. Er zijn dan ook geen flora en fauna waarden in het geding. Een flora en faunaonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

5.6 Geluid

5.6.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen De Hoof, Hoevenstraat, Hollestraat en Loovebaan. Voor de wegen Hoevenstraat en Loovebaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de wegen De Hoof en Hollestraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarden" d.d. 30 november 2012 van de gemeente Someren. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. De woningen worden gerealiseerd als Ruimte voor Ruimte en voldoen hiermee aan het subcriterium zoals gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Someren.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Aangezien de woningen enkel aan de straatzijde geluidbelast zijn, bevatten de woningen tevens voldoende verblijfsruimten aan de zijde van de geluidluwe gevel. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat."

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders uit de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk beleid. De Omgevingsdienst heeft het rapport beoordeeld en komt tot de navolgende conclusie:

"Wij hebben het rapport beoordeeld. Wij kunnen instemmen met de uitgangspunten van het rapport en de wijze waarop de geluidbelasting is berekend. Op basis van dit rapport kan een hogere waarde procedure worden gestart, mits een aanvulling wordt ingediend ten aanzien van de afstand tot de weg, die in acht moet worden genomen zodat de gevelbelasting nog juist voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Het onderzoek toont verder aan dat er sprake is een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van de cumulatieve geluidsbelasting van alle zoneplichtige wegen, mits de gevelwering hierop worden aangepast. Een gevelweringsonderzoek is dan ook noodzakelijk onderdeel bij de omgevingsvergunning bouwen."

De aanvraag ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaai wordt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen meer gelegen. De pluimveehouderij binnen het plangebied is de laatste veehouderij in de zuidwestkernrandzone van Someren.

5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de

geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). 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/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het 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. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m^3 voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden.

De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

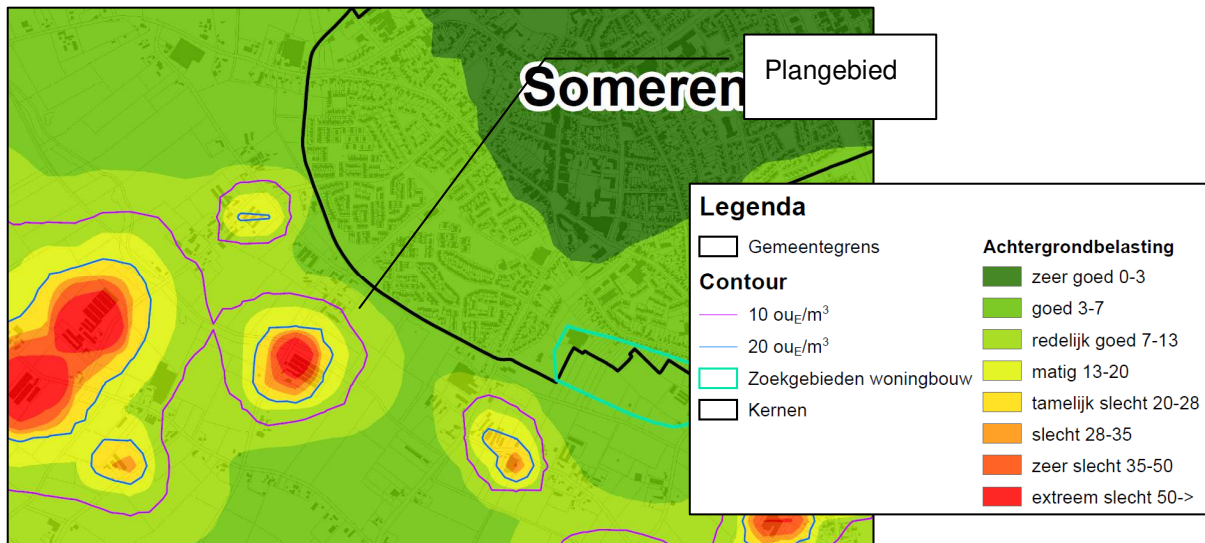
5.7.3 Voorgrondbelasting

In de Wgv is opgenomen dat voor Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 14.2), of een geurgevoelig object (artikel 14.3), dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij én is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) de artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv niet van toepassing zijn op deze woningen.

Op grond van deze regels geldt voor deze woningen een minimumafstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom een minimum afstand van 50 meter. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen probleem.

5.7.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemeente Someren heeft in navolging van een onderzoek naar de achtergrondbelasting een kaart opgesteld waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 28: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

De intensieve veehouderij binnen het plangebied is bepalend voor de achtergrondbelasting ter plaatse. In de gronden rondom het plangebied is sprake van een redelijk goed leefklimaat. Door sanering van de intensieve veehouderij verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse substantieel. Op grond van voorgaande kaart is het aannemelijk dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, na sanering van de pluimveehouderij, tenminste redelijk goed is. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Binnen de aan te houden vaste afstand op grond van de Wgv zijn echter geen veehouderijen gelegen. De herontwikkeling van het plangebied naar een Ruimte voor Ruimte woning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied, gelegen binnen de bebouwingsconcentratie aan De Hoof, kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische

en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Dit tankstation wordt in de navolgende paragraaf externe veiligheid getoetst aan te houden richtlijnafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere niet-agrarische bedrijven gevestigd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van richtlijn Bedrijven en Milieuzonering derhalve geen bezwaar.

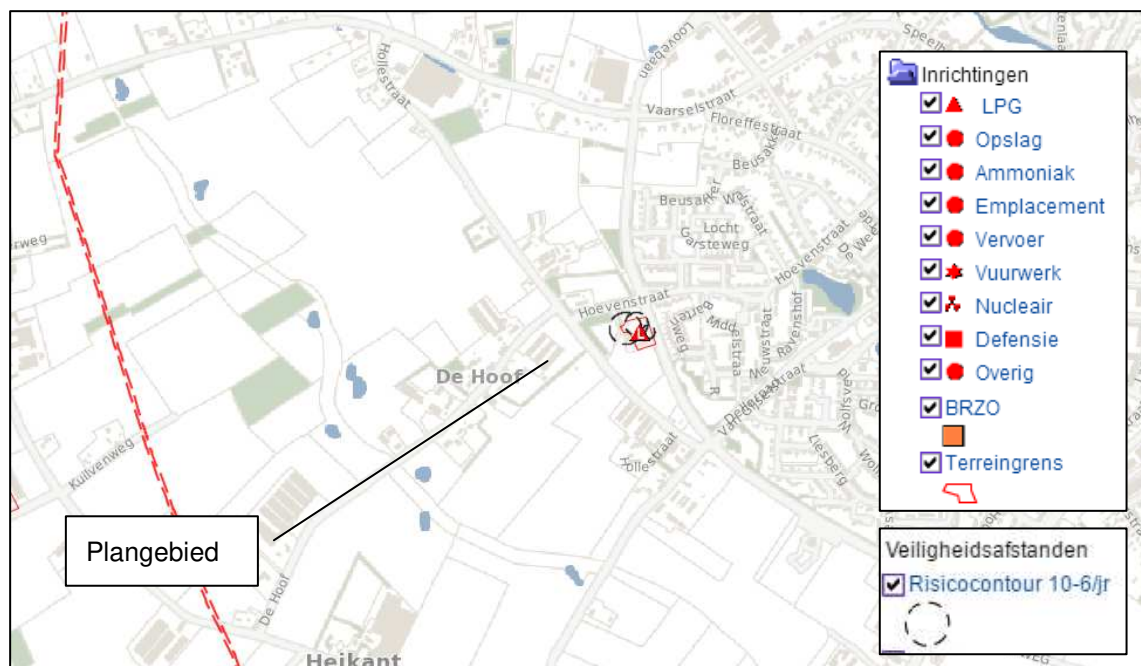
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

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. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.9.2 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. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 29: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 90 meter tot het plangebied is een LPG tankstation gelegen. De PR risico-contour bedraagt maximaal 10^{-6} per jaar. Op het bedrijf zijn aanwezig: een vulpunt LPG, een LPG reservoir en een LPG afleverinstallatie. De (PR 10^{-6}) contour voor de inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 35 meter. Dit betreft de contour voor het LPG-vulpunt. Het plangebied valt buiten de aangegeven risico-contouren van het tankstation. Dit is ook op voorgaande kaart aangeduid.

Het Bevi legt een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. De toevoeging van de vier woningen binnen het plangebied heeft geen invloed op het groepsrisico ter plaatse. Het beoogd bouwplan ziet niet op realisatie van woningen voor zorgbehoevenden. De zelfredzaamheid van bewoners van reguliere vrijstaande woningen is over het algemeen ook goed.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A67 en de N612. Het plangebied ligt op zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Het plangebied is gelegen op kilometers afstand tot het Zuid-Willemskanaal gelegen. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van externe veiligheid. Het plangebied is buiten eventuele risicocontouren van kabels en leidingen gelegen.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een dermate grote afstand dat er geen risico voor de beoogde herontwikkeling aanwezig is.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Wet luchtkwaliteit

Met de 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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven 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 de beoogde herontwikkeling slechts de bouw van vier woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. In samenhang met realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt daarbij een pluimveehouderij gesaneerd.

5.11 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is ontsloten aan De Hoof en aan de Hollestraat. De toevoeging van de vier woningen zal nauwelijks effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat. Met het verdwijnen van de pluimveehouderij verdwijnen vrachtverkeersbewegingen van en naar het perceel. Slechts autovervoersbewegingen vinden plaats in de huidige situatie.

Wanneer de auto's het plangebied verlaten gaan de auto's direct op in het heersende verkeersbeeld. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik bij de veehouderij. Bij de oprichting van de woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe ruimschoots voldoende ruimte.

6. PLANOPZET

6.1 Algemeen

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

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding 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).

6.3 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.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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 toegekende 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 twee regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overangsrecht en de slotregel.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Groen

Aan het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend ten behoeve van verankering van de landschappelijke inpassing. In de regels is ook verankerd dat de landschappelijke inpassing duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

6.4.2 Tuin

Aan het plangebied is de bestemming 'Tuin' toegekend. Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt de gronden rondom de Ruimte voor Ruimte woningen als tuin bij deze woningen in gebruik te nemen. Het bouwen van gebouwen is hierbinnen niet toegestaan.

6.4.3 Wonen

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt vier Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen te realiseren. De inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning bedraagt maximaal 900 m² per woning. Hierbij zijn 150 m² per woning aan bijgebouwen toegestaan. De kavels voor de Ruimte voor Ruimte woningen zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte'. De woning aan De Hoof 7 wordt bestemd als reguliere woning. Bij deze woning wordt een omvang van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze Grondexploitatiewet (Grexxwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, 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 Grexxwet 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het 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 bij 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. Gezien de aard van het project is besloten om dit bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

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 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. Zowel het waterschap als de provincie Noord-Brabant hebben ingestemd met de beoogde ontwikkeling. De provincie heeft hierbij de kanttekening geplaatst dat thans niet is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor artikel 7.8 van de Verordening ruimte en dat derhalve de bewijsstukdossiers Ruimte voor Ruimte voor vaststelling

van het bestemmingsplan moeten worden aangevuld. Dit bestemmingsplan wordt hier, conform de regeling Ruimte voor Ruimte in artikel 7.8 Verordening ruimte, op aangevuld.

8.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze paragraaf wordt opgenomen of er zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan en of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van dit plan.

