

Ruimtelijke onderbouwing Golfbaan De Swinkelsche (veegplan VI)

Inhoudsopgave

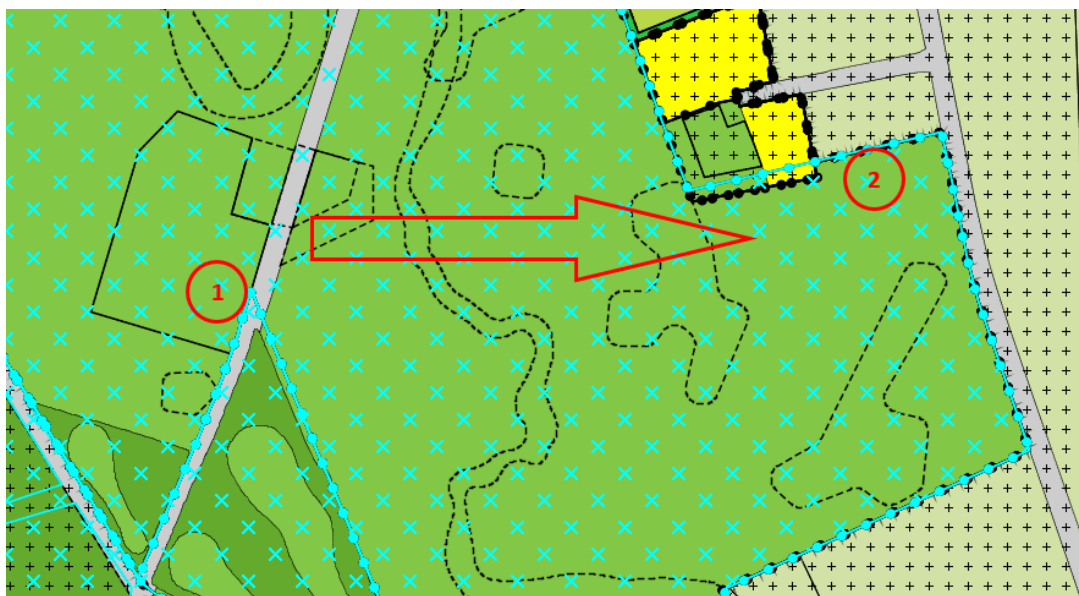
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Vigerende en nieuwe bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Projectprofiel	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Projectbeschrijving	8
2.3	Inrichting	9
2.4	Ontsluiting en parkeren	10
2.5	Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Milieueffectrapportage	21
4.3	Bodemkwaliteit	22
4.4	Wet geluidhinder	22
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Bedrijven en milieuzoneringen	25
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Kabels en leidingen	29
4.9	Flora en fauna	29
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.11	Gezondheid	32
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	34
5.1	Watertoets	34
5.2	Beleid waterschap De Dommel	34
5.3	Principes waterschap De Dommel	36
5.4	Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie	37
5.5	Invloed van het planvoornemen	38
5.6	Riolering	38

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische haalbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	39
6.3	Planschade	39
6.4	Conclusie	39
Hoofdstuk 7	Procedure	40
7.1	De te volgen procedure	40
7.2	Vooroverleg	40
7.3	Ontwerp	41
7.4	Vaststelling	41
Bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing		42
Bijlage 1	Bodemonderzoek	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van golfbaan 'De Swinkelsche' is voornemens om de bedrijfswoning, die momenteel is gelegen aan de Maarheezerdijk 10 (nummer 1 op onderstaande afbeelding) te Someren, te verplaatsen naar een locatie aan de zijstraat van de Kuilerstraat (nummer 2 op onderstaande afbeelding).



Overzichtskartaal verplaatsing bedrijfswoning

In het bestemmingsplan "Golfbaan De Swinkelsche" (2011) was de locatie voor een nieuwe bedrijfswoning aan de Kuilerstraat reeds meegenomen. Dit betrof een tweede bedrijfswoning. De provincie Noord-Brabant heeft echter ten aanzien van deze tweede bedrijfswoning een reactieve aanwijzing gegeven, omdat er geen mogelijkheid bestond om medewerking te verlenen aan de oprichting van een tweede bedrijfswoning. Daardoor is het plan op dat onderdeel niet in werking getreden. Met de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan voor Golfbaan De Swinkelsche is de regeling voor deze tweede bedrijfswoning uit het bestemmingsplan gehaald. De provincie motiveerde in zijn reactieve aanwijzing tevens dat de locatie waarop de tweede bedrijfswoning was voorzien niet voldeed aan de daaraan gestelde eisen. Het toekennen van een nieuw bouwvlak aan de Kuilerstraat ong. was dan ook in strijd met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals deze was verwoord in hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2011. Hiermee hing samen dat werd voorzien dat de tweede bedrijfswoning in de toekomst wellicht afgesplitst zou worden, waardoor er een nieuwe functie aan het buitengebied zou worden toegevoegd. In voorliggende situatie is het risico op afsplitsing zeer gering; er is namelijk sprake van de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning binnen het hetzelfde bestemmingsvlak en niet van het toevoegen van een extra bedrijfswoning. De huidige woning wordt gesloopt, waardoor het aantal woningen gelijk blijft en slechts de locatie wijzigt.

De Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant biedt hiervoor mogelijkheden. In paragraaf 3.3.2 wordt dit nader beschreven.

Conform het vigerende bestemmingsplan '1e partiële herziening Golfbaan De Swinkelsche 2012' is ter plaatse de bestemming 'Sport - Golfbaan' van kracht. In dit bestemmingsplan is bepaald dat maximaal één bedrijfswoning binnen het bouwvlak is toegestaan. Dit bouwvlak is gesitueerd aan de Maarheezerdijk. Derhalve is het op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk om de bedrijfswoning te verplaatsen naar de zijstraat van de Kuilerstraat (de bestaande bedrijfswoning aan de Maarheezerdijk wordt gesloopt). Om de verplaatsing planologisch gezien mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met deze wijziging dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van een bedrijfswoning. Tevens dient tegelijkertijd uitgesloten te worden dat binnen het vigerende bouwvlak alsnog een bedrijfswoning is toegestaan.

Naast deze verplaatsing van de bedrijfswoning is het ook wenselijk om de huidige regeling ten aanzien van schuilgelegenheden te herzien. De regeling maakt het nu mogelijk dat buiten het bouwvlak verspreid over het golfterrein kleine schuilgelegenheden kunnen ontstaan. Voor de gemeente is er geen sturing op waar de schuilgelegenheden komen. Het is echter wenselijker om binnen het complex van de golfbaan, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, uit te gaan van geclusterde bebouwing. Daarnaast is het huidige bouwvlak aan de Maarheezerdijk erg ruim. Met de realisatie van het clubgebouw in 2015 is het mogelijk om de overvloedige oppervlakte aan bouwvlak in te krimpen ten gunste van zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing.

Naast de toetsing aan de Verordening Ruimte 2014 dient de ontwikkeling te worden getoetst aan het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied Someren'. Derhalve is het noodzakelijk dat een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld.

Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is daarom nodig op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van het 'Veegplan IV'.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing komen onder andere aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Someren in het buitengebied van de gelijknamige gemeente, aan de Kuilerstraat. Het plangebied ziet op de gronden behorende bij 'Golfbaan De Swinkelsche'. De totale oppervlakte van het plangebied beslaat circa 85 ha. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Bosrandweg, in het noorden door percelen langs de Provincialeweg, in het oosten door de Kuilerstraat en in het zuiden door de Peelrijtweg.



Ligging plangebied

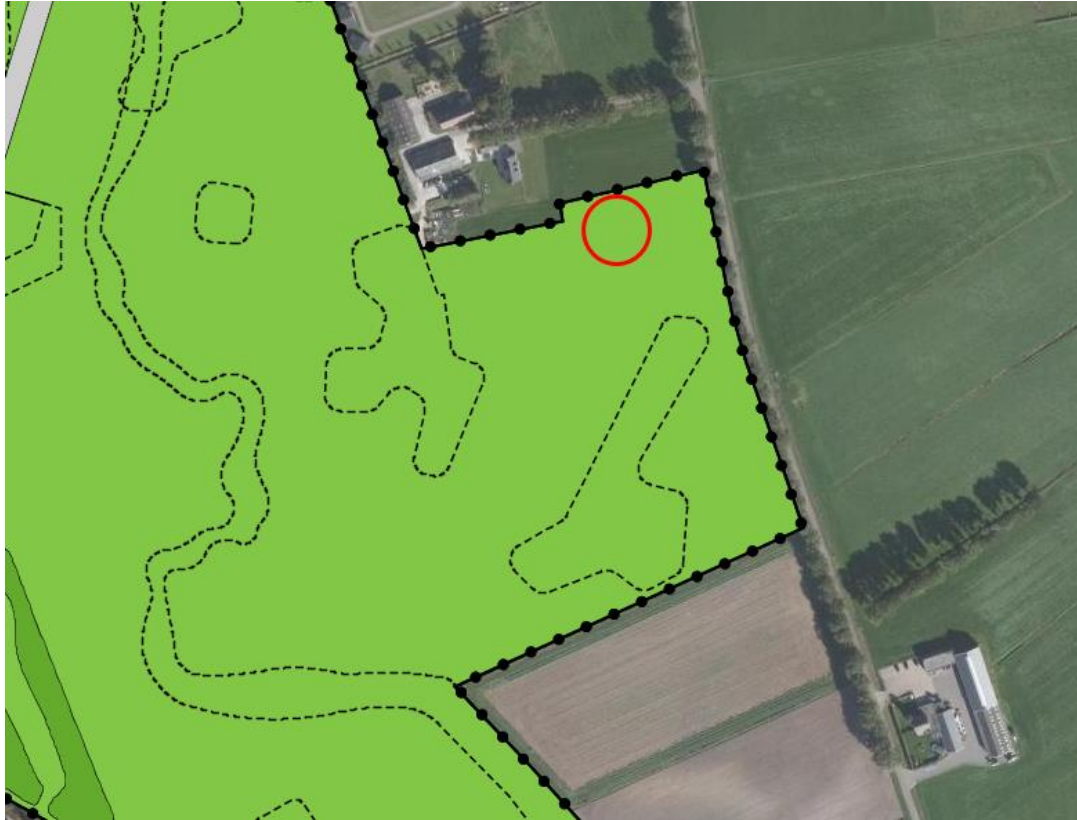
1.3 Vigerende en nieuwe bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan 1e partiële herziening Golfbaan De Swinkelsche 2012

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan '1e partiële herziening Golfbaan De Swinkelsche 2012', dat d.d. 24 april 2013 door de gemeenteraad van Someren is vastgesteld.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Sport - Golfbaan'. Binnen deze bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan en deze dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De gronden waarop de nieuwe bedrijfswoning is voorzien liggen niet binnen een bouwvlak. Bovendien is reeds een bedrijfswoning aanwezig op de golfbaan, gelegen binnen het bouwvlak bij de Maarheezerdijk. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bouwvlak te worden toegekend. Om de ontsluiting te regelen, dient een aanduiding te worden toegekend. Tevens dient ter plaatse van het huidige bouwvlak een bedrijfswoning te worden uitgesloten, zodat maximaal één bedrijfswoning bij de golfbaan planologisch is vastgelegd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het derhalve niet mogelijk de bedrijfswoning te verplaatsen naar de nieuwe locatie aan de Kuilerstraat. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 1e partiële herziening Golfbaan De Swinkelsche 2012, in het rood de locatie van de nieuwe bedrijfswoning

1.3.2 Nieuw bestemmingsplan

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling als onderdeel van het veegplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels van het veegplan wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie waar de nieuwe bedrijfswoning is voorzien is gelegen aan de zijstraat van de Kuilerstraat in het buitengebied van de gemeente Someren. De Kuilerstraat loopt van de Provincialeweg (van Heeze naar Asten) tot aan de Kerkendijk (tussen Someren en Someren-Heide) en is daarmee een relatief lange straat. Het grootste gedeelte van deze straat is verhard, echter ten noorden van de kruising met de Kuilvenweg is de straat ook deels onverhard. De zijstraat van de Kuilerstraat is een doodlopende weg van ca. 120 meter, die de Kuilerstraat 25 met deels een woonbestemming verbindt met de doorgaande hoofdgedeelte van de Kuilerstraat.

De Kuilerstraat, en de locatie van het planvoornemen, ligt in zijn geheel in het agrarische buitengebied van de gemeente Someren. Dit deel van het buitengebied staat bekend onder de naam 'Heihorsten'. Het plangebied is daarbij gesitueerd in een halfopen agrarisch landschap, waar bebouwingsclusters en verspreide bebouwing worden afgewisseld door landbouwgronden.

De wijdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van omvangrijke bos- en heidegebieden, zoals die van de Somerensche Heide en de Strabrechtse Heide. De kern Someren is op circa 2 kilometer in oostelijke richting gelegen, op circa 3 kilometer richting het zuidoosten ligt de kern Someren-Heide.

De gronden in het plangebied maken momenteel onderdeel uit van de onbebouwde gronden van het golfterrein waar op grond van het geldende bestemmingsplan schuilgelegenheden en sanitaire voorzieningen voor de golfers mogen worden gerealiseerd.

2.2 Projectbeschrijving

Het planvoornemen gaat uit van de verplaatsing van de huidige bedrijfswoning, gelegen aan de Maarheezerdijk, centraal op het golfterrein. De bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak aan de Maarheezerdijk wordt afgebroken. Binnen dit bouwvlak zal geen bedrijfswoning meer mogelijk zijn. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van het 'Veegplan VI', wordt dit ook planologisch-juridisch vastgelegd.

De nieuwe locatie voor de bedrijfswoning is beoogd op gronden behorende bij de golfbaan, gelegen aan de zijstraat van de Kuilerstraat. Deze locatie ligt buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak "Sport - Golfbaan". De bebouwing zal nabij de reeds bestaande bebouwing van Kuilerstraat 25 worden gerealiseerd en wordt gebouwd conform de bestaande bouw- en gebruiksregels uit de 1e herziening van het bestemmingsplan 'Golfbaan De Swinkelsche'. Dit betekent dat de bedrijfswoning een maximale inhoud mag krijgen van 750 m³. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen. Bij de bedrijfswoning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuw te realiseren woning zal een verhard pad worden aangelegd vanuit de Kuilerstraat. Voor deze oprit blijft de bestemming 'Agrarisch' van kracht, waarbij de strook specifiek wordt aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – toegangspad'. Ontsluiting van de aangrenzende woning middels een (verhard) toegangspad is binnen deze specifieke aanduiding toegestaan.

2.3 Inrichting

In de weergegeven inrichtingsschets is een indicatief beeld weergegeven van de mogelijke toekomstige inrichting van het plangebied. Het betreft weliswaar geen gedetailleerd eindbeeld, maar geeft wel richting aan hoe de locatie er in de toekomst uit zal gaan zien. De woning zal haaks op de zijweg worden gerealiseerd.



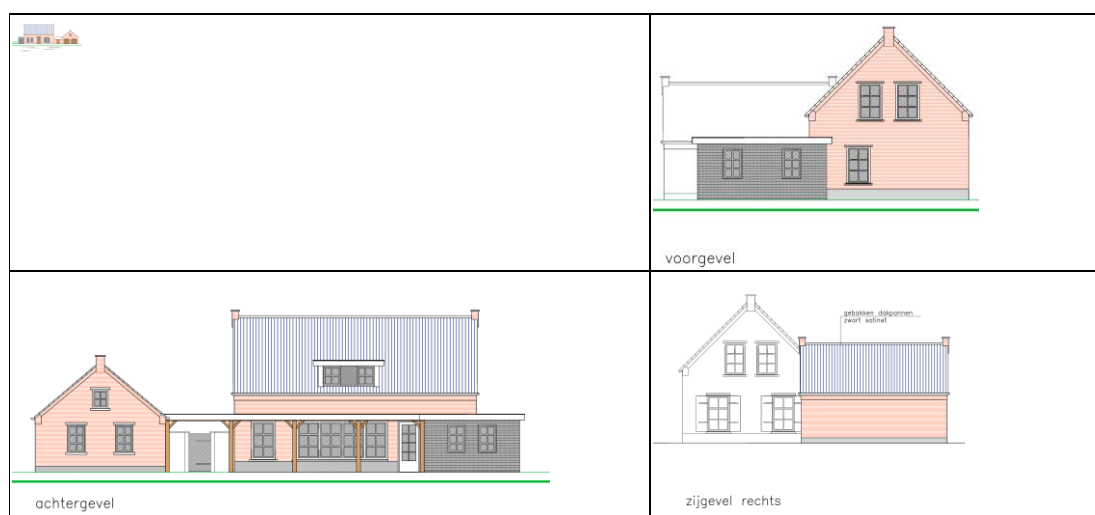
Erfinrichtingsplan

Met betrekking tot de inrichting en het gebruik van de gronden kan het volgende worden gesteld. De kavelinrichting is gebaseerd op de ontwerprichtlijnen voor 'oudere heideontginningen' uit het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren.

De bedrijfswoning is gepositioneerd op de oostelijke perceelshelft, met de voorgevel op ongeveer 70 meter vanaf de as van de Kuilerstraat. In samenhang hiermee wordt het bijgebouw bij de bedrijfswoning ten westen van de woning voorzien, achter de achtergevelrooilijn. De inrit dient aangesloten te worden aan de zijstraat van de Kuilerstraat, met op de oprit ruimte voor tenminste 2 parkeerplaatsen (naast of achter elkaar).

De inrichting van de woonkavel zal bestaan uit erf c.q. tuin. Aan de zuidzijde wordt een afschermende grondwal aangelegd, met een (voor de golfers weggewerkte) doorgang naar de golfbaan. Er is deels al een omwalling aanwezig als bescherming van de golfbaan. De grondwal zal beplant worden met inheemse streekeigen struiken. De voortuin, grenzend aan de inrit, wordt voorzien van een laag gesneden beukenhaag.

Bestaande laanbeplanting (in de vorm van eiken) langs de zijstraat blijft behouden. De oprit van de woning zal hierop aansluiten door ter begeleiding bomen en een laag gesneden beukenhaag te planten.



impressie nieuwe woning

2.4 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe bedrijfswoning zal ontsloten worden via de bestaande Kuilerstraat. De aan te leggen, verharde, inrit zal aansluiten aan de zijstraat van de Kuilerstraat en daarmee wordt de woning onderdeel van het reeds bestaande netwerk. Het planvoornemen zal zorgen voor een toename in verkeersbewegingen, maar verwacht wordt dat deze toename zeer beperkt is. De verwachting is dat dit dan ook via de bestaande wegen verwerkt kan worden.

Door de sloop van de bestaande woning, verminderen de verkeersintensiteiten aan deze zijde.

De minimale parkeereis voor een dergelijke vrijstaande woning in het buitengebied is 2 parkeerplaatsen, deze worden op eigen terrein gerealiseerd. Er is zelfs voldoende ruimte op het perceel om er 3 á 4 parkeerplaatsen aan te leggen.

2.5 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Someren heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen, door een goede isolatie en het hergebruiken (verplaatsing) van bestaande bebouwing (ipv nieuwbouw).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Someren.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 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 zullen afspraken maken 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.

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 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning. Het voornemen gaat gepaard met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en hiermee wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. 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.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) 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. 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.

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

3.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning naar een andere locatie binnen het bouwperceel van de bestaande golfbaan. Gelet op deze ontwikkeling is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer de Raad van State-uitspraak 201405237/1/R2). Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

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. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

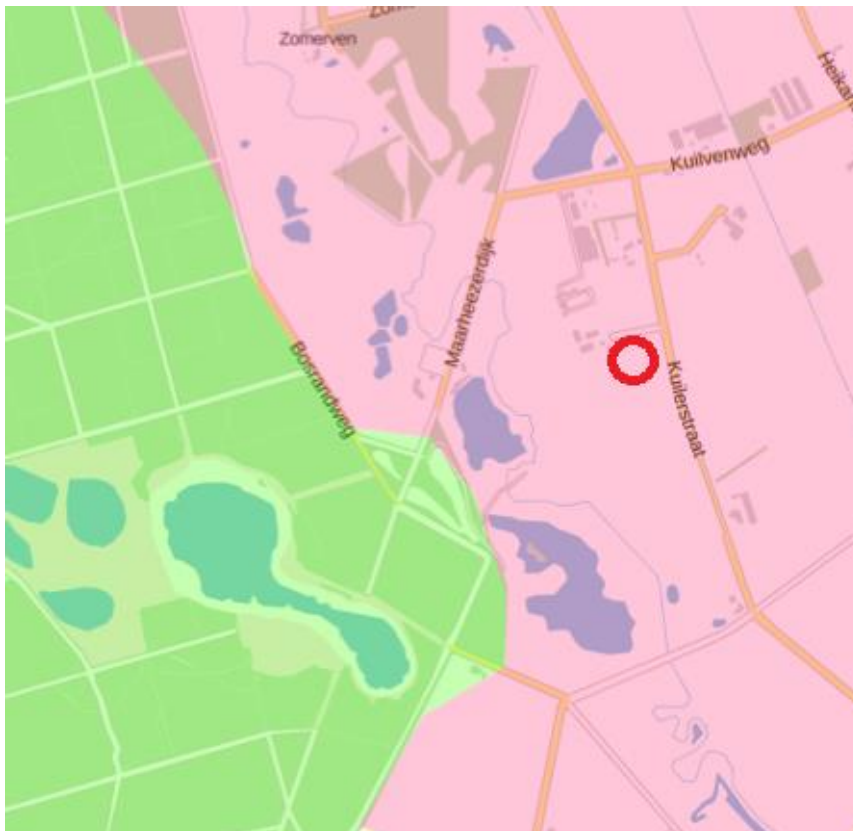
Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

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.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening met nieuwe locatie bedrijfswoning

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn wel mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het planvoornemen voorziet in de verplaatsing van de bedrijfswoning binnen het terrein van de golfbaan van het bouwvlak aan de Maarheezerdijk naar een te realiseren bouwvlak aan de zijstraat van de Kuilerstraat, maar binnen hetzelfde bouwperceel.

Samen met de aangrenzende golfbaan is sprake van een in landschappelijk opzicht aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De verplaatsing van de bedrijfswoning is een relatief kleinschalige ingreep (binnen het bouwperceel van de golfbaan) die naar verwachting niet van invloed zal zijn op de landschapswaarden ter plaatse.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie, zoals beschreven in de vorige paragraaf, is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening, namelijk de op 14 maart 2014 vastgestelde 'Verordening Ruimte 2014'. Deze verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een ruimtelijk plan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Eén van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft een stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder, zie paragraaf 3.2.3).

Met het planvoornemen wordt geen nieuw ruimtebeslag op het landelijke gebied gelegd, aangezien slechts sprake is van een verplaatsing van een reeds toegestane en bestaande bedrijfswoning bij de golfbaan. De bouw mogelijkheden nemen daarbij niet toe, immers planologisch blijft vastgelegd dat slechts één bedrijfswoning bij de golfbaan is toegestaan. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien netto geen nieuwe bebouwing aan het buitengebied wordt toegevoegd. Bovendien wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel van de golfbaan. Er is sprake van bij elkaar behorende bebouwing, omdat er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd die behoort tot de golfbaan. Ook is er sprake van een bestaand bouwperceel (op grond van de VR 2014), omdat het geldende bestemmingsplan buiten het bouwvlak gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaat die een gezamenlijke oppervlakte hebben van meer dan 100 m². Overigens wordt in artikel 6.7 VR 2014, dat ziet op de regels ten aanzien van de 'Groenblauwe mantel', het mogelijk gemaakt om een bedrijfswoning op te richten binnen het 'bouwperceel' en wordt niet gesproken van het 'bestaand bouwperceel'. Daarnaast sluit de nieuwe woning aan op de reeds bestaande bebouwingscluster gesitueerd aan de zijstraat van de Kuilerstraat.

Tevens volgt uit de ruimtelijke onderbouwing dat in het kader van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate is geborgd dat rekening wordt gehouden met de kwaliteiten en waarden van de omgeving. Door de ligging van de bedrijfswoning aan de zijstraat van de Kuilerstraat is een goede ontsluiting van het perceel, maar ook een goede gebiedsontsluiting geborgd. De nieuwe locatie wordt landschappelijk ingepast en draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.

Tot slot betreft de reeds bestaande woning op de golfbaan de van oorsprong bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsbebouwing is bij de aanleg van de golfbaan gesloopt. Ter plaatse is het nieuw clubhuis van de golfbaan opgericht waarmee aansluiting is gezocht bij de oorspronkelijke bebouwingsstructuur. De voormalige agrarische bedrijfswoning is hierdoor voor het clubhuis gelegen. Ruimtelijk en functioneel gezien past de woning op deze locatie daardoor niet in het totaalbeeld van de golfbaan. Bij de inrichting van het golfterrein en de situering van het clubhuis was het vanaf het eerste begin de planning dat de bestaande bedrijfswoning gesaneerd zou worden en op een meer passende locatie ten opzichte van het golfterrein gesitueerd zou worden.

Groenblauwe mantel

Het plangebied is op de plankaart bij de verordening aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn wel mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De regels ten aanzien van woningen in de groenblauwe mantel zijn opgenomen in artikel 6.7 van de VR 2014:

“1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:

- a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten

hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.”

Het meest relevant in onderhavige situatie is artikel 6.7, tweede lid VR 2014. In het tweede lid is immers vastgelegd dat in afwijking van het verbod van artikel 6.7, eerste lid VR 2014 toch nieuwbouw van één bedrijfswoning mag plaatsvinden ten behoeve van een toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel, mits in de toelichting van het bestemmingsplan wordt verantwoord dat de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning en de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is.

In onderhavige situatie is binnen het bouwvlak aan de Maarheezerdijk behorende tot de golfbaan één bedrijfswoning aanwezig. Het planvoornemen ziet op het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de zijstraat van de Kuilerstraat, waarbij de woning aan de Maarheezerdijk wordt afgebroken en planologisch-juridisch enkel één bedrijfswoning binnen de bestemming 'Sport - Golfbaan' wordt toegestaan. Er is dus al één woning toegestaan en dit aantal wordt behouden, feitelijk blijft het aantal woningen gelijk. In het veld kan men de realisatie van de nieuwe woning ervaren als nieuwvestiging, aangezien de woning nog niet ter plaatse van de zijstraat van de Kuilerstraat is gerealiseerd. Tevens is er in verband met de exploitatie van de golfbaan (openstelling overdag, onderhoud en beheer (bewaking) in de avond en nacht) een noodzaak voor een bedrijfswoning. De woning is ook niet het gevolg van een eerder afgesplitste woning, aangezien het de verplaatsing van de woning betreft.

Conclusie

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening Ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

Met dit beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied wil de gemeente Someren ideeën aandragen voor mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is derhalve geen blauwdruk, maar dient als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven. In dat opzicht kan het beeldkwaliteitsplan worden beschouwd als aanvulling op een bestemmingsplan, dat voorschrijft wat kan en mag. In het beeldkwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van de ontwikkeling van een planinitiatief kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven aan in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing.



Uitsnede beeldkwaliteitsplan met aanduiding locatie nieuwe bedrijfswoning (zwarte cirkel)

Het landschappelijk gebied waarbinnen het plangebied ligt, bestaat uit oudere heideontginningen. Voor elk van de onderscheiden gebiedstypen worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de structuur en inrichting van het landschap, de inpassing en inrichting van kavels tot bebouwing. In een streefbeeld wordt een perspectief gegeven voor de inrichting van het landelijk gebied, welke als inspiratiebron wordt gebruikt voor integrale landschapsontwikkeling op structuurniveau.

De landschappelijk inpassing van de nieuwe bebouwing vindt plaats conform de in het streefbeeld voor oudere heideontginningen genoemde richtlijnen voor beplanting. In paragraaf 2.3 is een uitgebreide beschrijving van het erfinrichtingsplan gegeven waarin de landschappelijke inpassing is opgenomen.

3.4.2 Structuurvisie Someren 2028

Onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Someren. Voor dit buitengebied is een structuurvisie opgesteld met als doel 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied'. Over dit doel is al ruimschoots nagedacht. De belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten zijn in dit kader de 'Structuurvisie Someren 2028' en het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' (zie paragraaf 3.4.1). Het doel van deze Structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen; alleen dan is er sprake van duurzame integrale kwaliteitswinst in het buitengebied. De Structuurvisie bevat dan ook geen nieuw beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een initiatief als een golfbaan wordt niet genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Onder onderdeel D van de bijlage zijn wel de volgende categorieën opgenomen die enig raakvlak hebben met de betreffende ontwikkeling:

- D9 Landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan;
- D10 De aanleg, wijziging of uitbreiding van: ... themaparken;
- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De ontwikkeling is echter dusdanig klein van omvang dat worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.3 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Op 30 mei 2017 is door Archimil een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 1, rapport 3226R002-3) uitgevoerd, dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740. Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, zink of PAK's. Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, kobalt, zink en xylenen. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de bovengrond en het grondwater, formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies vormt de lichte verontreiniging in de bovengrond geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Echter, de sterke grondwaterverontreiniging vormt wel een belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning. Er wordt dan ook een nader onderzoek uitgevoerd naar het grondwater. Uit dit aanvullend grondwateronderzoek en de beoordeling daarvan, is gebleken dat geen sprake is van een grondwaterverontreiniging met zware metalen.

Het bevoegd gezag heeft dan ook geoordeeld dat de locatie geschikt is voor het realiseren van een woonhuis.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

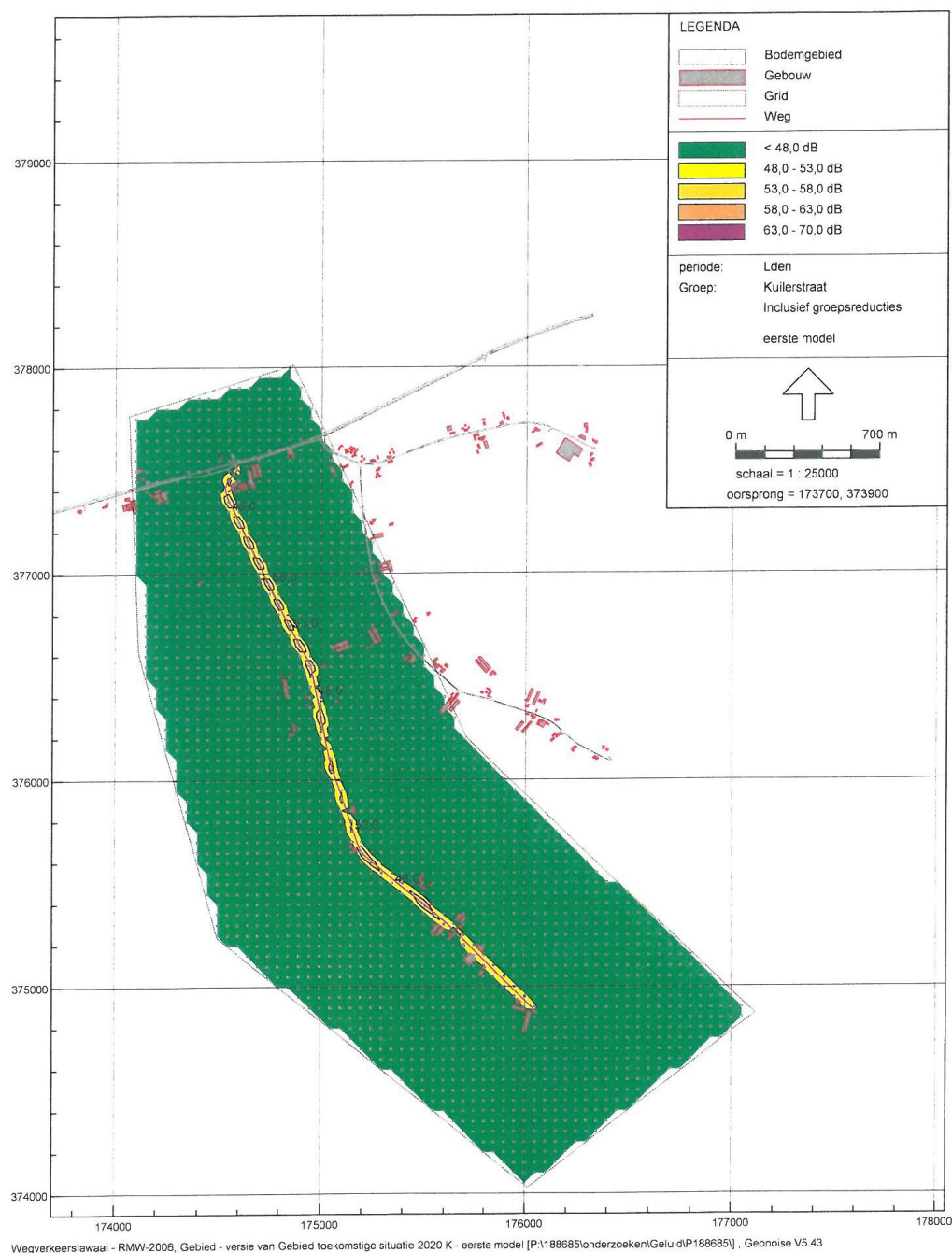
4.4 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde.

De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd aan de zijstraat van de Kuilerstraat. De Kuilerstraat is een weg buiten de bebouwde kom. Op grond van de wet heeft deze weg een onderzoekszone van 250 meter aan weerszijde van de weg.

In het kader van de ontwikkeling van het gebied De Heihorsten, waarbinnen onderhavig plangebied valt, is in 2010 een MER gemaakt. Daarbij is ook onderzoek gedaan naar de akoestische situatie rond de wegen in het gebied.

Uit de berekeningen is destijds voor de Kuilerstraat gebleken dat na planrealisatie in 2020 op 8 adrespunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er was echter geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.



Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai 2010

De nieuwe locatie van de bedrijfswoning behoorde niet tot deze adrespunten. De bedrijfswoning komt ongeveer 70 meter uit de weg te liggen en valt daarmee in de zone < 48 dB. Deze MER en bijbehorend akoestisch rapport zijn niet meer actueel. Echter gelet op de afstand tot de Kuilerstraat en de verwachte intensiteiten van de weg zal de voorkeursgrenswaarde op de te realiseren woning niet worden overschreden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor het planvoornemen zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien één bedrijfswoning wordt gebouwd. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met de amvb Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

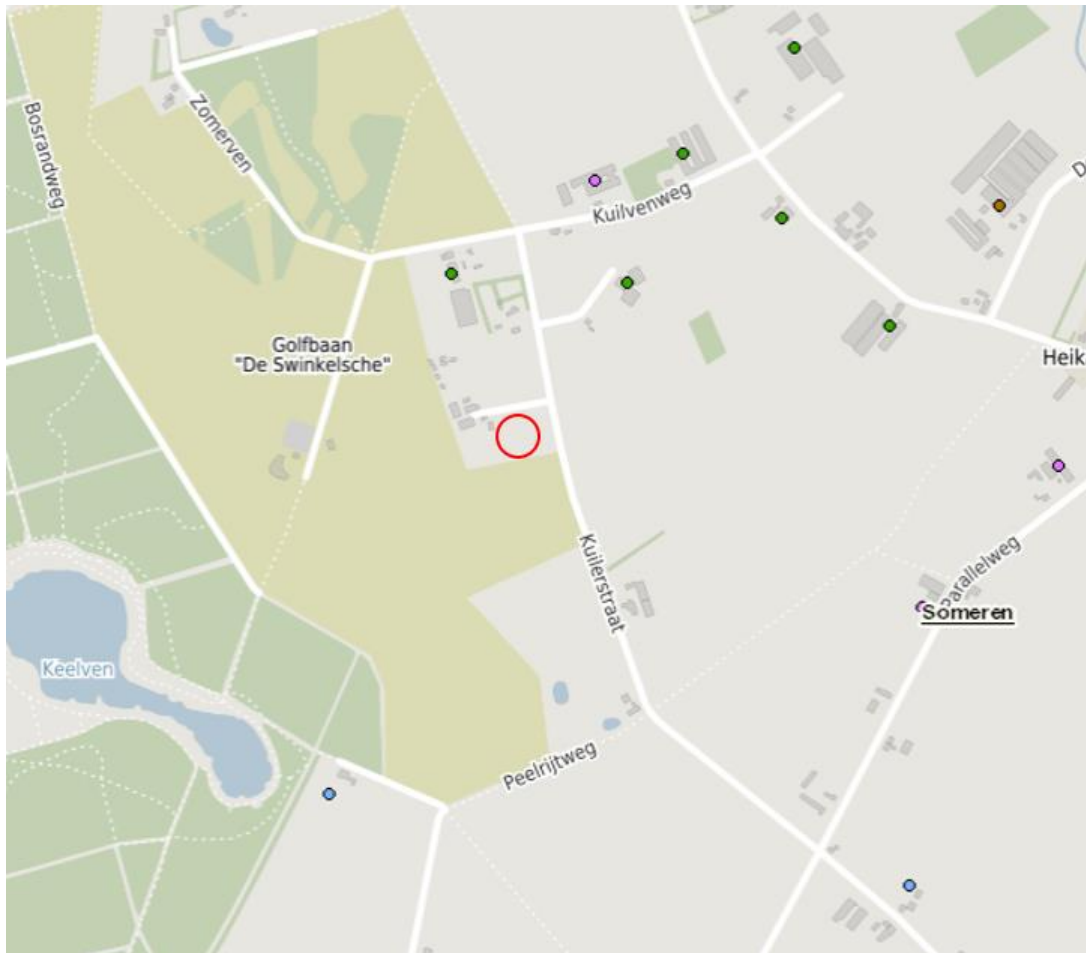
Met de verplaatsing van één woning is er geen sprake van een gevoelige bestemming in dit planvoornemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Geurhinder agrarische bedrijven

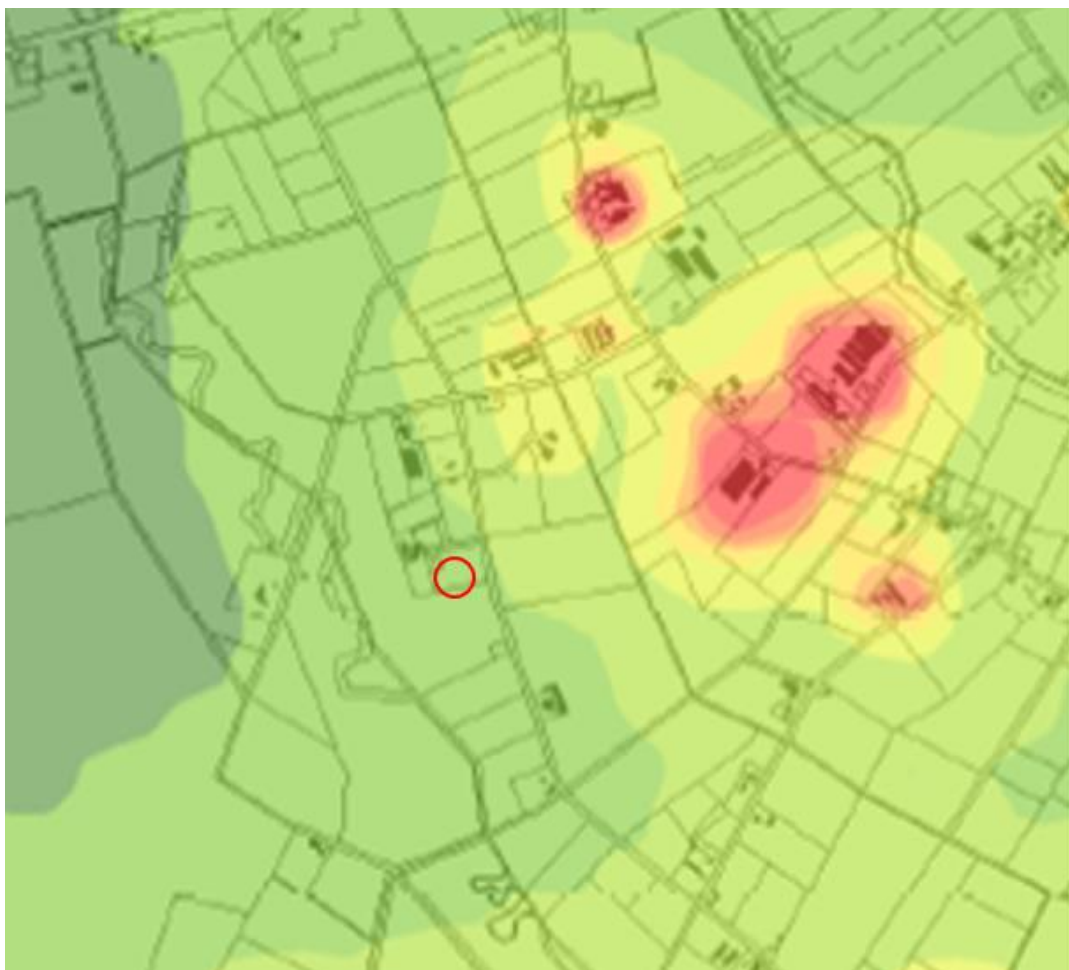
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn afstandsnormen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De gemeente is bevoegd om met een verordening af te wijken van de normen uit de wet. De binnen het plangebied gelegen bedrijfswoning wordt aangemerkt als geurgevoelig object.

Volgens de Verordening geurhinder en veehouderij 2010 van de gemeente Someren geldt voor het buitengebied, het gebied waarbinnen het plangebied is gelegen, een gemeentelijke geurnorm voor dieren met een geuremissiefactor een ten hoogste toelaatbare waarde geurbelasting van 14 ouE/m³. Bij afstanddieren (dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt, maar een vaste afstand, zoals koeien, schapen en paarden) geldt een afstand van het emissiepunt dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object van 50 meter. Voor alle dieren geldt dat de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object daarbij minimaal 25 meter moet bedragen.



Agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de bovenstaande kaart zijn de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied aangegeven. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf is gelegen aan de Sneppenweg 3 (circa 290 meter). Het betreft een rundveebedrijf met melkrundvee en vleesvee. Daarnaast zijn aan de Kuilvenweg 10 en 12 vleeskuikensbedrijven gelegen. Voor deze drie bedrijven gelden oudenunits. Aan de Kuilvenweg 15, Parallelweg 16 en Stalmansweg 17 zijn paarden en melkrundveebedrijven gelegen waarvoor vaste afstanden gelden. De woning komt niet binnen de vaste afstanden te liggen en vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfswoning. Het is aannemelijk dat de woning ook niet binnen de 14 ou/m³ afstand komt te liggen van de drie bedrijven met oudenunits. Tevens liggen andere woningen van derden dichtbij deze agrarische bedrijven waardoor de veehouders niet in hun belangen worden geschaad.



Achtergrondbelasting van veehouderijen

De meest recente achtergrondbelasting van veehouderijen binnen Someren is van 23 mei 2017. Hieruit volgt dat de achtergrond ter plaatse tussen de 3 en 7 ou/m³ ligt (zie onderstaande figuur).

Op basis van bovenstaande aspecten is er ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van het aspect geur.

Overige bedrijven

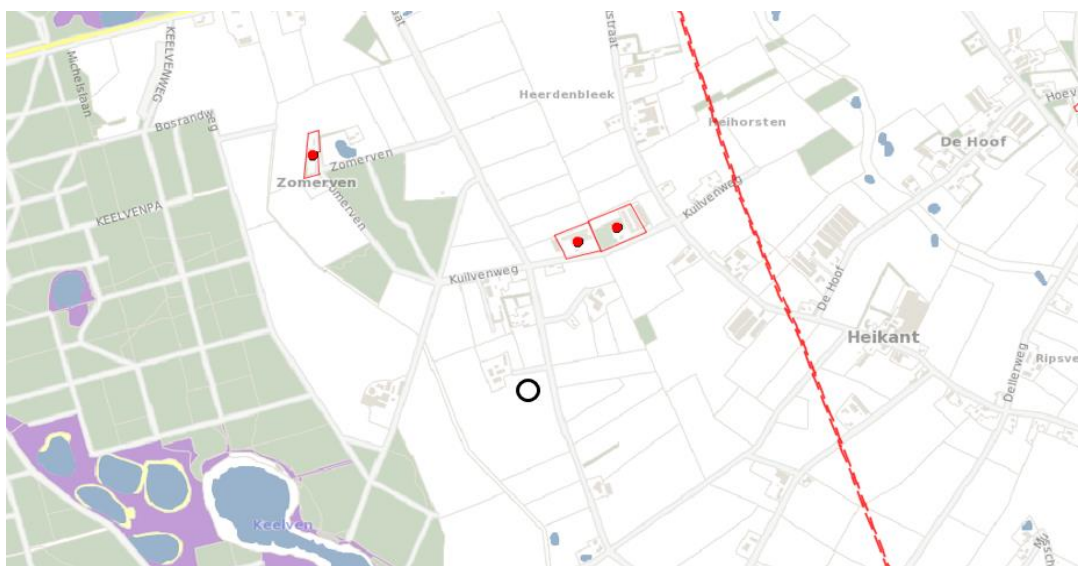
De camping aan de Kuilvenweg ten noorden van de locatie van de nieuwe bedrijfswoning, ligt op ruim 130 meter en is daarmee niet van invloed op het planvoornemen. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

Daarnaast is er op de Kuilerstraat 26 een graszoden bedrijf gelegen. De nieuwe woning komt op een afstand van circa 260 meter van dit bedrijf te liggen en het planvoornemen wordt daarmee niet belemmerd door het bedrijf.

Conclusie

4.7 Externe veiligheid

In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Someren en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. De dichtstbijzijnde locatie, betreft de aan de Kuilvenweg 12 aanwezige propaantank (ca. 400 meter ten noorden van de bouwlocatie) kent een veiligheidsafstand van 15 meter en is daarmee niet van invloed op het planvoornemen.



28

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) van 1 april 2015. Dit besluit heeft als doel het stellen van milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes. In het besluit zijn de ruimtelijke aspecten van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen geregeld. De vervoerskant van het basisnet is geregeld in de Wvgs (via de Wet basisnet).

In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.8 Kabels en leidingen

Ten oosten van de locatie van de nieuwe bedrijfswoning zijn op circa 750 meter afstand een tweetal buisleidingen van de Gasunie gelegen (transportroutedelen Z-585-KR-054 en A-521-KR-054). De hieraan verbonden risicocontouren reiken niet tot buiten de beschermingszone van de leidingen (4 meter) en zeker niet tot nabij het plangebied. Naast de belemmeringsstrook van 4 meter dient ook getoetst te worden aan het invloedsgebied. Echter, gelet op de afstand van circa 750 meter tot het plangebied levert deze buisleiding geen belemmering op.

In of nabij het plangebied liggen verder geen andere kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.9 Flora en fauna

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied is deze afstand meer dan voldoende om te kunnen concluderen dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het gebied. In de ruimere omgeving van het plangebied liggen eveneens enkele gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een NNN-gebied of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit de golfbaan en agrarische gronden, afgewisseld met verspreid gelegen (agrarische) bebouwing.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

In het kader van het bestemmingsplan voor 'Golfbaan De Swinkelsche' heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige natuurwaarden en soorten in het plangebied. De nieuwe locatie voor de bedrijfswoning valt binnen het golfbaanterrein. In het kader van de aanleg van de golfbaan zijn de gronden ter plaatse uitvoerig bewerkt. Na het gereed komen van de golfbaan heeft ter plaatse van de nieuwe woning regelmatig onderhoud plaatsgevonden.

Het Flora- en fauna onderzoek is uit 2007 en daarmee niet geheel actueel. Gezien het feit dat de gronden ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sindsdien een grasland is en regelmatig wordt gemaaid, mag aangenomen worden dat ter plaatse geen sprake is van (beschermde) flora of fauna. De gronden zijn niet geschikt voor de ontwikkeling van flora of fauna door het regelmatig maaien, maar er is hier sprake van een monocultuur.

Conclusie

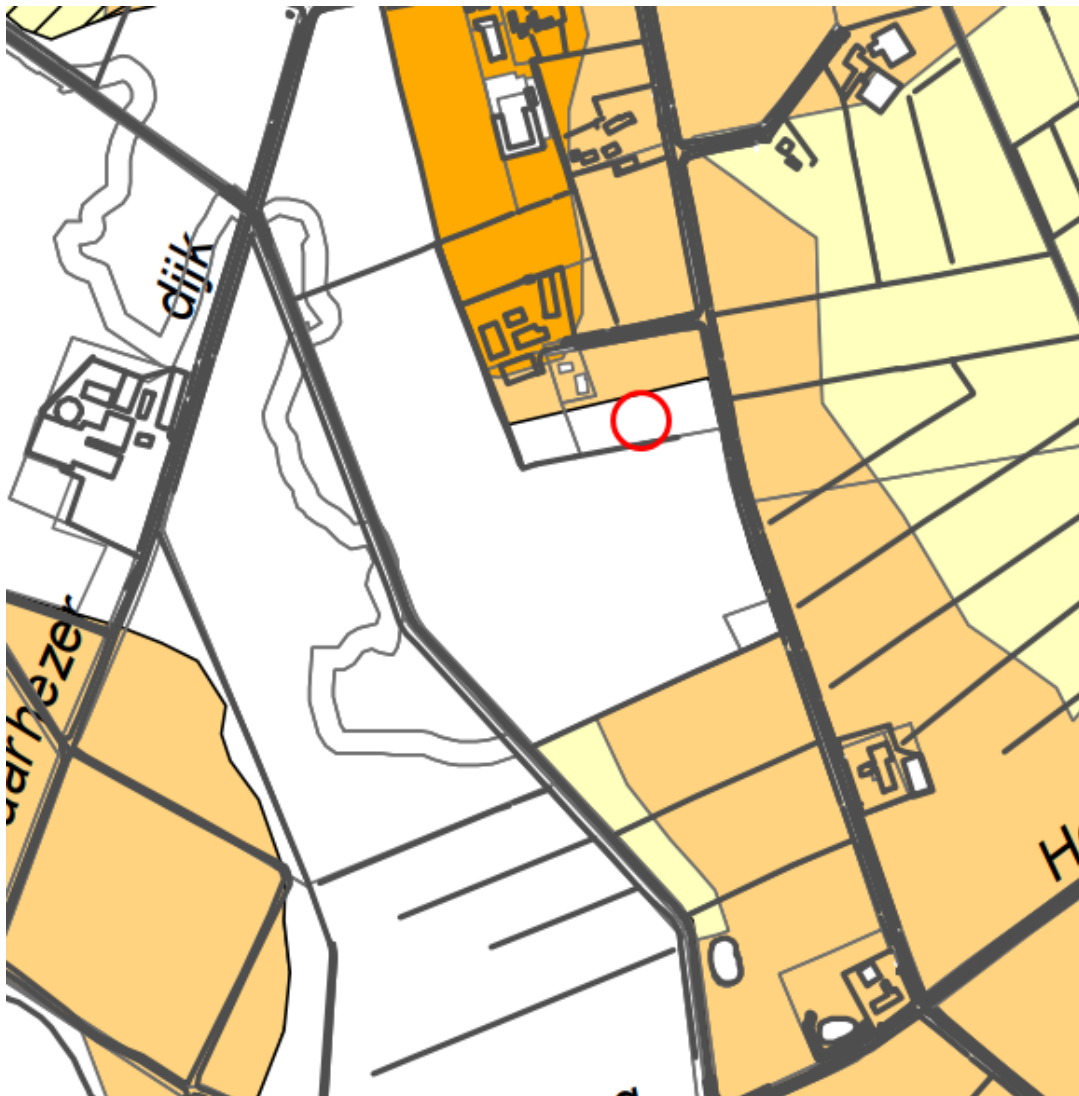
In het kader van de Wet natuurbescherming bestaan er geen belemmeringen om tot de ontwikkeling over te gaan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Someren aangeduid als categorie 7 (gebieden zonder een archeologische verwachting). Ter plaatse van categorie 7 zijn de gronden verstoord, opgegraven of op andere wijze vrij van archeologie. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Conform de Archeologische beleidskaart van de gemeente Someren en de daarbij behorende beleidsnota Archeologie wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de doorgaande route van de Kuilerstraat aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde.

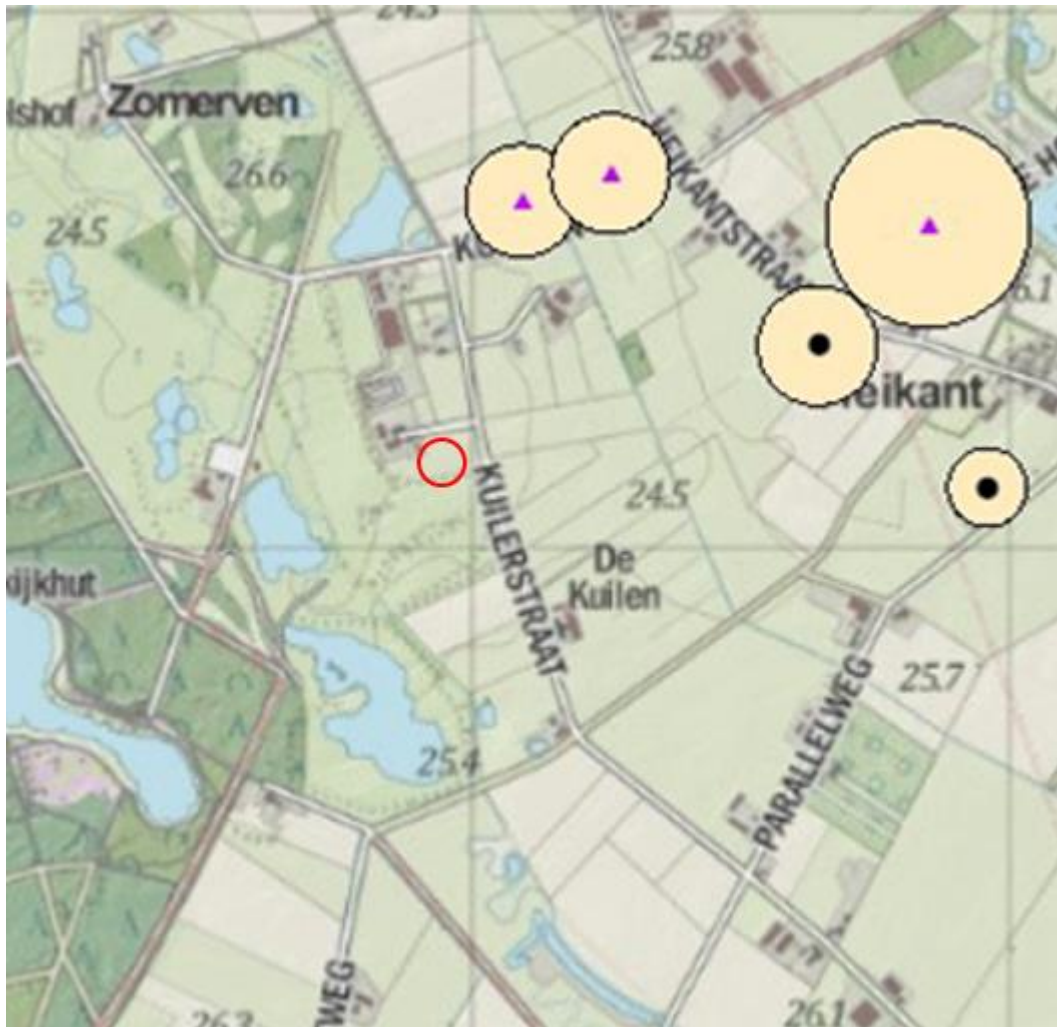
De voorgenomen bestemmingswijziging veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de al dan niet aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

4.11 Gezondheid

Bij bestemmingsplannen voor woonwijken, bedrijventerreinen of initiatieven in het buitengebied is het de vraag welk niveau voor de blootstelling nog aanvaardbaar is. Voor de blootstelling aan endotoxine heeft Gezondheidsraad een advieswaarde van 30 EU/m³ vastgesteld.

Om te voldoen aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad is met het Endotoxine toetsingskader 1.0 op basis van de bronsterkte voor individuele veehouderijen de aan te houden afstand te bepalen. De aan te houden afstand is op kaart te visualiseren door een afstandscontour rond de veehouderij te tekenen. Deze individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour voor de volksgezondheid kan worden gebruikt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Binnen de risicocontour is in beginsel geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en is bijvoorbeeld woningbouw in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijke blootstelling aan endotoxine is daar hoger dan de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Van dit beginsel kan worden afgeweken als aannemelijk wordt gemaakt dat het woon- en leefklimaat binnen de afstandscontour wel aanvaardbaar is (jurisprudentie geur: 201111498/1/T1/R4 van 13 februari 2013 en 201211840/2/R2 van 1 maart 2013 herhaald in 201107147/1/R3 van 31 oktober 2012).



Endotoxinekaart

Op basis van bovenstaande kaart blijkt dat de geplande bedrijfswoning ruim buiten de afstanden met betrekking tot endotoxinen ligt. Gezondheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap De Dommel. In het onderstaande wordt de waterparagraaf weergegeven.

5.2 Beleid waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is op 29 september 2015 vastgesteld en per 1 januari 2016 in werking getreden. Dit Waterbeheerplan is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Meer dan voorheen wordt hierin ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het waterschapsgebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, wordt door het waterschap in dit Waterbeheerplan alleen aangegeven wat het wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe. In de projecten zelf worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen.

Wat dit Waterbeheerplan ook anders maakt is dat het waterschap vier uitgangspunten heeft geformuleerd die de richting aangeven van al de plannen en oplossingen.

- De beekdalbenadering. Ook al is de stad heel anders dan het buitengebied, toch maken steden en dorpen deel uit van eenzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen;
- De gebruiker centraal. De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar is oog voor en daar wordt op ingespeeld.

- Samen sterker. Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, wordt meer bereikt dan op eigen houtje. Zij aan zij wordt gezocht naar de beste oplossingen en wordt daar werk van gemaakt. Het waterschap wilt inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterken we onze uitvoeringskracht;
- Gezonde toekomst. Ook toekomstige generaties moeten voldoende, veilig en schoon water worden geboden. Overal in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid te zien. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan. Dit wordt door het waterschap gezien als een inspirerende uitdaging. Niet alleen voor het waterschap zelf, maar voor iedereen. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen: ook dat zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Keur 2015

Op 1 maart 2015 is het Keur Waterschap De Dommel 2015 in werking getreden. Hiermee is het beleid voor hydrologische neutrale ontwikkelingen aangepast en de uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen worden hierna behandeld.

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 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. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan

met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel en wordt in De Keur toegelicht. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. De Keur bevat de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan zowel worden gebruikt door initiatiefnemer of adviesbureau voor het uitvoeren van het waterhuishoudkundig onderzoek, als door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

5.3 Principes waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel hanteert onderstaande 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.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap De Dommel.

5.3.1 *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

De nieuwe woning wordt aangesloten op het in de Kuilerstraat aanwezige persriool. De nieuwe woning wordt wel voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water. Het vuile water zal daarbij via het persriool worden afgevoerd naar de RWZI. Het schone water zal worden afgevoerd naar een binnen het plangebied aan te leggen wateroppervlak in de vorm van een aan te leggen zaksloot.

5.3.2 *Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een toename aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

In onderhavig geval zal het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater worden geborgen en ter plaatse geïnfiltreerd in een aan te leggen zaksloot. Deze zaksloot wordt parallel aan de oprit naar de woning gesitueerd en sluit aan op de bestaande zaksloot.

5.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door berging en infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

5.3.4 Water als kans

Water als kans wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit project wordt door middel van de aanleg van een zaksloot tevens gestreefd naar een landschappelijke verbetering. Deze zaksloot sluit weer aan op het bestaande watersysteem aan de Kuilerstraat. Niet vergeten mag worden dat de golfbaan dusdanig is gerealiseerd dat de Peelrijt is opgenomen in het beekherstel programma.

5.3.5 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuw te realiseren bebouwing bezit geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren. Het gebruik van uitloegbare materialen wordt dan ook niet toegestaan.

5.4 Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie

Op de keurkaart van het waterschap De Dommel is te zien dat ten westen van het plangebied de Peelrijt of Rielloop stroomt. Dit betreft een hoofdwatengang met het morfologie type Natte Natuurzone. Deze watengang loopt over het terrein van de golfbaan. In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn voorts geen wateroppervlakten gelegen, behoudens enkele zaksloten, welke dienen ter afwatering van de omliggende agrarische gronden. De nieuw aan te leggen zaksloot sluit hierop aan.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt volgens gegevens van het waterschap ter plaatse van de woning op circa 0,2 meter tot 0,4 meter onder maaiveld. Uit praktijkinformatie (eveneens van het waterschap De Dommel, in het kader van het vooroverleg) wordt echter duidelijk dat de gemiddelde grondwaterstand hoger is, dan hiervoor genoemd. Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden ten opzichte van de weg reeds opgehoogd. Grondwateroverlast wordt hiermee in de toekomst voorkomen.

5.5 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het verplaatsen van een bedrijfswoning naar een andere locatie binnen het golfterrein. Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning (aan de Kuilerstraat) is sprake van onverhard oppervlak en door deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Om het hemelwater op te vangen zal parallel aan de inrit een zaksloot gerealiseerd worden. Daarnaast zal voor de realisatie van de inrit in de reeds aanwezige zaksloot een dam met duiker worden aangebracht. De diepte van de zaksloot is maximaal 0,4 m-mv, gezien het grondwaterpeil. Om de afvoer te vertragen, is het uitgangspunt dat de zaksloot niet wordt aangesloten op overige watergangen. Wel mag een noodoverstort worden aangebracht.

Gezien de hoogte van de grondwaterstand wordt in de bouwregels van het bestemmingsplan een minimaal bouwpeil voor de nieuwe woning opgenomen. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt tevens een maximale peilhoogte vastgelegd. Deze maten bedragen respectievelijk 25,5 en 26 meter boven NAP. Het peil is in het plan gedefinieerd als de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

5.6 Riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op het in de Kuilerstraat aanwezige rioolpersleiding. Het vuile water zal daarbij via deze rioolpersleiding worden afgevoerd naar de RWZI. Het hemelwater zal op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd worden door het graven van een nieuwe zaksloot parallel aan de oprit.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval het een bouwplan betreft voor onder meer het toevoegen van één of meerdere woningen. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit is geregeld middels een anterieure overeenkomst. Daarbij is geen sprake van toevoeging van een nieuwe woning. De bestaande woning wordt immers gesloopt. Het sluiten van een planschadeverhaal overeenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. De overeenkomst is gesloten, voor ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor de gemeente Someren zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

Op deze wijze wordt zeker gesteld dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Bijgevolg hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen ziet op het verplaatsen van de huidige bedrijfswoning aan de Maarheezerdijk naar de locatie aan de Kuilerstraat. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het planvoornemen leidt niet tot overwegende planologische bezwaren.

Het veegplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Planschade

In de tussen de gemeente en de initiatiefnemer te ondertekenen overeenkomst wordt tevens bepaald dat eventueel te honoreren planschades voor rekening komen van de initiatiefnemers.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het veegplan doorloopt de volgende procedure, gestart met vooroverleg:

- a. Ontwerp:
 Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
 Vaststelling door de Raad
 Mogelijkheid reactieve aanwijzing
 Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
 Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
 Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Vooroverleg

7.2.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets, vooraf aan de publicatie, ter beoordeling aan het waterschap De Dommel toegezonden. De opmerkingen van het waterschap zijn in het plan verwerkt.

7.2.2 Provincie Noord-Brabant

Bij schrijven van 14 januari 2016 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven. De reactie is hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Samenvatting reactie provincie

De provincie is van mening dat het planvoornemen in strijd is met de Verordening Ruimte omdat geen goede invulling zou zijn gegeven aan de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit. In de huidige situatie is namelijk sprake van concentratie van bebouwing. Met het planvoornemen wordt de nieuw op te richten bedrijfswoning enigszins solitair gelegen ingepland, op een locatie aan de rand van het bouwperceel en op behoorlijke afstand van de overige bedrijfsbebouwing. Daarnaast is de bedrijfswoning op afstand van het iets noordelijker gelegen bebouwingscluster gelegen. De provincie verzoekt de bouwlocatie van de bedrijfswoning te heroverwegen of het plan aan te vullen met een motivering waaruit blijkt dat de juridische, feitelijke of financiële mogelijkheden ontbreken om in dit geval aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te kunnen voldoen.

Standpunt gemeente

De bestaande woning op de golfbaan de van oorsprong bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsbebouwing is bij de aanleg van de golfbaan gesloopt. Ter plaatse is het nieuw clubhuis van de golfbaan opgericht. De voormalige agrarische bedrijfswoning is gelegen voor het clubhuis. Ruimtelijk en functioneel gezien past de woning op deze locatie niet in het totaalbeeld van de golfbaan. Derhalve wordt verplaatsing van de bedrijfswoning naar de rand van de golfbaan noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is onderzocht of verplaatsing van de bedrijfswoning richting het bebouwingscluster gelegen aan de zijstraat van de Kuilerstraat tot de mogelijkheden behoort. Op basis van dit onderzoek is de toekomstige locatie van de bedrijfswoning voorzien op een locatie aan de rand van het bebouwingscluster op enige afstand van deze zijstraat en binnen het bouwperceel van de golfbaan. Deze alternatieve locatie is opgenomen in het veegplan, dat door de gemeente in procedure wordt gebracht. Ook dit veegplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de betrokken organisaties (februari - maart 2018). De resultaten hiervan worden als bijlage opgenomen bij het veegplan. Voor onderhavige locatie leiden deze niet tot aanpassing van het planvoornemen. Wel is de plantoelichting en voorliggende motivering op enkele onderdelen aangevuld.

7.3 Ontwerp

Het ontwerp plan wordt met ingang van 7 september 2018 ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan eenieder zienswijze(n) indienen bij de gemeenteraad.

7.4 Vaststelling

De vaststelling in de gemeenteraad is beoogd op 19 december 2018.

Bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Bodemonderzoek