

BESTEMMINGSPLAN SOMERDAAL

NL.IMRO.0847.BP02018011-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

9 mei 2019

PLANGEGEVENS

Naam plan	Somerdaal
Imro nummer	NL.IMRO.0847.BP02018011-VS01
Contactpersoon	Bianca Göertz

Ingediend	3 november 2016
Vooroverleg	16 maart 2018
Ontwerp	19 juli 2018
Vaststelling	9 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Begrenzing	7
1.4 Status	8
2. BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	11
2.3 Huidige situatie binnen het plangebied	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Chalets ten behoeve van verblijfsrecreatie	16
3.3 Landschappelijke inpassing	18
3.4 Natuurontwikkeling	19
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2 Provinciaal beleid	22
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	24
4.3 Gemeentelijk beleid	30
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	30
4.3.2 Structuurvisie De Heihorsten	31
4.3.3 Beleidsvisie Toerisme en Recreatie gemeente Someren 'De kracht van toerisme'	32
4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	33
5. MILIEUASPECTEN	36
5.1 Bodem	36
5.2 Waterhuishouding	36
5.2.1 Inleiding	36
5.2.2 Beleidskader	37
5.2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	39
5.2.4 Hydrologisch neutraal bouwen	40
5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	42

5.2.6	Afvalwater	42
5.3	Cultuurhistorie	42
5.4	Archeologie	43
5.4.1	Inleiding	43
5.4.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	43
5.4.3	Archeologische onderzoek	44
5.5	Flora en fauna	45
5.5.1	Wet natuurbescherming	45
5.5.2	Gebiedsbescherming	45
5.5.3	Soortenbescherming	47
5.6	Geluid	49
5.6.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	49
5.7	Agrarische bedrijvigheid	49
5.7.1	Activiteitenbesluit	49
5.7.2	Wet geurhinder en veehouderij	50
5.7.3	Verordening Geurhinder en veehouderij 2010	50
5.7.4	Voorgrondbelasting	50
5.7.5	Achtergrondbelasting	51
5.7.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	52
5.8	Bedrijven en milieuzonering	52
5.8.1	Beleidskader	52
5.8.2	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	52
5.8.3	Aan te houden richtlijnafstanden tot de omgeving	53
5.9	Externe veiligheid	53
5.9.1	Inleiding	53
5.9.2	Bedrijven	53
5.9.3	Transport van gevaarlijke stoffen over de weg	54
5.9.4	Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen	54
5.9.5	Vervoer van gevaarlijke stoffen via andere kanalen	55
5.9.6	Advies Veiligheidsregio Brabant zuidoost	55
5.10	Luchtkwaliteit	56
5.10.1	Wet luchtkwaliteit	56
5.10.2	Besluit gevoelige bestemmingen	56
5.11	Gezondheid	56
5.12	Verkeer en infrastructuur	57
5.12.1	Verkeer	57
5.12.2	Ontsluiting	58
5.12.3	Parkeren	59
5.13	Besluit m.e.r.	59
5.13.1	Inleiding	59
5.13.2	Toets aan drempelwaarden	60
5.13.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling	60

5.13.4	Kenmerken van het project	61
5.13.5	Plaats van het project	61
5.13.6	Kenmerken van potentiële effect	61
5.13.7	Conclusie	61
6.	PLANOPZET	62
6.1	Plansystematiek	62
6.1.1	Algemeen	62
6.1.2	Verbeelding	62
6.1.3	Regels	62
6.2	Bestemmingen	63
6.2.1	Natuur	63
6.2.2	Recreatie	63
7.	UITVOERBAARHEID	64
7.1	Economische uitvoerbaarheid	64
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
8.	PROCEDURE	65
8.1	Procedure	65
8.2	Inspraakprocedure	65
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	65
8.4	Zienswijzen	66
8.5	Commissiebehandeling	66

BIJLAGE

Bijlage 1:	Landschappelijke inpassing en kwaliteitverbetering van het landschap, Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur, aangepast naar aanleiding van overleg met waterschap
Bijlage 2:	Bodemonderzoek, Bodeminzicht, projectnummer B1829, 10 maart 2017
Bijlage 3:	Bepaling stikstofdepositie, M&A, rapportnummer 217-SHe-sd-v1, 14 maart 2017
Bijlage 4:	Verkennd archeologisch onderzoek, Archeopro, projectcode 18-149, 18 oktober 2018
Bijlage 5:	Flora en fauna onderzoek, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, 3 oktober 2018
Bijlage 6:	Advies veiligheidsregio, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, kenmerk P124817, 22 oktober 2018
Bijlage 7:	Zienswijzenverslag

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie nabij Heikantstraat 2 te Someren naar de recreatieonderneming 'Somerdaal'. Beoogd wordt om de locatie, gelegen binnen het recreatiegebied 'De Heihorsten', 13 recreatiechalets te ontwikkelen. De eigenaar van de locatie is de initiatiefnemer. De bestaande woning aan Heikantstraat 2 gaat als bedrijfswoning onderdeel uitmaken van de recreatieontwikkeling. De eigenaar van de locatie en bedrijfswoning wordt beheerder van het recreatiepark. Ten behoeve van aanleg en exploitatie van het recreatiepark werkt Somerdaal B.V. samen met partner TOP Totaal. TOP Totaal is een chaletbouwer die al circa 20 jaar bouwt voor het midden en hogere segment van de recreatiemarkt.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 30 mei 2016 in principe medewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn in deze brief. In deze toelichting wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor herontwikkeling van het plangebied zoals beoogd.

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

Het plangebied is gelegen op het perceel achter Heikantstraat 2 te Someren, in dit plan ook "Heikantstraat ong. nabij 2." genoemd. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren, binnen het recreatiegebied 'De Heihorsten'. Navolgende figuren betreffen een foto van de huidige situatie van het plangebied en een luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van het plangebied in de omgeving.



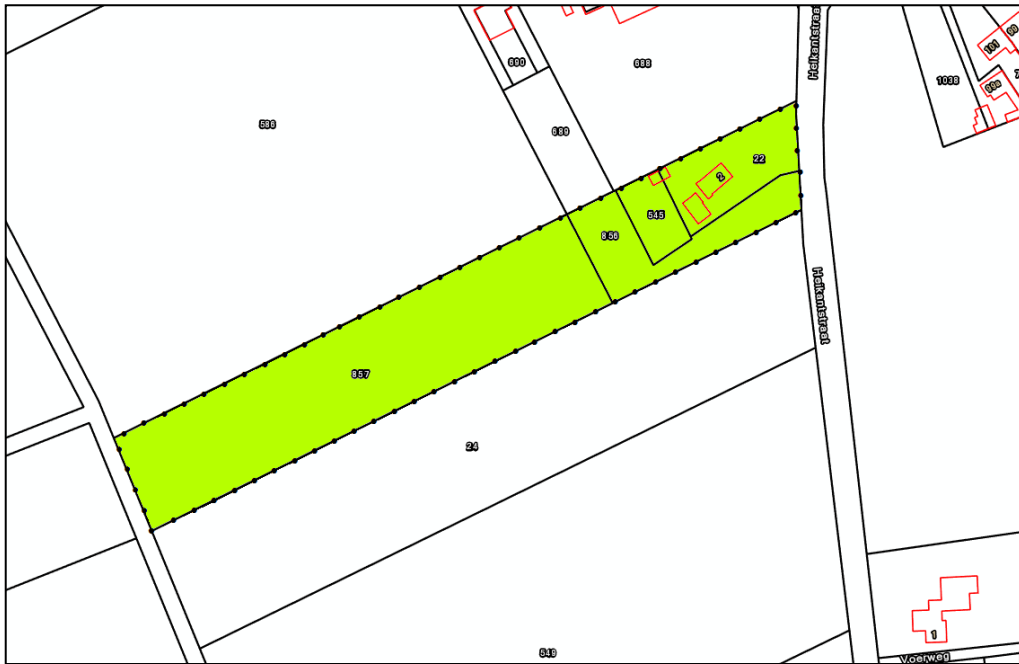
Figuur 1: Foto van de huidige situatie binnen het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto met de ligging van het plangebied (zwarte lijn met bolletjes) omkaderd

1.3 Begrenzing

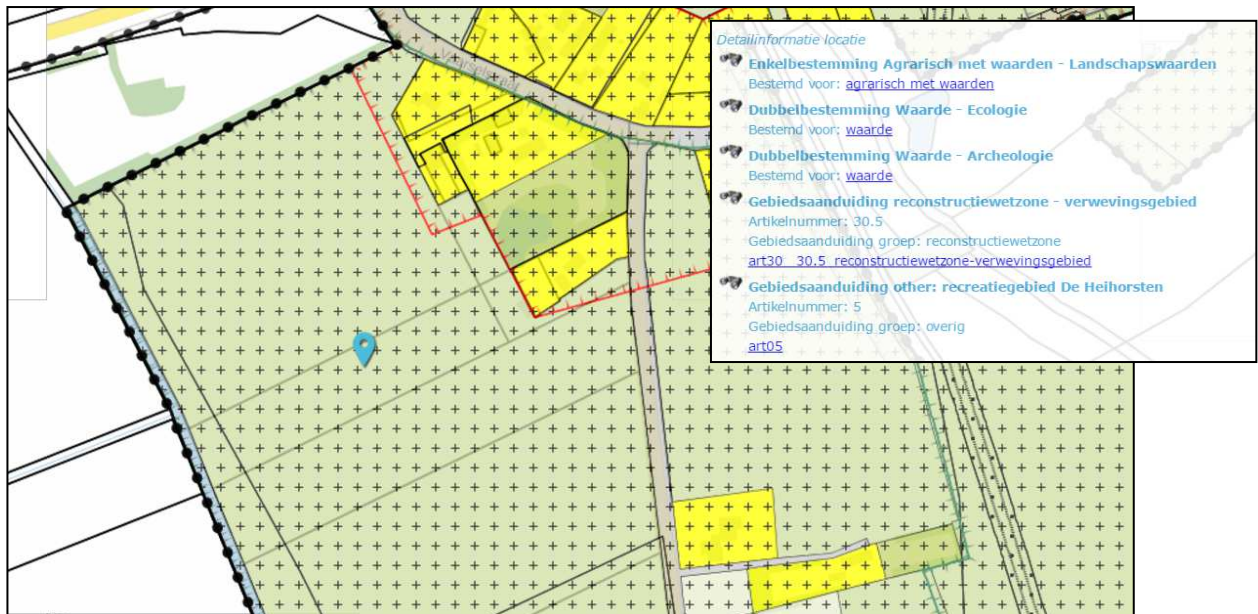
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie R, nummer 857, 856, 545 en 22. Het plangebied heeft een oppervlakte van 14.491 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 3: Kadastrale kaart met het plangebied aangegeven in groen

1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied aan Heikantstraat ong. nabij 2. is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 26 juni 2013. Dit bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' met het plangebied indicatief met een blauwe marker aangeduid

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

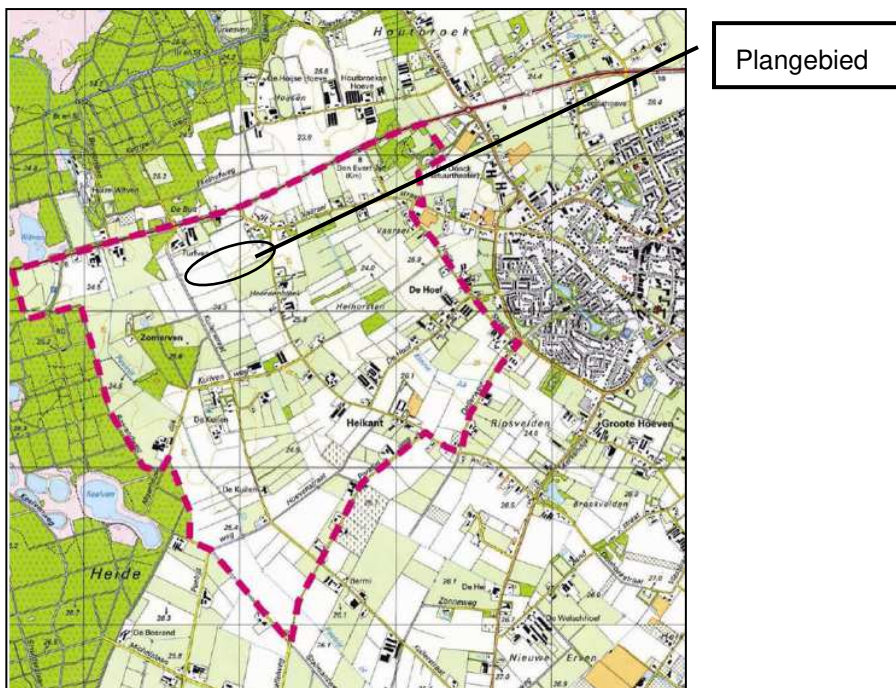
(inmiddels op provinciaal niveau vervallen) en 'overige zone – recreatiegebied De Heihorsten'. De oprichting van de beoogde recreatiechalets is binnen de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen het recreatiegebied 'De Heihorsten'. Het gebied 'De Heihorsten' is ruim 400 hectare groot en wordt aan de noordzijde begrensd door de Provinciale weg en aan de oost- en zuidkant door de Hollestraat, De Hoof en de Peelrijt. Aan de westkant wordt het gebied 'De Heihorsten' begrensd door de golfbaan 'De Swinkelsche' met aangrenzend het natuurgebied de Strabrechtse Heide en het Keelven. Ten noorden van de Provinciale weg liggen de Strabrechtse Heide en het Beuven.

Het gebied 'De Heihorsten' betreft een dekzandlandschap. Binnen het gebied komen oude bouwlandcomplexen (Holle Straat, Heikant) beekdalen (Kleine Aa, Peelrijt) en jonge ontginningen voor. Met name de kleine Aa ligt van oudsher in een beekdal. Op de hogere gronden ter weerszijden van de kleine Aa liggen de wegen en boerderijen. In het gebied 'De Heihorsten' is er sprake van een kleinschalig landschap en is er afwisselend sprake van een open en meer besloten landschap. Navolgende figuur geeft een topografische kaart weer waarop het recreatiegebied 'De Heihorsten' is aangeduid en waarop de ligging van het plangebied hierbinnen is aangeduid.



Figuur 5: Beeld van recreatiegebied 'De Heihorsten' en de ligging van het plangebied hierbinnen

Het gebied is wat betreft geologische en morfologische opbouw karakteristiek voor het dekzandlandschap van Zuidoost Brabant. Binnen of nabij het gebied komen oude bouwlandcomplexen (aan de Hollestraat), beekdalen (de Kleine Aa, Peelrijt) en heideontginningsgronden voor. Binnen de heideontginningsgronden liggen laagtes. Omdat de ondergrond sterk lemig is en daardoor weinig water doorlaat, kon zich in deze laagtes water ophopen. Zo zijn de vennen ontstaan. De Peelrijt wordt vooral gevoed door water afkomstig van (voormalige) heidegronden en heeft daardoor een zuur karakter, terwijl de Kleine Aa vooral water van de bemeste bouwlanden afvoert. Dit water is daardoor

veel meer gebufferd dan het Peelrijtwater. Het gebied 'De Heihorsten' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een open ontginningenlandschap dat is ingesloten door bossen en de dorpsrand van Someren. Het gebied is in hoofdzaak in gebruik voor grasland en maïsteelt. De landschappelijke waarden worden vooral bepaald door het aanwezige reliëf, het kleinschalige karakter, de aanwezige bos- en landschapselementen en het wegenpatroon. Het plangebied is gelegen in een open ontginningenlandschap en is in gebruik als grasland.

2.2 Functionele structuur

Een groot deel van de gronden binnen het gebied 'De Heihorsten' is agrarisch in gebruik en heeft een recreatieve nevenfunctie. Vooral in het centrale gedeelte van het gebied komen intensieve veehouderijen en melkveehouderijen voor. Verspreid over het gebied zijn woningen gelegen. Daarnaast heeft de omgeving een recreatieve functie. Het gebied 'De Heihorsten' wordt ontsloten door onder andere de Kuilvenweg, de Heikanstraat (waaraan het plangebied gelegen is), de Kuilerstraat en de Vaarselstraat. Deze wegen komen uit op de gebiedsontsluitingswegen Provincialeweg en Kerkendijk. Het gebied wordt doorkruist door een drietal grote transportleidingen. Het gaat daarbij om twee parallel aan elkaar lopende gastransportleidingen die het gebied 'De Heihorsten' van noord naar zuid doorkruisen en om een watertransportleiding in het westelijk deel van 'De Heihorsten'. Aansluitend aan het plangebied is het bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten' gelegen. Binnen dit bestemmingsplan is het aanliggende gebied ingedeeld in een aantal zones. Het plangebied is gelegen direct aansluitend aan de zone 'Verblijfsrecreatie'. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze zone. Navolgende figuur geeft een beeld van de functies in de directe omgeving van het plangebied, in de 'Recreatieve Zone De Heihorsten'.



Figuur 6: Beeld van functies binnen 'Recreatieve Zone De Heihorsten' en de ligging van het plangebied direct aansluitend aan de zone voor verblijfsrecreatie

2.3 Huidige situatie binnen het plangebied

Het plangebied betreft de woonbestemming aan Heikantstraat 2 en de gronden gelegen aansluitend aan deze woonbestemming. De gronden zijn nu ingezaaid als grasland. Navolgende figuur geeft een

beeld van de huidige invulling van het plangebied, gezien vanaf de westzijde van het plangebied, richting Heikantstraat 2.



Figuur 7: Foto van het plangebied gezien vanaf de achterzijde van het perceel richting de woning aan Heikantstraat 2

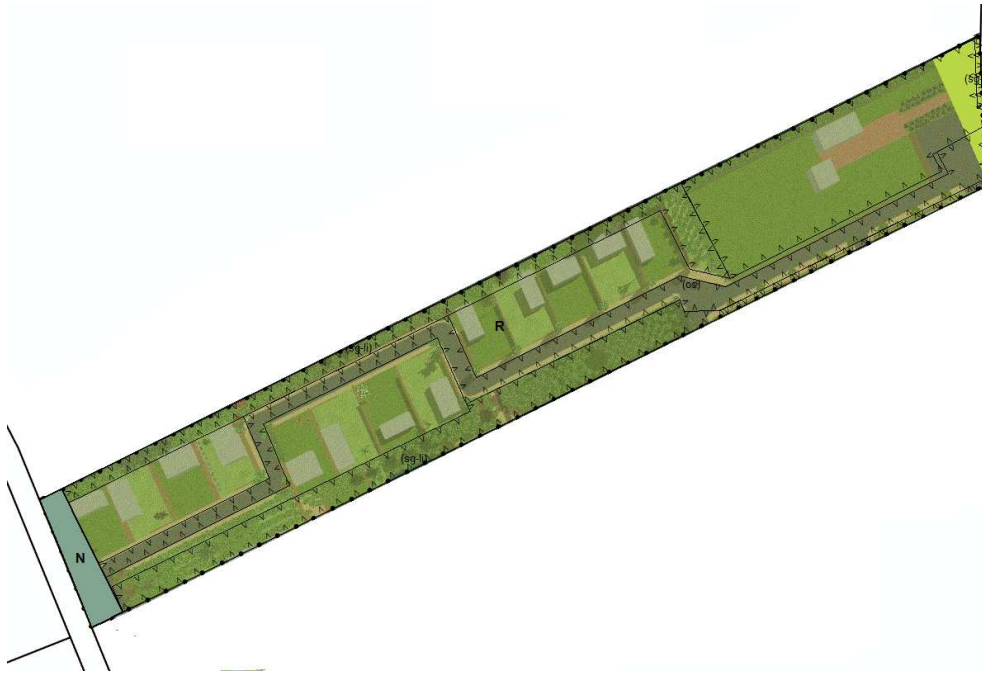
3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied aan Heikantstraat ong. nabij 2, recreatiechalets op te richten ten behoeve van het recreëren in het topsegment. De recreatiemarkt in Nederland is groeiende. De provincie Noord-Brabant is een belangrijke speler in deze groeiende recreatiemarkt. De initiatiefnemers willen door realisatie van recreatiepark Somerdaal inspelen op de groeiende vraag naar hoogwaardige verblijfsrecreatie. Recreatiepark Somerdaal is gelegen binnen recreatiegebied 'De Heihorsten'. Los van het feit dat 'De Heihorsten' toeristisch-recreatief een ontwikkelgebied is, blijkt ook uit de vraag hiernaar dat recreatie in het zuidoosten van Noord-Brabant groeiende is en de potentie heeft om een meer dan gemiddelde groei mee te maken. Er is behoefte aan aanmerkelijk meer comfortabelere en luxere verblijfsaccommodaties dan er op dit moment in de regio aanwezig zijn. Uit inventarisatie van het aanbod van bestaande recreatieparken en campings blijkt dat het aanbod hier niet op afgestemd is en dat veelal in het goedkopere segment aanbod van accommodaties aanwezig is.

Er is in de huidige situatie veelal sprake van recreatieaanbod dat sterk gericht op gezinnen en met name huishoudens met (jongere) kinderen. Binnen het plangebied worden recreatiechalets gerealiseerd waarbij de doelgroep senioren en echtparen in de leeftijd 50+ zal zijn. Het aanbod van hoogwaardige recreatiechalets voor de seniorenmarkt en echtparen vanaf de leeftijd 50+ is nog onvoldoende aanwezig. De dagrecreatiemogelijkheden is voor de doelgroep senioren en recreanten in de leeftijd van 50+ is in de omgeving Someren echter al op een zeer hoog niveau .

Beoogd wordt om binnen het plangebied 13 hoogwaardige recreatiechalets te ontwikkelen, met elk een omvang van 50 tot 100 m². De ondergrond bij de chalets bestaat uit kavels met een variabele omvang vanaf circa 340 m² per kavel, inclusief ook landschappelijke inpassing op eigen kavel. Navolgende figuur geeft een beeld van inrichting van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 8: Beeld van de recreatiechalets binnen het plangebied

Het plangebied is direct aansluitend aan de recreatieve zone 'De Heihorsten'. Direct ten westen van het plangebied heeft een grootschalige recreatieontwikkeling plaatsgevonden. De gronden aansluitend aan het plangebied kunnen worden ontwikkeld als verblijfsrecreatiepark. Het betreft een terrein waar ruimte is voor 100 recreatiewoningen. Ook kunnen appartementen/wooneenheden worden gerealiseerd. Deze appartementen/wooneenheden zijn naast reguliere vakantiegangers ook geschikt voor mensen met een zorgvraag. Naast de huisjes moeten ook de aanwezige voorzieningen bijdragen aan de beoogde hoogwaardigheid. De volgende voorzieningen kunnen binnen dit gebied worden gerealiseerd: winkel, kantoor, restaurant annex café, binnenspeeltuin, receptie, zwembad en een groepsaccommodatie. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van eerder ontwikkelde plannen, aansluitend aan het plangebied.



Figuur 9: Beoogde binnen recreatiegebied 'De Heihorsten' ten opzichte van het plangebied

De beoogde chalets binnen het plangebied sluiten aan bij de recreatieve zone 'De Heihorsten'. Er wordt in de toekomst (als de rest van de Heihorsten tot ontwikkeling komt) voorzien in een verbinding tussen recreatiepark Somerdaal en de rest van de Heihorsten. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een brug over de waterloop. Deze brug komt recht achter het perceel, waardoor daar op die plek het schouwpad kan worden overgestoken. Voor de brug moet dan een watervergunning worden aangevraagd. Er wordt geborgd dat mensen niet over het schouwpad links of rechts van het perceel kunnen gaan lopen, door bijvoorbeeld het aanbrengen van een fysieke afscheiding. Zo kan direct vanuit het plangebied aansluiting gevonden worden met omliggende natuurgebieden en omliggende recreatiemogelijkheden. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing binnen het plangebied ten opzichte van de inpassing van de recreatieve zone aansluitend aan het plangebied.



Figuur 10: Ligging van het plangebied (met een bolletjeslijn aangeduid) ten opzichte van de recreatieve zone 'De Heihorsten'. Binnen het plangebied worden in een meanderende opzet 13 recreatiechalets gerealiseerd

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het streefbeeld voor het gebied 'De Heihorsten'.



Figuur 11: Streefbeeld voor het gebied 'De Heihorsten' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.2 Chalets ten behoeve van verblijfsrecreatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt het plangebied bestemd voor verblijfsrecreatie. Binnen het plangebied worden 13 kavels voor realisatie van een chalet gerealiseerd. Beoogd wordt deze chalets aan weerszijden van een aan te leggen meanderende weg te realiseren. Het perceel heeft een omvang van circa 1,45 hectare en heeft een breedte van 44 meter. Navolgende figuur geeft een beeld van zo'n chalet. In het recreatiepark worden chalets gerealiseerd conform het type 'Quadro' van Top Totaal. Dit is een in de markt onderscheidend model. Variatie in vormgeving en omvang van de chalets is binnen het recreatiepark mogelijk zonder dat het park rommelig zal gaan ogen.



Figuur 12: Voorbeeld van een te realiseren chalet binnen het plangebied

De omvang per chalet varieert, maar bedraagt maximaal 100 m². De Chalets zijn maximaal 4 meter hoog en worden uitgevoerd met een plat dak. De chalets zijn zeer duurzaam en gaan net zolang mee

als een goed gebouwde houtskeletbouw woning. Die lange levensduur volgt uit de bouwwijze en de gebruikte materialen.

De chalets worden ontsloten aan de Heikantstraat middels een ontsluiting gelegen ten zuiden van de woning aan Heikantstraat 2. Parkeren geschiedt per chalet op eigen kavel. Per kavel is ruimte voor het parkeren van twee auto's, het parkeren van een eigen auto en een auto ten behoeve van bezoekersparkeren. De kavels bieden met een omvang vanaf circa 340 m² per kavel hiervoor de ruimte. Navolgende figuur geeft een voorbeeld invulling van een kavel waarbij op de kavel een chalet met de maximale omvang van 100 m² is geplaatst.



Figuur 13: Voorbeeldinvulling van een kavel met een chalet met een omvang van 100 m²

Navolgende figuren geven voorbeeldplattegronden weer voor invulling van een kavel met een omvang van 340 m², met een chalet van 100 m² en een chalet van 70 m².



Figuur 14: Voorbeelden voor invulling van de kavels met aan de linkerzijde plaatsing van een chalet met een omvang van 100 m² en aan de rechterzijde plaatsing van een chalet met en omvang van 70 m²

Het beheer van het totale terrein vindt, bij afwezigheid van de eigenaren van de chalets, plaats door de beheerder. Dit is tevens de initiatiefnemer van dit plan.

3.3 Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing is essentieel bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Door Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur is een plan voor het sortiment landschappelijke inpassing en kwaliteitverbetering van het landschap opgesteld. Dit plan maakt als bijlage onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. In de regels is de aanplant en instandhouding van deze landschappelijke inpassing geborgd.

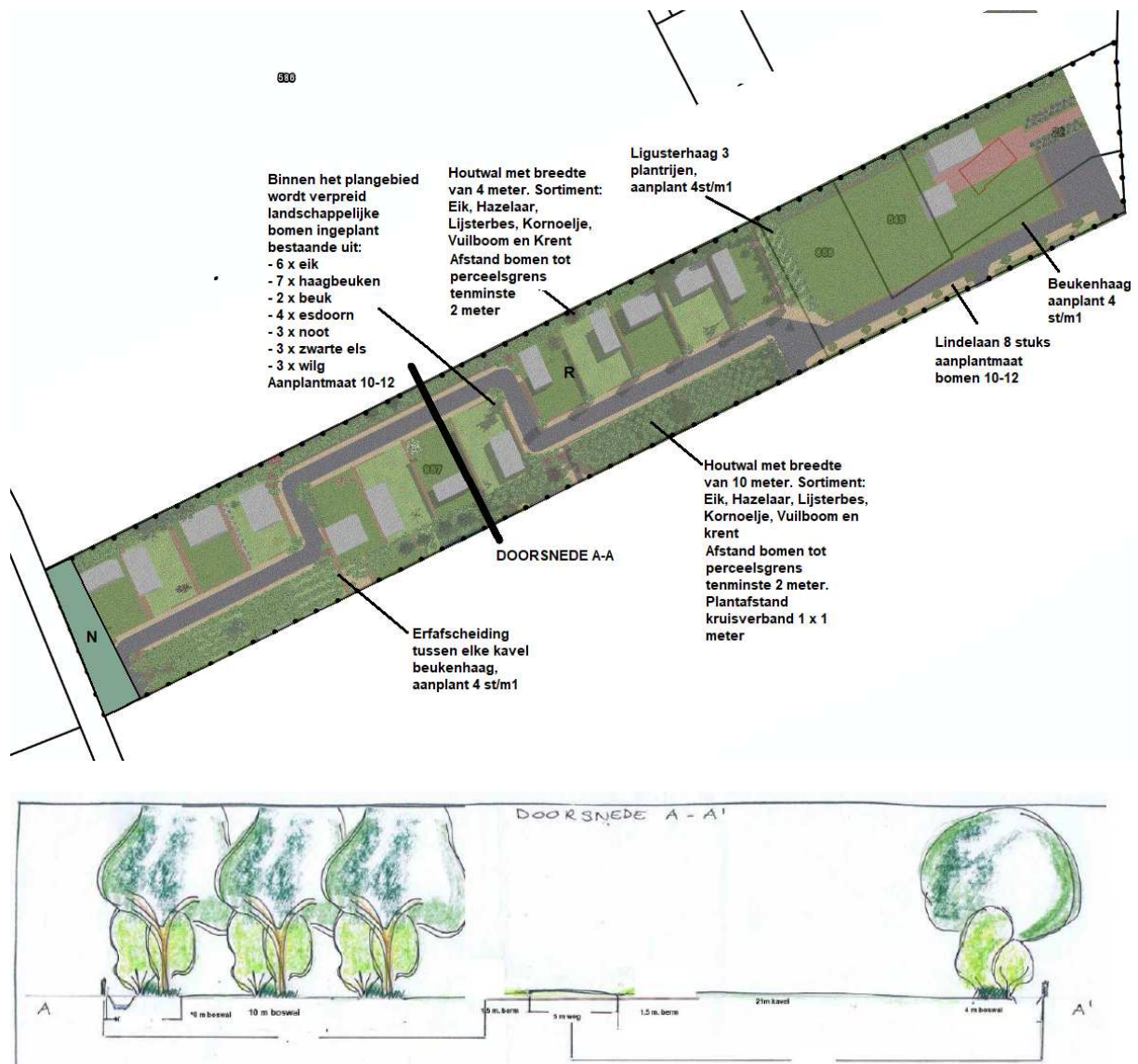
Uitgangspunt voor het Landschappelijk Inpassingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2011) van de gemeente Someren. Op basis van dit beeldkwaliteitplan zijn uitgaande van het karakter van het gebied de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Het aanleggen van een zo breed mogelijke opgaande, dichte beplanting aan de zijanten van het perceel. Omdat er juist in de breedte weinig ruimte is, wordt twee rijen bosplantsoen aangehouden, in combinatie met enkele bomen.*
- *Het aanbrengen van verschillende soorten bomen komt de biodiversiteit ten goede.*
- *Ook door aan de zijde van de waterloop over te gaan op een elzensingel wordt in dit gebied meer variatie aangebracht.*
- *De tuinsfeer aan de voorzijde blijft gehandhaafd.*

Bovenstaande landschapselementen vormen het basis-stramien van de landschappelijke inpassing. Hierbinnen kan men een individuele twist aan de kavels geven. De opgestelde voorschriften zorgen ervoor dat een kwalitatief hoogstaand beeld van het geheel gewaarborgd blijft.

De privé-inrit heeft een eigen markering bestaande uit rododendron. Hier tegenaan ligt een brede entree met de toegangspoort. Zo kan men de poort openen zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

Met de beoogde ontwikkeling worden de bestaande coniferenhagen aan de voorzijde van het perceel vervangen streekeigen beplanting. Daarnaast worden de recreatiechalets op de achterzijde van het perceel landschappelijk ingepast. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde landschappelijke inpassing in het plangebied.



3.4 Natuurontwikkeling



Figuur 16: Watergang direct aansluitend aan het plangebied

De gemeente Someren en Waterschap De Dommel hebben als doel deze watergang in zijn geheel te betrekken bij het zoeken naar oplossingen voor de watergevoeligheid van de omgeving. Hiervoor is een aanpassing van het profiel noodzakelijk. Deze nadere profilering wordt thans uitgewerkt. In samenhang met de beoogde ontwikkeling is een afstand tussen de beoogde recreatiewoningen en de waterlegger gecreëerd. Deze gronden met een breedte van 11 meter worden ingericht als natuur door realisatie van een natuurvriendelijke oever. De eerste 5 meter van deze gronden worden vrij gehouden van beplanting om de gronden te kunnen blijven bewerken met een maaitrein. Navolgende figuur geeft een beeld van deze gronden. De daadwerkelijke inrichting van de gronden als natuurvriendelijke oever worden in overleg met het waterschap vormgegeven.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. 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. Hiervoor is het project te kleinschalig van aard. De totaal ontwikkelingen binnen het gebied 'De Heihorsten' dragen bij aan vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de recreatieve structuur. Middels realisatie van de plannen van recreatiegebied 'De Heihorsten' wordt een recreatief knooppunt in Noord-Brabant gerealiseerd.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

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. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met

de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

4.1.2.2 Trede 1

Er is een behoefte aan realisatie van recreatiewoningen binnen het gebied 'De Heihorsten'. Er is kwalitatief vraag naar de beoogde hoogwaardige chalets in het duurdere segment en er is geen aanbod binnen de wijde omgeving en binnen recreatiegebied 'De Heihorsten'. Uit de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie en Toerisme' blijkt dat er vraag is naar innovatie recreatieve concepten binnen de gemeente Someren.

4.1.2.3 Trede 2

De ontwikkeling kan niet plaats vinden binnen stedelijk gebied. De recreatiefunctie is specifiek te realiseren binnen het daarvoor aangewezen recreatiegebied 'De Heihorsten'.

4.1.2.4 Trede 3

De locatie is voor autoverkeer ontsloten op de Heikantstraat. De provinciale weg is binnen handbereik. Vanaf de provinciale weg zijn bovenregionale uitvalswegen snel bereikbaar. Het plangebied is niet voor openbaar vervoer ontsloten. Dit is voor de beoogde ontwikkeling ook niet noodzakelijk. De te ontwikkelen recreatiechalets zullen als uitvalsbasis dienen voor mensen recreëren in de omgeving, bijvoorbeeld door wandelen, fietsen of golven.

4.1.2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

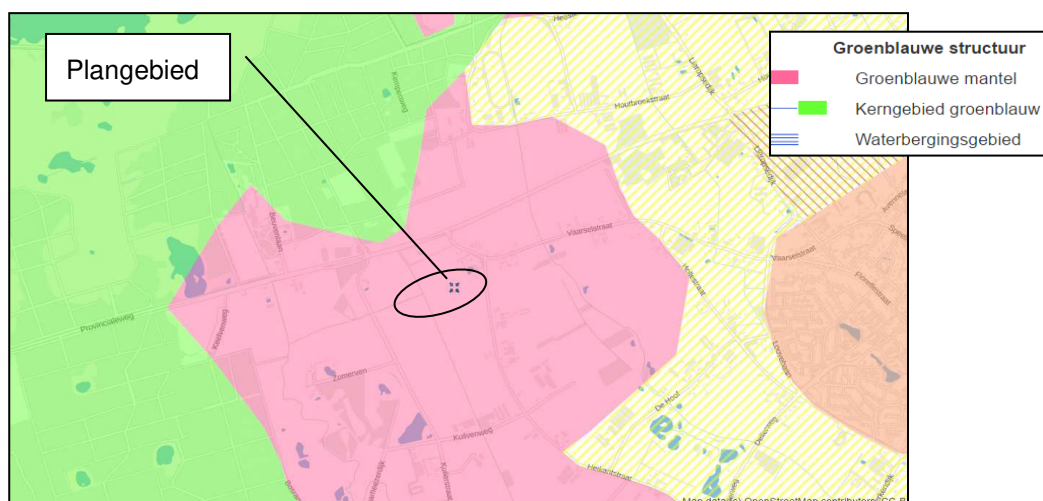
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn

verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- 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.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur'.



Figuur 17: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur'

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn direct van toepassing zijnde regels opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

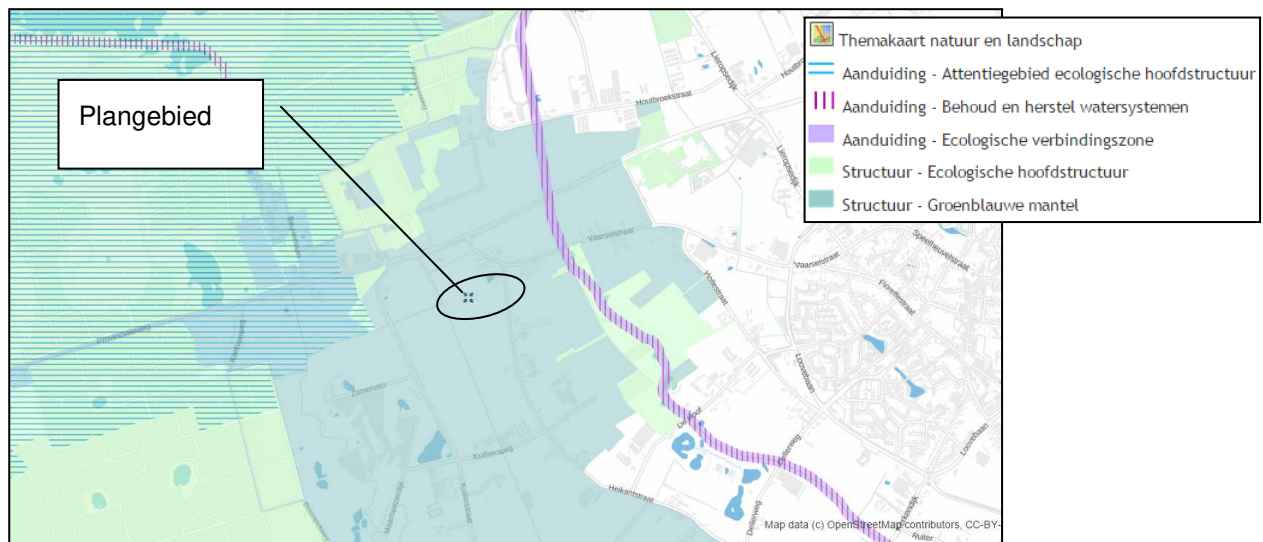
4.2.2.1 Inleiding

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:

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

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel beslaat gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones of die deze met elkaar verbinden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap' als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'

Het plangebied is niet aangeduid op overige themakaarten uit de Verordening ruimte. Er zijn derhalve geen bijzondere regels op het plangebied van toepassing betreffende water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkelingen en windturbines of stedelijke ontwikkeling.

4.2.2.3 Regels voor niet-agrarische ontwikkelingen en recreatiebedrijven

Op grond van artikel 6.10 van de Verordening ruimte worden er regels gesteld voor niet-agrarische ontwikkelingen binnen de structuur Groenblauwe mantel, die voor recreatiebedrijven nader worden gespecificeerd in artikel 6.11. De ontwikkeling van recreatieve functies is tot een omvang van 1,5

hectare mogelijk. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels uit de Verordening ruimte voor recreatiebedrijven.

6.10. Niet agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

In afwijking van dit artikel geldt op grond van artikel 6.11 dat voor recreatiebedrijven een omvang tot 1,5 hectare is toegestaan. Het plangebied heeft een omvang van 1,45 hectare. Hiermee bedraagt de omvang van het recreatiebedrijf in fase 1 minder dan de maximaal toegestane omvang van 1,5 hectare voor vestiging van een recreatiebedrijf en past de ontwikkeling binnen op grond van de Verordening ruimte toegestane omvang voor een recreatiebedrijf.

- b. De ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Binnen het plangebied zijn geen ecologische en landschappelijke kenmerken aanwezig. Door aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in de omgeving.

- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Er is sprake van realisatie van een recreatiebedrijf met een milieucategorie 2. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.8 van deze toelichting in de paragraaf voor bedrijven en milieuzonering.

- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling leidt tot één zelfstandig bedrijf binnen het bestemmingsvlak. De initiatiefnemer woont in de bedrijfswoning en wordt beheerder van het park.

- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een kantoorvoorziening.

- g. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

Er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening.

- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de Verordening ruimte toegestane omvang;*

De Verordening ruimte biedt ruimere mogelijkheden voor doorgroei van een recreatiebedrijf boven de nu maximaal toegestane omvang van het recreatiebedrijf dan de beoogde omvang. Voor een gezonde bedrijfsvoering biedt de huidige omvang de mogelijkheden tot exploitatie van de onderneming. De herontwikkeling past ook op langere termijn binnen de op grond van de

Verordening ruimte toegestane omvang. Desondanks heeft initiatiefnemer de wens om na verkoop en in exploitatie nemen van het recreatiepark zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen, ook fase 2 in exploitatie te nemen. Hiermee is met het voorliggende ontwerp rekening gehouden. Voor realisatie van fase 2 van het recreatiepark dient een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Er is sprake van de realisatie van 13 recreatiechalets. De beoogde ontwikkeling leidt hiermee niet tot een aantal bezoekers en overnachtingen van meer dan 150.000 per jaar en wordt om die reden niet geclassificeerd als grootschalige ontwikkeling.

Voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte voor de realisatie van een recreatieve bestemming binnen het plangebied. In artikel 6.11 van de Verordening ruimte zijn van artikel 6.10 afwijkende regels opgenomen voor recreatiebedrijven. De beoogde ontwikkeling wordt hierna getoetst aan deze afwijkende regels voor recreatiebedrijven.

6.11. Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

a. De omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

Het bestemmingsvlak binnen het plangebied heeft een omvang van 1,45 hectare en is hiermee kleiner dan de maximaal toegestane omvang van 1,5 hectare.

b. In geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

De te realiseren recreatiechalets worden verkocht en bedrijfsmatig beheerd door de initiatiefnemer, die zelf in de bedrijfswoning bij het park woont.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte.

4.2.2.4 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

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

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

buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een woonbestemming herontwikkeld. Hierbij wordt het agrarisch perceel betrokken dat direct aansluitend aan de woonbestemming aan Heikantstraat 2 is gelegen. Het plangebied is gelegen binnen recreatiezone 'De Heihorsten'. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een integrale gebiedsontwikkeling ten behoeve van recreatie en kan in uitzondering op het principe van zuinig ruimtegebruik worden uitgevoerd.

In het kader van het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in beeld gebracht wat de bestemmingswinst binnen het plangebied is. Een omvang van 20% van de bestemmingsplanwinst dient te worden gecompenseerd in kwaliteitsverbetering van het plangebied.

Berekening tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als een woonbestemming. Het perceel aansluitend hieraan is bestemd als 'Agrarisch met Waarden'. Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van een recreatieontwikkeling. De woning aan Heikantstraat 2 gaat als bedrijfswoning onderdeel uitmaken van de recreatiebestemming. Navolgende figuur geeft een beeld van de berekening voor tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m²	waarde per m²	waarde	Bestemmingswinst
Agrarisch met Waarden	12.950	€ 5	€ 64.750	
Wonen eerste 1.000 m²	1.000	€ 250	€ 250.000	
Wonen meer dan 1.000 m²	1.541	€ 30	€ 46.230	
Totaal	14.491		€ 360.980	
Toekomstige waarde	m²	waarde per m²	waarde	
Recreatie	11.352	€ 40	€ 454.080	
Groen	2.651	€ 1	€ 2.651	
Natuur	488	€ 1	€ 488	
Totaal	14.491		€ 457.219	
			€ 96.239,00	
	%	BESTEMMINGSWINST		TEGENPRESTATIE
Minimale basisinspanning	20%	€ 96.239,00		€ 19.247,80

Figuur 19: Beeld van berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering bij de beoogde herontwikkeling

De beoogde herontwikkeling heeft een bestemmingsplanwinst met een omvang van € 19.247,80,= tot gevolg.

Gedurende deze bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Someren normbedragen voor bestemmingsplanwaarden vastgesteld. Op grond van de normbedragen van de gemeente Someren is sprake van de navolgende tabel van kwaliteitsverbetering van het landschap:

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	Bestemmingswinst
Agrarisch met Waarden	12.950	€ 8,50	€ 110.075	
Wonen eerste 1.000 m²	1.000	€ 250	€ 250.000	
Wonen meer dan 1.000 m²	1.541	€ 60	€ 92.460	
Totaal	14.491		€ 452.535	
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	
Recreatie	10.500	€ 25	€ 262.500	
Groen	3.574	€ 1	€ 3.574	
Natuur	417	€ 1	€ 417	
Totaal	14.491		€ 266.491	
			€ -186.044,00	
	%	BESTEMMINGSWINST		TEGENPRESTATIE
Minimale basisinspanning	20%	€ -186.044,00		€ -37.208,80

Figuur 20: Beeld van berekening tegenprestatie kwaliteitverbetering bij de beoogde herontwikkeling op basis van de inmiddels door de gemeente Someren vastgestelde normbedragen

Kwaliteitverbetering van het landschap

De kwaliteitverbetering van het landschap wordt ingevuld door middel van aanplant van bomen, hagen, landschappelijke bomen en struweel. Hiertoe is door een Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur op basis van het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' van de gemeente Someren een sortiment voor het landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gedefinieerd in het landschappelijke inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan, is als kwalitatieve verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Navolgende lijst geeft de soortenlijst en aantallen van aanplant van bomen, heesters en hagen in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap binnen het plangebied weer.

Bomen, maat 10-12:

<i>Linde (Tilia tomentosa)</i>	8 stuks
<i>Haagbeuk (Carpinus betulus)</i>	7 stuks
<i>Beuk (Fagus sylvatica)</i>	2 stuks
<i>Eik (Quercus robur)</i>	6 stuks
<i>Esdoorn (Acer pseudoplatanus)</i>	4 stuks
<i>Noot (Juglans regia)</i>	3 stuks
<i>Zwarte els (Alnus glutinosa)</i>	3 stuks
<i>Schietwilg (Salix alba)</i>	1 stuk

Bosplantsoen:

3 tot 5 rijen, 1.200 stuks maat 60-80:

<i>Eik (Quercus robur)</i>	250 stuks
<i>Hazelaar (Corylus avellana)</i>	200 stuks
<i>Lijsterbes (Sorbus aucuparia)</i>	200 stuks

<i>Kornoelje (Cornus sanguinea)</i>	200 stuks
<i>Vuilboom (Rhamnus frangula)</i>	175 stuks
<i>Krent (Amelanchier lamarckii)</i>	175 stuks

Haag:

<i>Beuk (Fagus sylvatica)</i>	1.800 stuks (4 stuks/meter)
<i>Liguster (Ligustrum japonica)</i>	408 stuks (4 stuks/meter)

In navolgende figuur wordt de kwaliteitverbetering van het landschap gekwantificeerd op basis van de Stika normen (inclusief 21% BTW).

Aanleg

Landschapselement	Aantal	Normbedrag/eenheid	Vergoeding
<i>Bomen</i>	34 stuks	€ 61,64	€ 2.095,76
<i>Singel</i>	1.200 stuks	€ 1,61	€ 1.932,00
<i>Haag</i>	2.208 stuks	€ 1,61	€ 3.554,88
<i>Plankosten</i>			€ 750,00
Totaal aanleg			€ 8.332,64

Tabel 1: Aanlegkosten kwaliteitverbetering van het landschap

Onderhoud gedurende tien jaar

Landschapselement	Aantal	Bedrag per eenheid per jaar	Vergoeding voor 10 jaar
<i>Houtwal</i>	32 are	€ 11,78 per are per jaar	€ 3.769,60
<i>Bomen</i>	34 stuks	€ 5,63 per stuk per jaar	€ 1914,20
<i>Haag</i>	450 meter	€ 1,19 per meter per jaar	€ 5.355,00
Totaal onderhoud			€ 11.038,80

Tabel 2: Kosten onderhoud kwaliteitverbetering van het landschap

Met de beoogde herontwikkeling wordt binnen het plangebied een omvang van (aanleg € 8.332,64 + onderhoud € 11.038,80) € 19.371,44 ten behoeve van kwaliteitverbetering van het landschap gerealiseerd. Hiermee is er sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap, die hoger is dan de minimaal te realiseren kwaliteitverbetering van het landschap met een omvang van € 19.247,80.

Natuurontwikkeling binnen de structuur Groenblauwe mantel

Het plangebied is gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel. Ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel dienen bij te dragen aan de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit. Naast de recreatieve ontwikkeling sprake van een forse kwaliteitverbetering van het landschap zoals eerder in deze paragraaf omschreven.

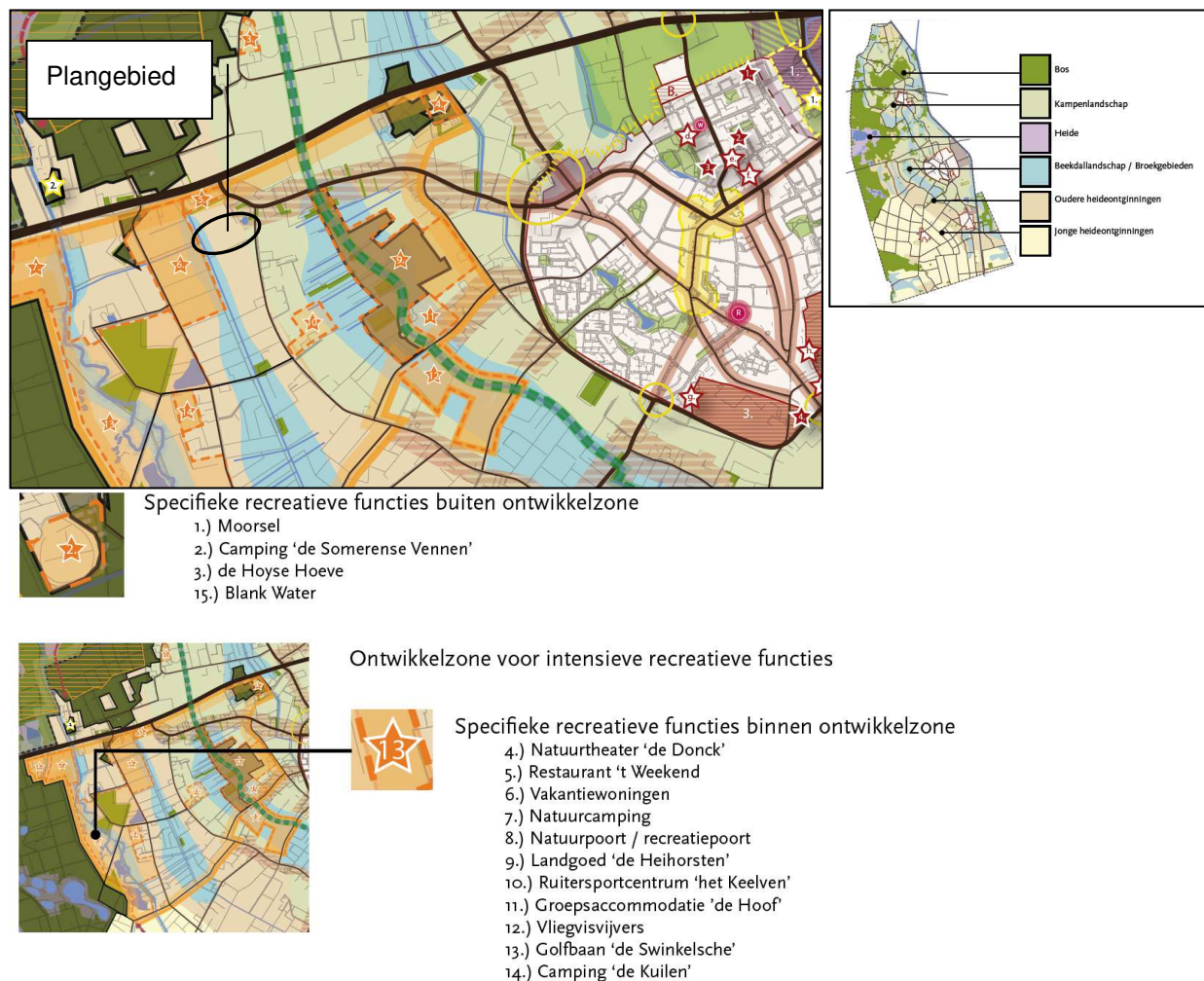
Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling bijgedragen aan realisatie van een natuurvriendelijke oever in een gebied met een breedte van 11 meter aansluitend aan het plangebied. Deze inrichting van de natuurvriendelijke oever wordt door het waterschap thans nader uitgewerkt. Het deel van deze strook gelegen direct tegen de watergang wordt in eerste instantie vrij gehouden voor opgaande beplanting zodat het onderhoud van deze watergang middels een maaitrein kan blijven plaatsvinden. De initiatiefnemer zorgt voor aanleg en instandhouding van de natuur binnen het plangebied. Deze

aanleg en instandhouding van de natuur binnen deze strook is middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Someren en de initiatiefnemer verankerd.

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 is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van de specifiek in de visie aangeduid functies

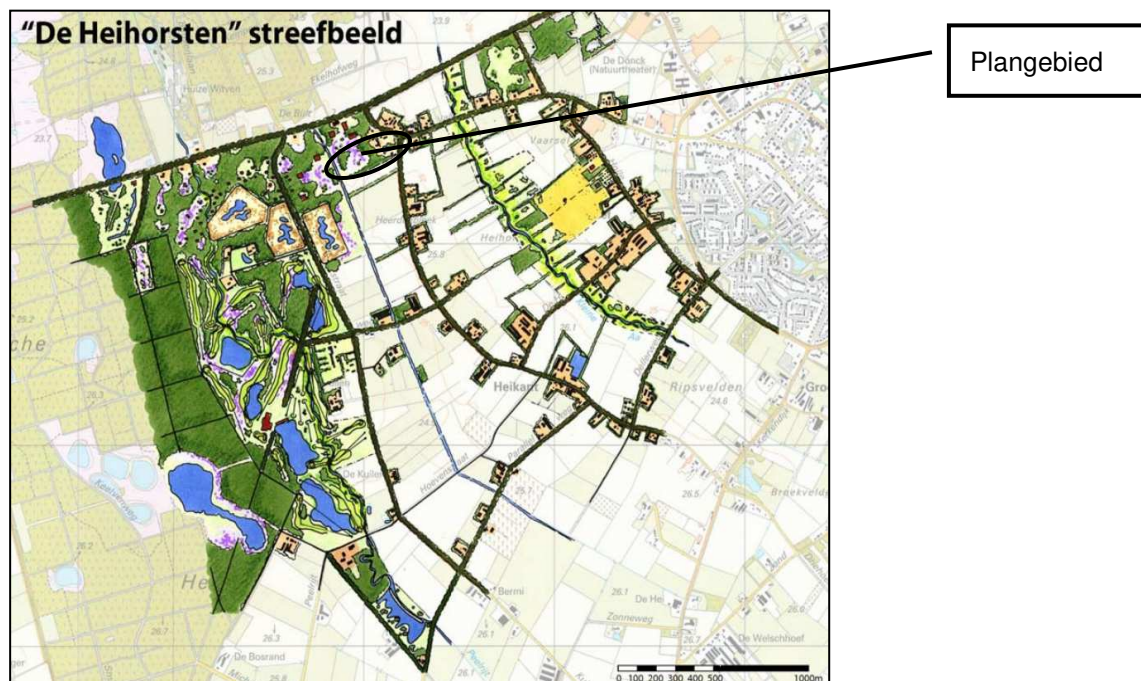
Het plangebied is gelegen binnen de recreatieve ontwikkelzone, binnen het gebied 'De Heihorsten'. De gemeente Someren heeft de ambitie om in het jaar 2020 een agrarische én toeristische gemeente te zijn. Beoogd wordt het gebied de Heihorsten integraal te ontwikkelen tot een hoogwaardig

toeristisch-recreatief gebied met een (boven)regionale uitstraling. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen hebben binnen 'De Heihorsten' het primaat. Het accent van de voorzieningen ligt op sport, natuur- en cultuur (kunst en evenementen). Onderdeel van de Heihorsten is de recreatieve poort De Heihorsten. Dit is een grootschalige dagrecreatieve ontvangstruimte geschikt voor grote bezoekersaantallen. Deze recreatieve poort wordt thans ontwikkeld.

Op 24 februari 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Structuurvisie Heihorsten' en de daarbij horende nota kostenverhaal Heihorsten en nota fonds Heihorsten. Deze visie tezamen met deze nota's kent een ander detailniveau en ander doel dan de structuurvisie Someren 2028. De Structuurvisie Heihorsten inclusief bijbehorende nota's behoren als integraal onderdeel bij de Structuurvisie. Bij strijdigheden tussen het gestelde in de Structuurvisie Someren 2028 en de Structuurvisie De Heihorsten dan prevaleert de Structuurvisie De Heihorsten. Deze structuurvisie komt hierna aan de orde.

4.3.2 Structuurvisie De Heihorsten

Structuurvisie De Heihorsten is op 27 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld als uitwerking van het inmiddels ingetrokken reconstructieplan. Beoogd wordt het gebied 'De Heihorsten' te ontwikkelen tot een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk gebied voor bewoners en recreanten. De recreatieve mogelijkheden zijn aanmerkelijk verruimd binnen het gebied De Heihorsten. Binnen dit gebied zijn de volgende recreatieve ontwikkelingen in beoogd: een recreatieve poort en bezoekerscentrum, een restaurant, een arboretum, een golfbaan, een camping, een groepsaccommodatie, landgoederen, een vlinderbos, recreatieve routes en een manege. Ook is expliciet genoemd dat de realisatie van luxe recreatiewoningen past binnen het gebied. In de Structuurvisie is het streefbeeld voor De Heihorsten opgenomen. Dit streefbeeld, waarbinnen het plangebied is gelegen, is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 22: Streefbeeld voor het gebied 'De Heihorsten' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied wordt hoogwaardige recreatie ontwikkeld. Er is sprake van de aanleg van een chaletpark met 13 recreatiechalets in een hoogwaardig segment. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied sluit aan bij recreatieve ontwikkelingen binnen het streefbeeld voor 'De Heihorsten' en past bij de overige recreatieve ontwikkelingen in het gebied.

4.3.3 Beleidsvisie Toerisme en Recreatie gemeente Someren 'De kracht van toerisme'

De beleidsnota Toerisme en Recreatie is op 28 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze beleidsnota geeft inzicht in de positie van de gemeente Someren op gebied van toerisme en recreatie, de gewenste ontwikkelingsrichting in de gemeente en welke stappen nog moeten worden genomen om deze ontwikkeling te bewerkstellingen. De beleidsnota Toerisme en Recreatie biedt een kader dat dient als:

- het ontwikkelingsdoel voor het toerisme en recreatie in Someren;
- een economisch toeristisch uitvoeringsprogramma;
- een toetsingskader voor nieuwe initiatieven van anderen.

Voor de gemeente Someren is voor wat betreft toerisme en recreatie de volgende ambitie geformuleerd:

“In het jaar 2020 is Someren een agrarische én toeristische gemeente. Someren heeft toeristisch naamsbekendheid en een toeristisch imago: een gemeente die samen met het toeristisch recreatief bedrijfsleven een spraakmakende ontwikkeling in gang heeft weten te zetten waarmee het toeristische recreatief aanbod en de toeristische uitstraling van de gemeente compleet zijn geworden. In het buitengebied van Someren is het toerisme doorontwikkeld. De Heihorsten is de peiler voor het toerisme geworden, alwaar een nieuwe grootschalige dagactiviteit is gekomen. Deze ontwikkeling werd mogelijk door de realisatie van nieuwe activiteiten, door de uitbreiding van bestaande voorzieningen en door het optimaliseren van de organisatiegraad van de toeristisch recreatieve sector in Someren.”

In de toeristische recreatieve ontwikkelingsruimte van Someren neemt projectlocatiegebied 'De Heihorsten' een bijzondere plaats in. Een nadere uitwerking voor het gebied 'De Heihorsten' is reeds in de voorgaande paragrafen beschreven. Voor het toeristisch en recreatief beleid zijn in de beleidsvisie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- *De groei van het toerisme en recreatie in Someren is gebaseerd op de eigen identiteit en kernwaarden van Someren: het natuurlijk groene karakter (typisch Brabant landschap), de rust en de ruimte die de gemeente kenmerken;*
- *toerisme en recreatie zijn in balans met de sfeer en de groene natuurlijke uitstraling van de gemeente;*
- *de ontwikkeling van het toerisme gaat gepaard met behoud of kwalitatieve verbetering van de landschappelijke aspecten van de dorpskernen en de natuur;*
- *de ontwikkeling van het toerisme draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeente;*
- *er is kennis van marktwerking en van de behoefte aan ontwikkelingsruimte van bestaande bedrijven;*
- *het beleid is flexibel en dynamisch, het beweegt mee met ontwikkelingen en kansen;*
- *bestaande rechten van toeristisch recreatieve bedrijven worden gerespecteerd;*

- *kwaliteit gaat boven kwantiteit;*
- *een jaarlijkse monitoring en effectmeting geven sturing aan de ontwikkeling van het beleid. Dit betekent dat de doelstellingen en actiepunten zo mogelijk zo geformuleerd worden dat ze meetbaar zijn en dat, indien wenselijk, actiepunten worden aangepast aan een nieuwe situatie;*
- *de gemeente en de toeristisch recreatieve sector zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de gezamenlijk geformuleerde ambitie.*

Ten tijde van vaststelling van de visie waren de plannen van de initiatiefnemer voor het plangebied nog niet concreet en nog niet in ontwikkeling. Op grond van de uitgangspunten van de beleidsvisie dient het beleid flexibel en dynamisch te zijn en mee te bewegen met ontwikkelingen en kansen.

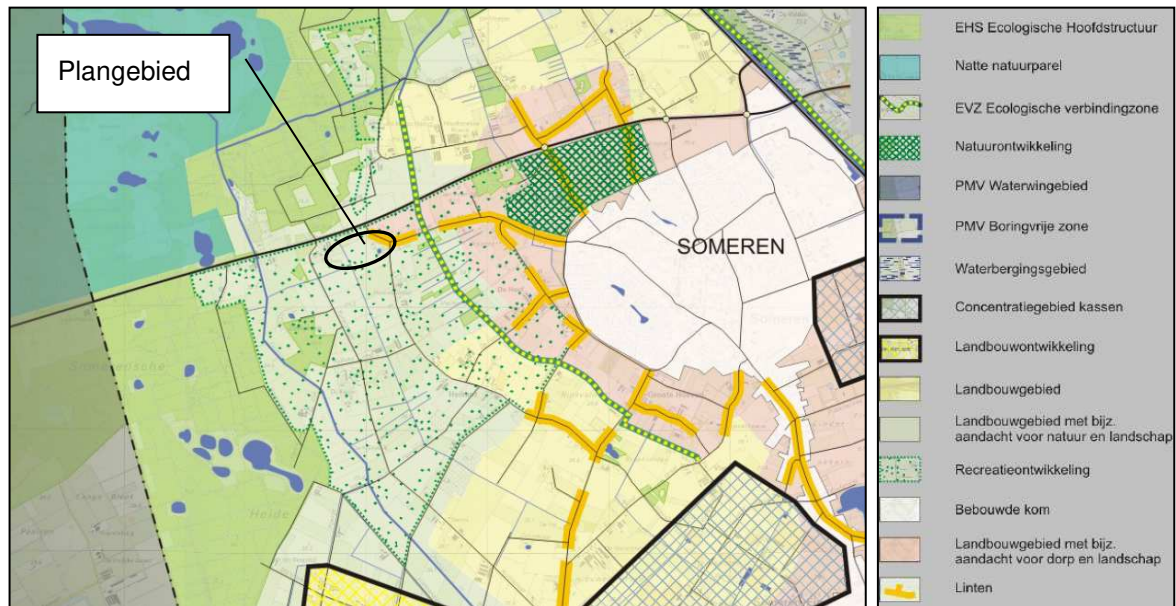
Op dit moment zijn er geen recreatieparken in Someren. Deze zijn wel in ontwikkeling, maar nog niet dermate concreet dat vergunningen zijn aangevraagd. In het beleid is verwoord dat het verbeteren van het verblijfsrecreatieaanbod voor 50-plussers bijzondere aandacht verdient. Dit is de doelgroep waar de initiatiefnemer zich op richt. De gemeente Someren faciliteert ondernemers die initiatieven hebben en stimuleert ontwikkelingskansen.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied sluit aan bij passende ontwikkelingen binnen recreatiegebied 'De Heihorsten'. Er wordt ingespeeld op een groeiende vraag voor het faciliteren van verblijfsrecreatieve eenheden.

4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

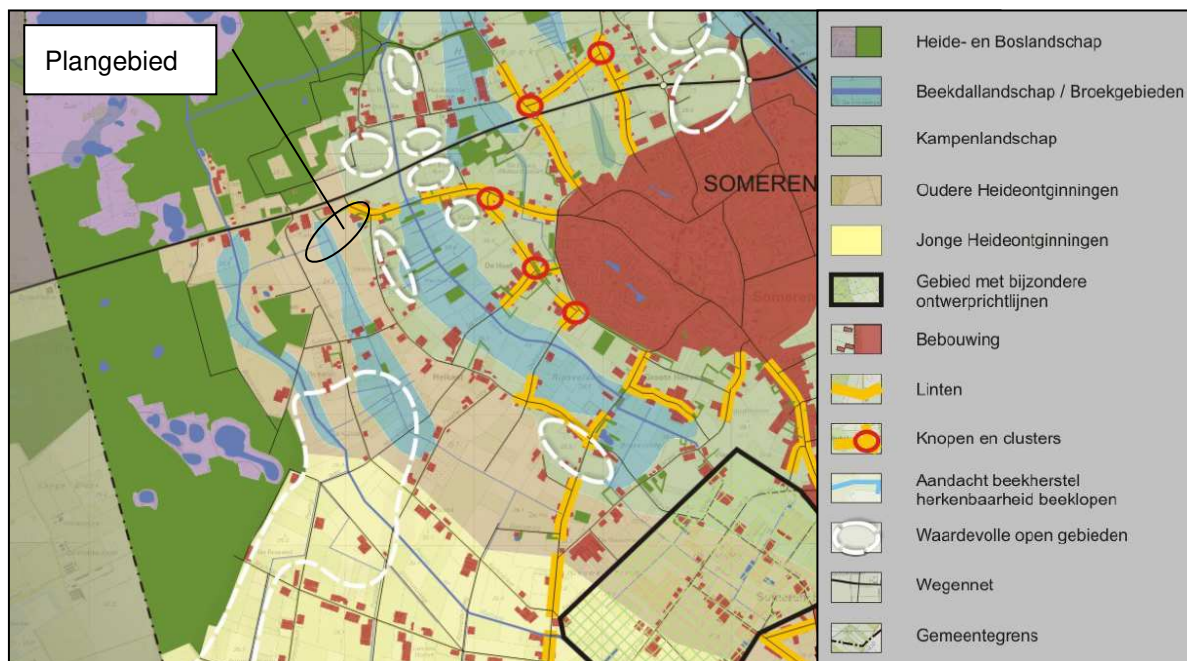
De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De gemeente Someren wil met dit beeldkwaliteitsplan de dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit.

In het beeldkwaliteitplan is een gebiedsindeling opgenomen waarin is weergegeven op welke wijze de verschillende delen van het buitengebied hoofdzakelijk worden gebruikt. Dit beeld wordt gebruikt als referentiekader. Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een 'Landbouwgebied met bijzondere aandacht voor natuur en landschap' en is voorzien van de aanduiding 'recreatieontwikkeling'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de gebiedsindeling waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 23: Gebiedsindeling buitengebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is het landschap ingedeeld in zes karakteristieke deelgebieden. Dit betreft de gebieden 'heide- en bosgebieden', 'beekdalen', 'kampenlandschap', 'oudere heideontginningen', 'jongere heideontginningen' en 'linten, knopen en clusters'. Voor elk deelgebied zijn ontwerprichtlijnen opgenomen. Het plangebied is voornamelijk gelegen binnen een 'oudere heideontginning'. De woning aan Heikantstraat 2 is gelegen binnen 'lint'. Navolgende figuur geeft een kaart met de gebiedsindeling weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Gebiedsindeling landschap waarop het plangebied is aangeduid

De oudere heideontginningen kunnen als een overgangslandschap tussen oude en jonge ontginningen gezien worden. Deze gebieden zijn rond de eeuwwisseling 19e - 20e eeuw ontgonnen in de vooruitstrevende pioniersgeest van die tijd. De landschappelijke lijnen zijn minder organisch dan die van het kampenlandschap en ook de schaal is iets groter. Maar dit landschap heeft een duidelijk

minder grootschalig en weids karakter met rechte ontginningslijnen als de jonge heideontginningen. Rijke groenstructuren van houtwallen, lanen en bospercelen kenmerken de oude heideontginningen. Voor dit landschap zijn de volgende ontwerprichtlijnen opgenomen:

- *Versterk de landschappelijke schaal door het plaatsen van bosstroken bij erf- en perceelsgrenzen.*
- *Pas de zij- en achterkanten van de bedrijven goed met bosjes, boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen landschappelijk in.*
- *Behoud de bestaande lanenstructuur (stimuleer het planten van laanbomen, versterk de laanbeplanting waar mogelijk), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*
- *Inrichting van kleinschalige biotopen (hagen met inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).*

De bovengenoemde ontwerprichtlijnen zijn als uitgangspunt genomen voor het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Binnen het plangebied worden recreatiechalets ontwikkeld. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek met datum 10 maart 2017 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn gehalten aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan koper en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 02 zijn gehalten aan zink, cadmium en barium aangetoond boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen in bovengrond en grondwater vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde realisatie van een recreatiepark met woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er vanuit bodemkundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik.

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 De Dommel. Het plangebied is gelegen op het grensvlak tussen de waterschappen Aa en Maas en De Dommel. De woning aan Heikantstraat 2 valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het achterliggende te ontwikkelen gebied is gelegen binnen het grondgebied van Waterschap De Dommel.

5.2.2 Beleidskader

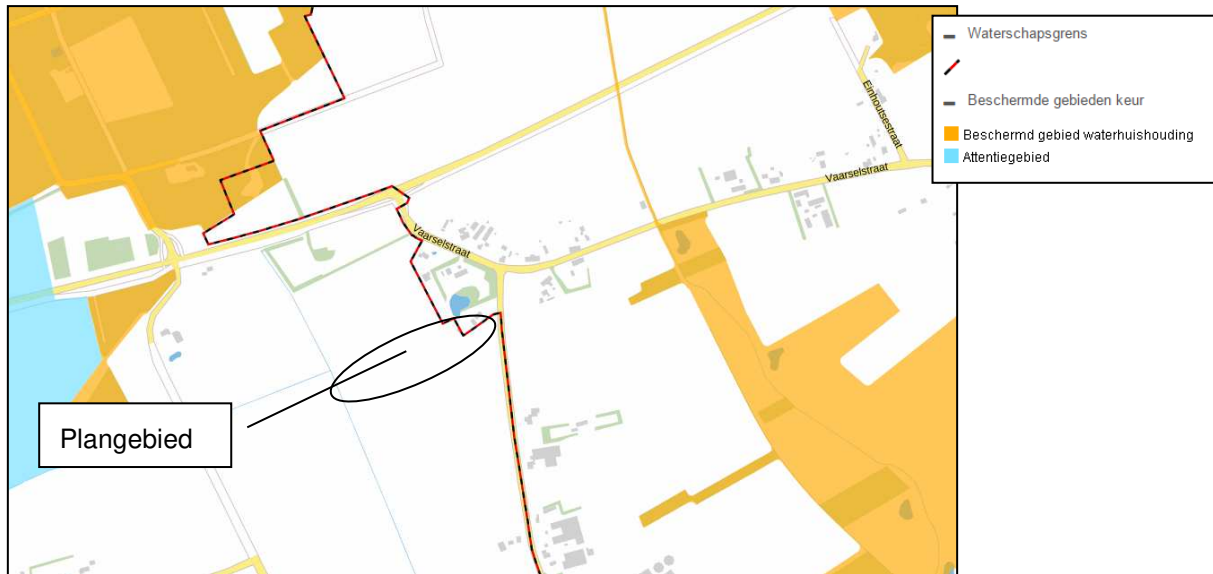
5.2.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. 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 heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.2.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' 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 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 de ligging van het plangebied is aangeduid.



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

5.2.2.3 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.

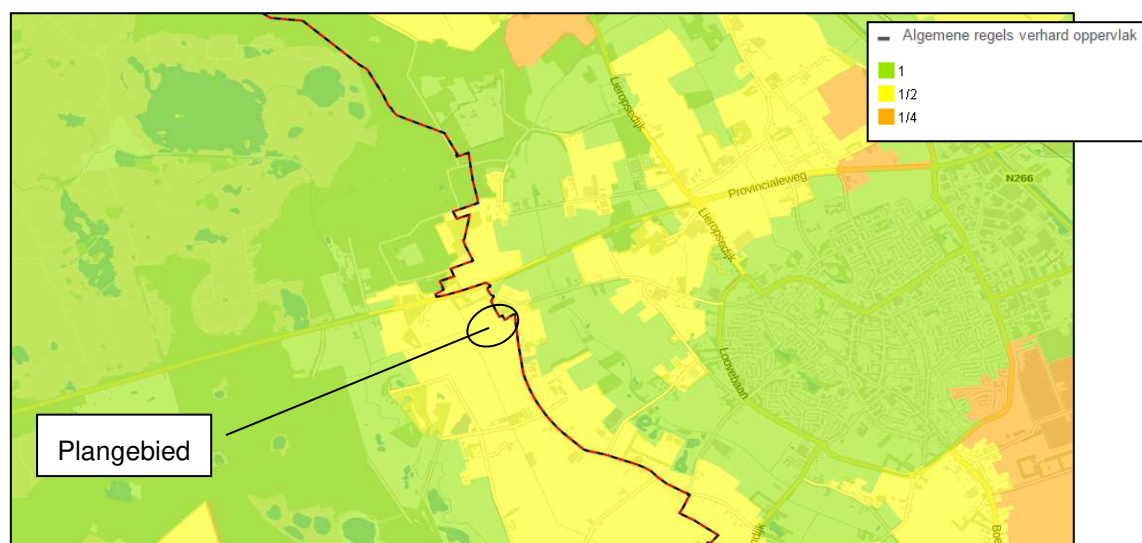
Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² (categorie A), een toename tussen 2.000 m² en 10.000 m² (categorie B) en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² (categorie C).

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 13 recreatiechalets mogelijk. Elk chalet heeft een omvang van tussen de 50 en 100 m². Daarnaast vindt verharding plaats ten behoeve van manoeuvreerruimte op het perceel, parkeren en ontsluiting van de chalets. De verwachte toename aan verhard oppervlak door daken bedraagt circa 1.040 m². Daarnaast vindt er een toename aan verharding plaats van circa 1.800 m² ten behoeve van verkeer en parkeren en een omvang van circa 390 m² ten behoeve van verharding rondom de chalets. De totale toename aan verhard oppervlak bedraagt hiermee circa 3.230 m². De beoogde ontwikkeling heeft hiermee categorie B, een toename van het verhard oppervlak tot gevolg tussen de 2.000 en 10.000 m².

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de vereiste compensatie berekend door de toename van het verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf 0,06 m. De factor 0,06 m vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/hectare) die het verschil aangeeft tussen de hoeveelheid neerslag en enkele verliesposten op het maaiveld.

Het geeft dus de hoeveelheid water weer die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd.

Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Deze omvang dient te worden vermenigvuldigd met de gevoeligheidsfactor voor het gebied. Er zijn drie gevoeligheidsfactoren opgenomen (1, ½ en ¼). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De mate van detaillering is mede afhankelijk van de omvang van de toename van verhard oppervlak en locatie specifieke omstandigheden. Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van ½. Navolgende figuur geeft een kaartbeeld van ligging van het plangebied ten opzichte van de diverse gevoeligheidsfactoren van het waterschap.

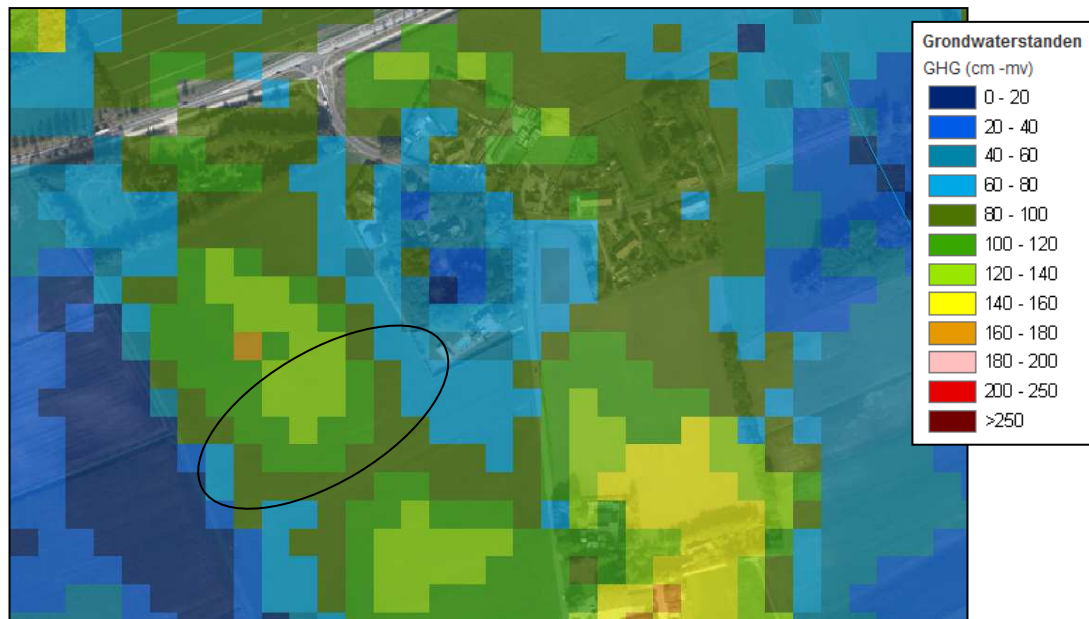


Figuur 25: Gevoeligheidsfactor voor de omgeving van het plangebied

Voor het plangebied dient derhalve bij een verwachte toename van het verhard oppervlak van 3.230 m² zorggedragen te worden voor $(3.230 \times 0,06) \times \frac{1}{2} = 96,9$ m³ aan berging ten behoeve van regenwater.

5.2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 25,1 meter. De GHG bedraagt 80-100 cm-mv aan de zuidwestzijde van het perceel tot 60-80 cm-mv aan de noordoostzijde van het perceel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.2.4 Hydrologisch neutraal bouwen

5.2.4.1 Inleiding

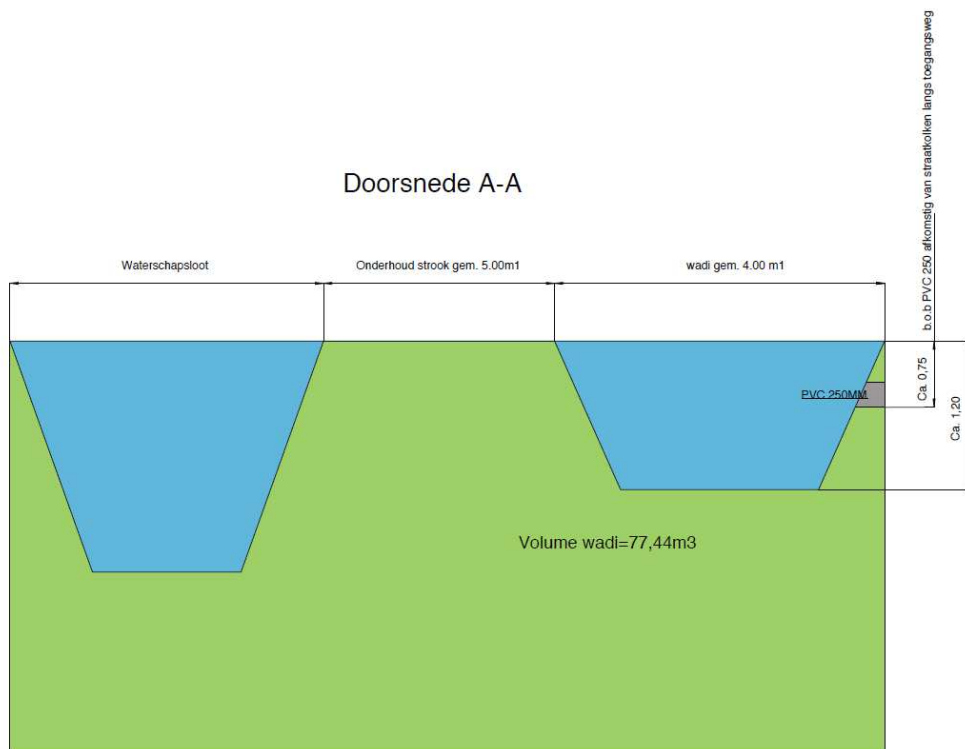
Binnen het plangebied worden 13 chalets ontwikkeld en vindt verharding ten behoeve van parkeren en de ontsluiting plaats.

5.2.4.2 Infiltratie van hemelwater van de verharding voor ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied vindt een toename aan erfharding plaats ten behoeve van ontsluiting van het plangebied middels een toegangsweg met een omvang van circa 1.425 m². Ten behoeve van de verharding van de toegangsweg dient een waterberging met een capaciteit van = 42,75 m³, berekend door $(1.425 \text{ m}^2 \times 0,06) \times \frac{1}{2}$, te worden gerealiseerd.

Parkeren vindt daarnaast plaats op parkeerplaatsen die worden uitgevoerd met een halfverharding. Ter plaatse van deze parkeerplaatsen infiltreert het hemelwater direct ter plaatse. De bodem is hiervoor geschikt.

De wadi die wordt gerealiseerd ten behoeve van het hemelwater dat afkomstig is van de ontsluitingsweg wordt gerealiseerd aan de achterzijde van het perceel, binnen de te realiseren natuur. Rekening houdend met de grondwaterstand aan de achterzijde van het perceel (diepte van 60-80-mv) en een aan te houden wading van 20 cm, heeft de wadi een omvang van tenminste 77 m³. Het perceel biedt hiervoor de ruimte. Ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast bij extreme regenoverlast wordt een noodoverloop naar de naastgelegen watergang van het waterschap gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van deze wadi.

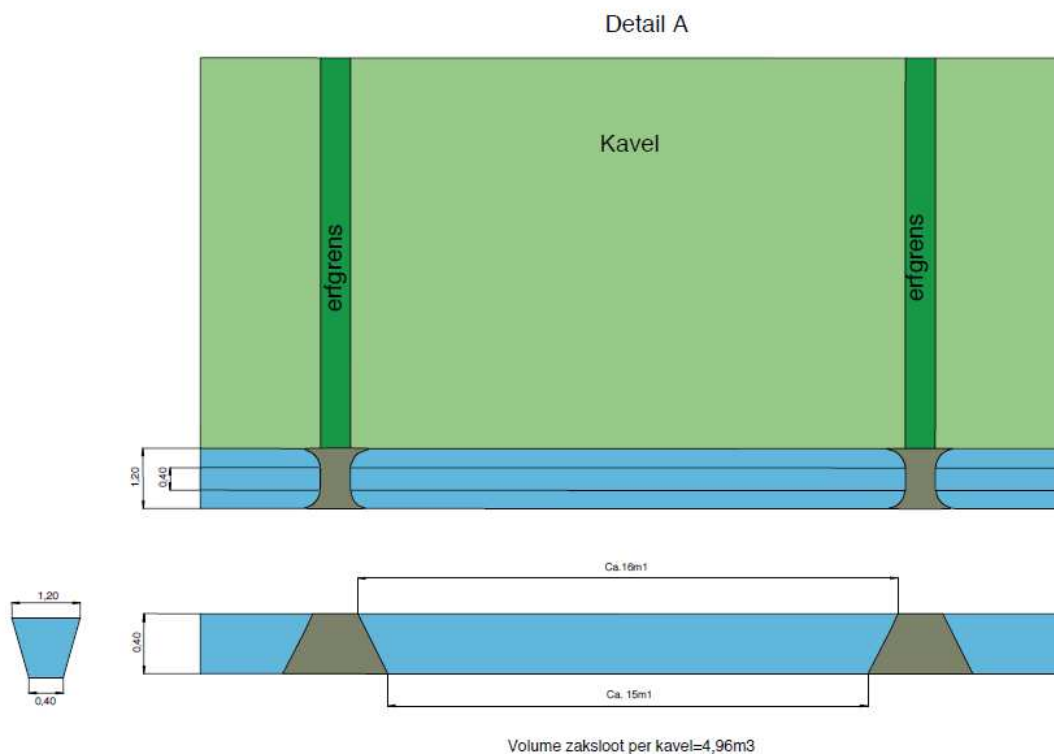


Figuur 27: Te realiseren wadi aan de achterzijde van de het perceel ten behoeve van de infiltratie van hemelwater dat valt op de ontsluitingweg

5.2.4.3 Infiltratie van hemelwater voor verharding voor recreatiechalets

Ten behoeve van de realisatie van de chalets vindt een toename van verharding plaats met een omvang van gemiddeld 120 m² per kavel. Hiermee dient een wadi met een omvang van tenminste (120 m² x 0,5 x 0,06) 3,6 m³, per kavel te worden gerealiseerd. Het water dat valt op daken en verhardingen van een recreatiechalet stroomt af naar een wadi. Voor elk perceel wordt een wadi aangelegd. De zanderige grondsoort en redelijke diepe grondwaterstanden zijn hiervoor geschikt.

In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt. Per kavel wordt een wadi met een omvang van 4,96 m³ gerealiseerd. Hiermee heeft de wadi een omvang dit ruim meer is dan de benodigde capaciteit van 3,6 m³ per kavel. Navolgende figuur geeft een beeld van deze aan te leggen wadi's.



Figuur 28: Beeld van wadi's die op elke kavel worden gerealiseerd

De omvang en vormgeving van de wadi's voor zowel de recreatiechalets als de ontsluitingsweg is besproken met het waterschap.

5.2.5 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.

5.2.6 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel, dat aanwezig is aan de Heikantstraat. Indien het rioolstelsel wordt hiervoor dient te worden aangepast, worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt eveneens zorg voor de aansluitingskosten.

5.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol vlak of -gebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen bebouwing gesloopt, tevens

worden er geen cultuurhistorische landschappen of kenmerken verstoord. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorie.

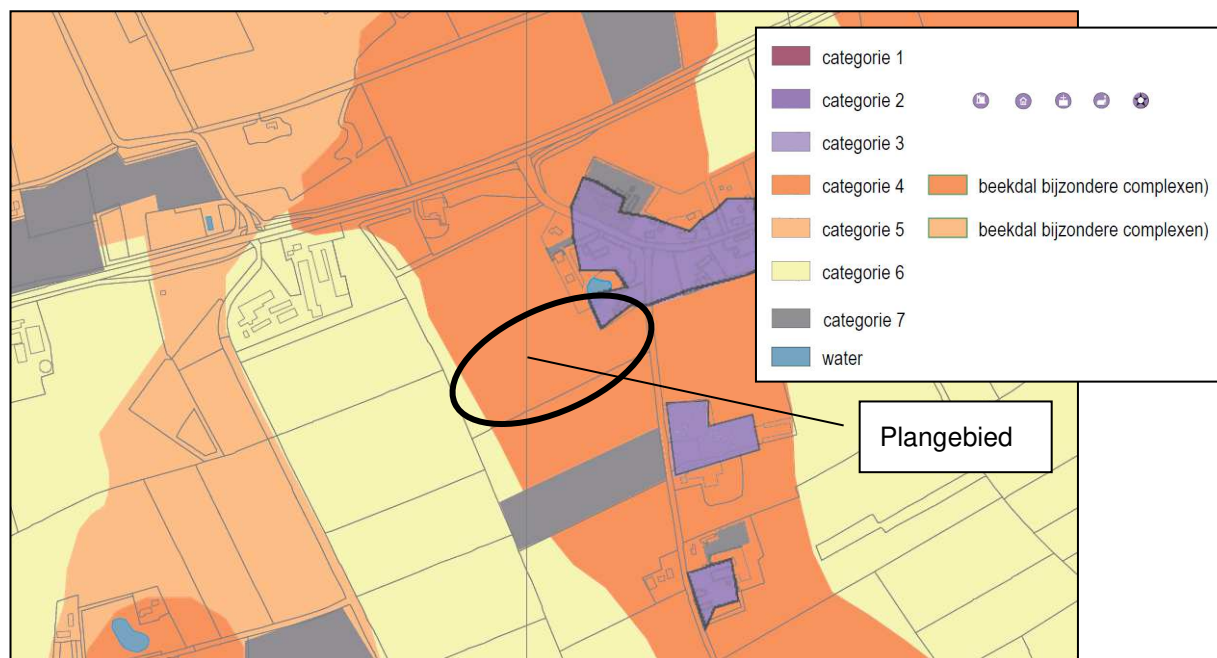
5.4 Archeologie

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 'Archeologiekarta van Someren'. Hierna is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 29: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de 'Archeologiekarta van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 4 gebied. Dit is een categorie die een hoge archeologische waarde kent. Het betreft de gebouwde omgeving (kernen) op basis van een kaartbeeld rond 1900 en gebieden met een hoge archeologische

verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter diep over een oppervlakte van meer dan 250 m².

5.4.3 Archeologische onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herbestemming is door Archeopro een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd bestaande uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), bureauonderzoek, oppervlaktekartering en verkennend booronderzoek. Het onderzoeksrapport met datum 18 oktober 2018 met projectcode 18-149 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een echte gradiëntzone, hooguit een middelhoge verwachting en voor resten uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum. Resten uit het neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen zullen eerder hebben gelegen op aaneengesloten hogere zandgronden dan op de geïsoleerde dekzandrug waarop het plangebied ligt. Ook hiervoor geldt derhalve eerder een middelhoge- dan een hoge verwachting.

De ligging op een akker buiten de historische bebouwing van Vaarsel, geeft het plangebied een lage verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zeventien boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de westelijke helft van het plangebied in het verleden deel heeft uitgemaakt van het veengebied. Hier is een dikke ontginningsbodem aanwezig waarin de top van de oorspronkelijke zandbodem is vermengd met restanten van het veen. Ten oosten hiervan heeft een zandkop gelegen die waarschijnlijk hoger is geweest dan tegenwoordig het geval is. Dit blijkt onder andere uit de aanwezigheid van een met een dik zandpakket afgedekte veenlaag op het noordoostelijke deel van het plangebied. Resten van podzolvorming zijn slechts aangetroffen op één boorpunt op het centrale deel van het plangebied. De bodemopbouw op de hier omheen gelegen boorpunten wordt gekenmerkt door gley-verschijnselen die het gevolg zijn van de laterale doorstroming van grondwater. Al met al lijkt het plangebied in het verre verleden een tamelijk nat gebied te hebben gevormd dat nauwelijks geschikt is geweest voor bewoning. Dit wordt bevestigd door het ontbreken van archeologische indicatoren in het met de megaboer opgeboorde zand en op de gekarteerde zones langs de noord- en de zuidrand van het plangebied.

De resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het plangebied wordt hiermee vrijgegeven in het kader van archeologie.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Strabrechtse Heide en Beuven'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 960 meter ten noordoosten van het plangebied. De Strabrechtse Heide bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. In het oosten van het gebied ligt het Beuven, het grootste ven van Nederland. De omringende bossen van het gebied bestaan vooral uit grove dennen. Aan de noordwestkant van het gebied ligt het beekdal van de Kleine Dommel, met alluviale bossen, wilgenstruweel, moerasruigten en vochtige schraallanden.

Het gebied Strabrechtse Heide & Beuven is primair als Habitatrichtlijngebied begrensd vanwege de aanwezigheid van de navolgende habitattypen:

- 2310: *Psammofiele heide met Struikhei (Calluna) en Stekelbrem (Genista)*;
- 3110: *Mineraalarme oligotrofe wateren van de Noord-Atlantische zandvlakten met oeverkruidvegetatie (Littorelletalia uniflorae)*;
- 3130: *Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de Oeverkruid-orde (Littorelletalia uniflorae) en/of Dwergbiezen-klasse (Isoëto-Nanojuncetea)*.

Daarnaast is het gebied aangemeld voor de volgende habitattypen en -soorten:

- 2330: *Open grasland met Buntgras en Struisgrassoorten (Corynephorusen Agrostis-soorten) op landduinen*;
- 4010: *Noord-Atlantische vochtige heide met Dophei (Erica tetralix)*;
- 91E0: *Alluviale bossen met Zwarte els (Alnus glutinosa) en Es (Fraxinus excelsior) (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*;
- 1831: *Drijvende waterweegbree*.

Vanuit de Vogelrichtlijn is het gebied Strabrechtse Heide & Beuven voor drie soorten niet-broedvogels aangewezen als beschermd gebied, te weten:

- A021: *Roerdomp*;
- A022: *Woudaap*;
- A127: *Kraanvogel*.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten', gelegen tussen het Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide' en het plangebied zijn de effecten van de relatief grootschalige ontwikkeling binnen Recreatieve Zone De Heihorsten ten opzichte van het Natura-2000 gebied in beeld gebracht. De conclusie van deze inschatting is hierna opgenomen:

“Er is een inschatting gemaakt van de effecten die naar verwachting zullen optreden op de in concept geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen en gebiedsbegrenzing. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de effecttypen oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten geen effecten optreden op de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Het optreden van significant negatieve effecten kan dan ook op voorhand worden uitgesloten. Voor de effecttypen 'vermesting' en 'verzuring' veroorzaakt door de uitstoot van geoxideerd stikstof vanuit bestemmingsverkeer en de daarmee samenhangende negatieve effecten op de gevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide &

Beuven, geldt dat significant negatieve effecten evenals negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.”

Het plangebied is met een afstand van tenminste 960 meter verder van het Natura-2000 gebied gelegen dan de omschreven ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten'. Bovendien zijn de beoogde ontwikkeling vele malen kleinschaliger. De chalets die het dichtst bij het gebied 'Strabrechtse Heide' zijn gelegen, liggen op een afstand van circa 960 meter tot dit Natura-2000 gebied. De verkeersbewegingen binnen het plangebied zijn intensiever aan de voorzijde van het plangebied, waar de ontsluiting van de locatie plaatsvindt. Deze ontsluiting is gelegen op een afstand van circa 1.260 meter tot het Natura-2000 gebied 'Strabrechtse Heide'.

Door M&A Advies is de bepaling van de stikstofdepositie bepaald ten opzichte van Natura-2000 gebied om te bepalen of de ontwikkeling leidt tot een effect op het Natura 2000-gebied. Dit rapport met datum 14 maart 2017 met rapportnummer 217-SHe-sd-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Met behulp van de emissiegegevens zijn immissieberekeningen met Aeries Calculator V2015.1 uitgevoerd. Hierbij is de totale stikstofdepositie bepaald op de omliggende Natura 2000 gebieden zoals 'Strabrechtse Heide'. Uit de resultaten van de nieuwe situatie blijkt dat op de immissiepunten van de zuurgevoelige gedeelten van de gebieden er geen toename van stikstofdepositie is. Op basis van deze berekening kan worden gesteld dat voor de inrichting geen PAS-melding ingediend hoeft te worden. Dit betekent dat voor de aangevraagde bedrijfssituatie er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van stikstofdepositie.”

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen significant negatief effect op het Natura-2000 gebied plaats.

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.

Het plangebied wordt in de huidige situatie beheerd als grasland. Het grasland wordt met regelmaat kort gemaaid ten behoeve van de landbouw. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 31: Beeld van de huidige invulling van het plangebied

Door Maassen Ecologisch Advies is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 3 oktober 2018 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Conclusie soortenbescherming

- *De enige soort die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Binnen het plangebied en de directe invloedssfeer daarvan ontbreken geschikt verblijfsmogelijkheden en het plangebied is momenteel van weinig betekenis als foerageergebied. Aanwezigheid van vleermuizen zal daarom van een incidentele aard zijn en veelal overtrekkende exemplaren betreffen of als gevolg van uitwaaiering van foerageeractiviteit elders.*
- *Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Aanwezigheid van deze soorten wordt niet waarschijnlijk geacht en zal, indien dit wel het geval is, zich voornamelijk beperken tot de terreinranden. Er wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling op enige wijze hun leefgebied zal schaden.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Deze worden ook niet verwacht.*
- *Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Ook deze soorten kunnen vooral aan de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*
- *Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied en het aangrenzend agrarisch terrein als gevolg van zijn huidige inrichting een zeer lage natuurwaarde biedt. Indien een aantal voorzorgmaatregelen inzake de omgevingsbelasting in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling*

van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van flora en fauna waarden en dat nader vervolgonderzoek of een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is.

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.

De provinciale weg is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter tot het plangebied. Deze weg heeft twee rijbanen en is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarom hoeft deze weg niet bij de beoordeling te worden meegenomen. Het plangebied wordt ontsloten aan de Heikantstraat. De voertuigintensiteit over de Heikantstraat bedraagt minder dan 500 voertuigen. Deze weg is daarom niet relevant. De chalets worden achter de woning aan Heikantstraat 2 opgericht. De afstand van de eerste chalet tot de Heikantstraat bedraagt hiermee 105 meter tot Heikantstraat. Hiermee is geen sprake van een geluidbelasting op de realiseren chalets die hoger is dan 48 dB.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven 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/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk 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.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen op grond van de Wgv 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 Verordening Geurhinder en veehouderij 2010

De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m³ als maximale voorgrondbelasting voor het buitengebied en hiermee voor het plangebied. Er zijn geen andere afstanden opgenomen die als vaste afstand dienen te worden gehanteerd bij dieren waarvoor geen emissiefactor geldt.

5.7.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

In de directe nabijheid van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft het rundveebedrijf aan Heikantstraat 3, gelegen op een afstand van circa 215 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de te houden dieren en aantallen op de veehouderijlocatie aan Heikantstraat 3.

5712 GR, Heikantstraat 3, SOMEREN

Beschikingsdatum: 19-02-2001
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

Stalgroepen

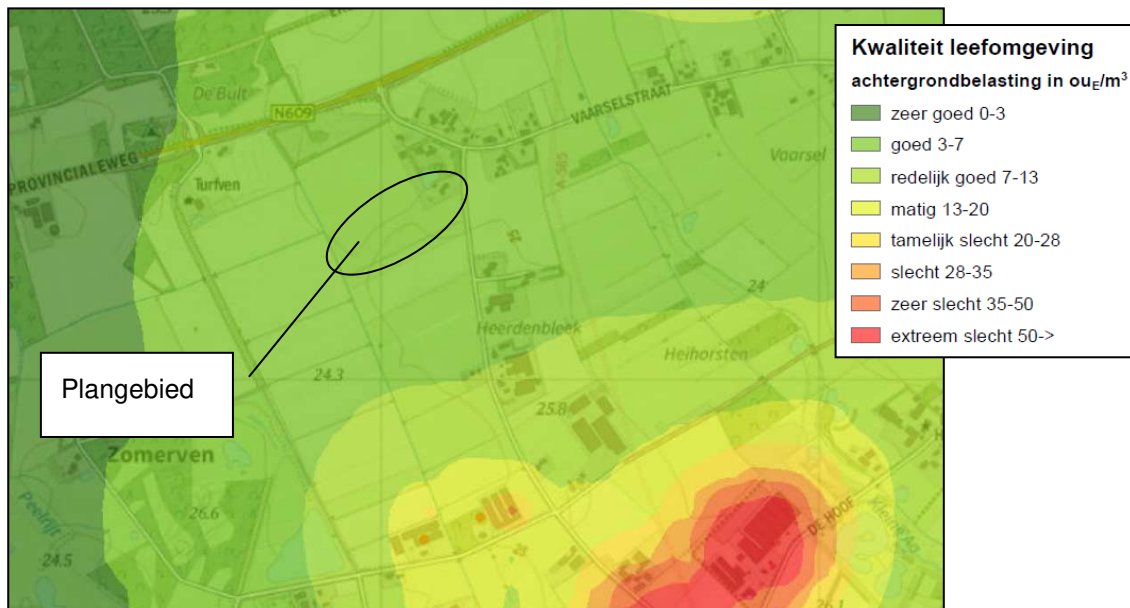
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	45	176	0	11	0	2
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	8,80	56	493	0	34	0	10
Totalen						101	669	0	45	0	12

Figuur 32: Vergunning voor het houden van dieren op de locatie Heikantstraat 3

Voor de aan te houden diersoorten geldt een aan te houden vaste afstand van 100 meter van het veehouderijbedrijf tot het plangebied. Met een afstand van 215 meter tot het plangebied is de veehouderij gelegen buiten de aan te houden vaste afstand van 100 meter.

5.7.5 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. Als bijlage bij de geurverordening van de gemeente Someren is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting binnen de gemeente Someren is opgenomen. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 33: Achtergrondbelasting ter plaatse van de omgeving van het plangebied, op basis van kaart 'Achtergrondbelasting geur 2018 (correctie luchtwassers)' van de gemeente Someren

Ter plaatse van het plangebied is volgens de gemeentelijke geurverordening sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Hiermee is er ter plaatse van het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.7.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De toevoeging van de beoogde recreatiechalets mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van 215 meter tot het plangebied. Hiermee is het plangebied ruim buiten de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot de veehouderij gelegen. De veehouderij wordt al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die dicht bij deze bedrijven gelegen zijn dan de recreatiewoningen. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven dus niet.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. De gemeente Someren heeft een eigen beleidskaart opgesteld ten aanzien van endotoxine contouren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze endotoxinenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied ligt niet binnen de contouren van omliggende intensieve veehouderij bedrijven.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Beleidskader

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 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst 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 recreatiegebied 'De Heihorsten', kan getypeerd worden als gelegen binnen een 'gemengd gebied'. Het kan in een gemengd gebied gaan om bestaande gebieden met functiemenging of 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 onder een gemengd gebied 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.

5.8.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied vindt ontwikkeling van recreatiechaletsplaats. Direct aansluitend aan het plangebied is eveneens een recreatiegebied gelegen. Binnen dit gebied zijn diverse functies mogelijk. Navolgende tabel geeft een beeld van de functies, van de milieucategorieën en de aan te houden afstand van deze functies tot woningen in de omgeving.

Type bedrijf/voorziening	Milieucategorie	Aan te houden afstand in meters in een gemengde omgeving
Bezoekerscentrum	1	0
Arboretum en vlindertuin	1	0
Vakantiewoningen met keuken	3.1	30
Natuurcamping met keuken	3.1	30
Groepsaccommodatie	3.1	30
Restaurant	1	10
Welness	2	10
Hotel met keuken	1	10
Parkeerterrein	2	10

Tabel 3: Beeld van functies, afstanden en milieucategorieën binnen 'Recreatieve zone De Heihorsten'

Binnen een afstand van 30 meter tot het plangebied zullen enkel andere vakantiewoningen gelegen zijn. De ligging van de chalets binnen het plangebied past hierbij en sluit hierbij aan.

5.8.3 Aan te houden richtlijnafstanden tot de omgeving

Binnen het plangebied wordt een recreatiepark zonder bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is er alleen ten aanzien van kampeerterreinen en vakantiecentra met keuken sprake van een 3.1 inrichting. De grootste hinder wordt daarbij veroorzaakt door continu geluid, waardoor de grootste afstand 50 meter bedraagt. In dit geval is geen sprake van een terrein met een eigen keuken of andere voorzieningen, dus kan worden gesteld dat er geen continu geluid wordt veroorzaakt. Er is dan ook geen sprake van een categorie 3.1, maar ten hoogste van een categorie 2 inrichting. De aan te houden richtlijnafstand bedraagt hiermee 30 meter. Binnen een afstand van 30 meter zijn geen andere woningen gelegen.

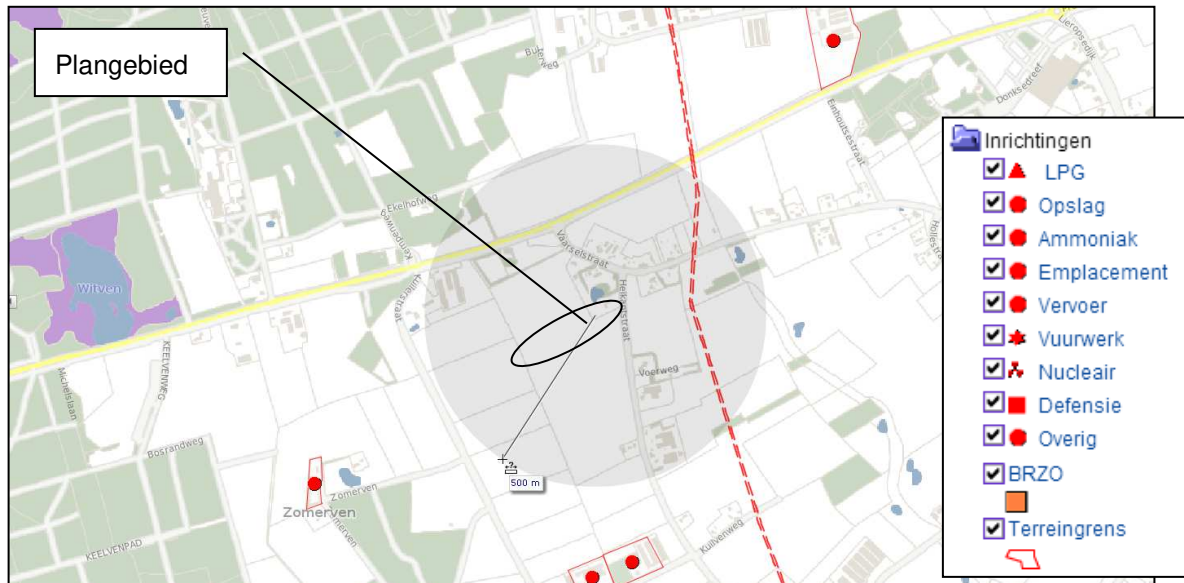
5.9 Externe veiligheid

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. In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarvoor een risico-contour geldt in het kader van de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 34: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied

5.9.3 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. In de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen vervoerd worden over de provinciale weg (de N609). Dit betreft het vervoer van brandbare en toxische gassen (GF3) en vloeistoffen (LF1 en LF2). Onderzocht dient te worden wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is voor wat betreft externe veiligheid. Dit betreft het volgende:

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats (langs een inrichting, een transportroute of een buisleiding) verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de inrichting, transportroute of buisleiding, in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De provinciale weg (N609) heeft geen $PR 10^{-6}$ contour. Het aantal transporten van gevaarlijke stoffen is dermate laag dat deze weg geen invloed heeft voor het aspect externe veiligheid.

5.9.4 Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

5.9.4.1 Hogedruk aardgasleiding A-585

Op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een buisleiding van N.V. Nederlandse Gasunie. Dit betreft een hoge druk aardgastransportleiding met een ontwerpdruk van 66,2 bar. De transportleiding heeft een diameter van 42 inch. Volgens de 'Brief Gasunie Eisen omgevingsdata in kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen revisie 4' geldt voor de buisleidingen een inventarisatieafstand van 490 meter. Het plangebied is met een afstand van 200 meter binnen deze afstand gelegen.

In oktober 2012 is een Carola-berekening uitgevoerd van de hogedruk aardgasleidingen binnen de gemeente Someren. Uit dat rapport blijkt dat de $PR 10^{-6}$ op de leiding ligt. De maximale

overschrijdingsfactor voor dit tracé is 0,069. Geconcludeerd kan worden dat de invloed van 13 recreatie-chalets op 200 meter afstand op het groepsrisico niet of nauwelijks invloed heeft.

Binnen het plangebied zijn ook geen grote getallen personen gedurende een (groot)gedeelte van de dag aanwezig. Het plangebied wordt niet jaarrond bewoond, maar er vindt logies in recreatiechalets plaats. Met de ontwikkeling 13 chalets is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Dit betekent dat de hoge druk aardgastransportleiding niet verder in de verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden meegenomen.

5.9.4.2 Hogedruk aardgasleiding A-521

Op een afstand van circa 205 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een buisleiding van N.V. Nederlandse Gasunie. Dit betreft een hoge druk aardgastransportleiding met een ontwerpdruk van 66,2 bar. De transportleiding heeft een diameter van 36 inch. Volgens de 'Brief Gasunie Eisen omgevingsdata in kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen revisie 4' geldt voor de buisleidingen een inventarisatieafstand van 430 meter. Het plangebied is met een afstand van 205 meter binnen deze afstand gelegen.

In oktober 2012 is een Carola-berekening uitgevoerd van de hogedruk aardgasleidingen binnen de gemeente Someren. Uit dat rapport blijkt dat de PR 10^{-6} op de leiding ligt. De maximale overschrijdingsfactor voor dit tracé is 0,140. Geconcludeerd kan worden dat de invloed van 13 recreatiechalets op 200 meter afstand op het groepsrisico niet of nauwelijks invloed heeft. Binnen het plangebied zijn ook geen grote getallen personen gedurende een (groot)gedeelte van de dag aanwezig. Het plangebied wordt niet jaarrond bewoond, maar er vindt logies in recreatiechalets plaats. Met de ontwikkeling 13 chalets is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Dit betekent dat de hoge druk aardgastransportleiding niet verder in de verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden meegenomen.

5.9.5 Vervoer van gevaarlijke stoffen via andere kanalen

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Daarbij is er in de wijde omgeving van het plangebied geen waterweg aanwezig. Deze aspecten zijn niet van toepassing. 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.

5.9.6 Advies Veiligheidsregio Brabant zuidoost

In de nabijheid van het plangebied zijn twee risicovolle bronnen gelegen die impact kunnen hebben op het plangebied wanneer een incident zich voordoet. Dit betreft de Provinciale weg (N609) en de hogedrukaardgasleidingen (A-585 en A-521). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Dit advies met datum 4 oktober 2018 en kenmerk P124817 behoort als bijlage bij deze toelichting.

Op grond van de 'beleidsregels Bereikbaarheid' en het advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost dient binnen het plangebied een bluswaterwatervoorziening gerealiseerd worden. Deze voorziening moet binnen 15 minuten zestig kuub water kunnen leveren. De benodigde

bluswatervoorziening wordt conform advies aangelegd binnen het plangebied en duurzaam in stand gehouden.

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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende 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 13 recreatiechalets mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.10.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. De beoogde recreatie chalets zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit.

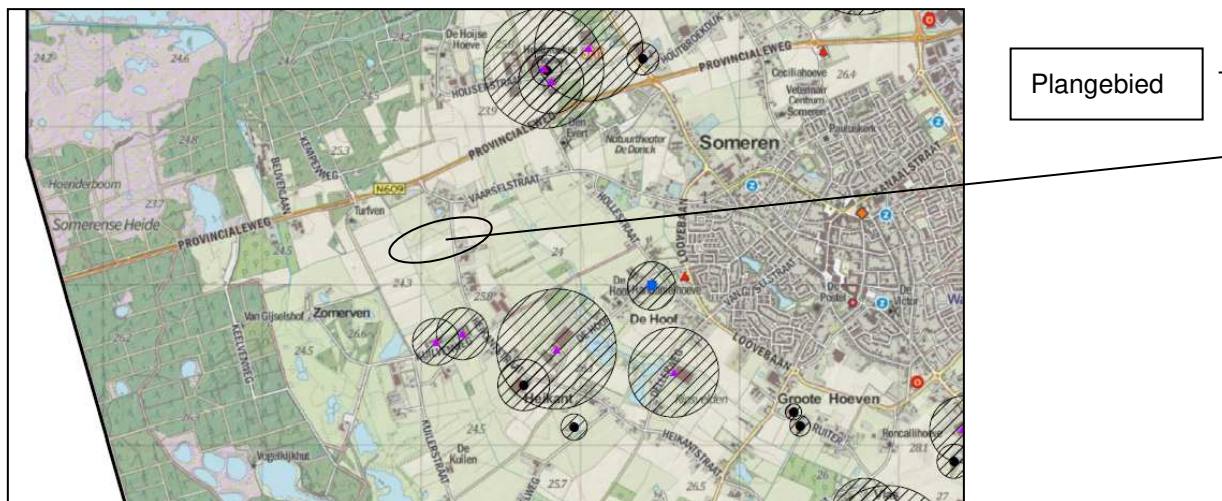
5.11 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit

veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. Navolgende figuur geeft een beeld van de endotoxinen contouren in de omgeving van het plangebied.



Figuur 19: Endotoxinen contouren in de omgeving van het plangebied

De beoogde recreatieve ontwikkeling ligt buiten de endotoxine risicocontouren van veehouderijen. Het aspect endotoxinen vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Verkeer en infrastructuur

5.12.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Heikantstraat. De Heikantstraat ontsluit op de provinciale weg via de Vaarselstraat. De verkeersbewegingen van het verkeer binnen het recreatiegebied 'De Heihorsten' worden ontsloten op deze weg.

De CROW 2012 hanteert een norm voor het aantal maximale vervoersbewegingen van 2,8 per bungalow. Indien het park vol zit, betekent dit (13 x 2,8=) 36,4 extra autobewegingen per dag. Maar dit

geldt alleen als het park volledig bezet is. Bij een gemiddelde parkbezetting van 60% is er sprake van 21,84 autobewegingen. Een bezetting van 60% vindt echter alleen in het hoogseizoen plaats. De maximale omvang aan verkeersbewegingen kan echter wel verwerkt worden aan de Heikantstraat. Te meer omdat vanaf het verlaten van het perceel vrijwel direct de Provincialeweg bereikt wordt, waar het verkeer opgaat in de aanwezige verkeersbewegingen.

5.12.2 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten aan de Heikantstraat. Navolgende figuur geeft een beeld van de breedte van het perceel ten behoeve van ontsluiting van het plangebied.



Figuur 35: Breedte van het plangebied ter bij de ontsluiting van het plangebied aan de Heikantstraat



Figuur 36: Breedte van het de ontsluiting van het plangebied gezien vanaf de Heikantstraat, de poort aan de linkerkant van de foto betreft de ontsluiting voor de woning op het perceel. Deze ontsluiting blijft in de huidige vorm gehandhaafd

Ten behoeve van ontsluiting van de chalets wordt een ontsluitingsweg binnen het plangebied aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 5 meter. Naast de weg is een berm met aan weerszijde van de weg een breedte van 1,5 meter. Navolgende foto geeft een beeld van de breedte van de weg ten opzichte van de breedte van een auto.



Figuur 37: Beeld van breedte van de weg ten opzichte van een auto

De doorgangsbreedte voor de hulpdiensten is 3,5 meter. De weg binnen het plangebied heeft een breedte van 5,5 meter en daar komt nog 1,5 meter berm aan weerszijden bij. Aan de voorgeschreven afstand voor de bereikbaarheid van hulpdiensten wordt dus voldaan.

5.12.3 Parkeren

Bij de oprichting van de chalets zullen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hierbij is er ook ruimte voor bezoekersparkeren. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Elk perceel heeft een omvang vanaf circa 340 m².

5.13 Besluit m.e.r.

5.13.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.13.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan met een omvang van 125 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

5.13.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn hierna aangegeven.

“Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. *Kenmerken van het project:*
 - a. *Omvang van het project;*
 - b. *Cumulatie met andere projecten;*
 - c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
 - d. *Productie van afvalstoffen;*
 - e. *Verontreiniging en hinder;*
 - f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
 - a. *Bestaand grondgebruik;*
 - b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
 - c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitiat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiële effect:*
 - a. *Bereik van het effect (geografische omvang en grootte van de getroffen bevolking);*
 - b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
 - c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
 - d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.”*

5.13.4 Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een omvang van 1,45 hectare. Binnen dit plangebied is ruimte voor realisatie van 13 recreatiechalets. In de huidige situatie is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig. Binnen de gemeente Someren vindt thans geen andere recreatieontwikkeling van dergelijke omvang plaats. Er is dan ook geen sprake van cumulatie van de beoogde ontwikkeling met andere projecten. De realisatie van de recreatiewoningen wordt duurzaam uitgevoerd. Hiermee worden de chalets gerealiseerd met '0' op de meter. De realisatie van de recreatiechalets leidt per definitie tot de productie van bouw- en vervolgens huisafvalstoffen. De gemeente Someren kent afvalbeleid om deze afvalstoffen zo optimaal mogelijk weer te hergebruiken. In deze toelichting is middels een geuronderzoek, akoestisch onderzoek en een PAS-berekening aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De realisatie van de beoogde recreatiechalets leidt niet tot een waarneembare toename van geur, gevaar, stof of geluid.

5.13.5 Plaats van het project

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als landbouwgrond. Binnen het plangebied zijn thans geen natuurlijke waarden aanwezig. Binnen dit bestemmingsplan worden de toegestane te realiseren recreatiechalets ingepast middels een forse landschappelijke inpassing rondom de beoogde recreatiechalets, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van inpassing met streekeigen beplanting. Het plangebied is gelegen binnen recreatiegebied 'De Heihorsten', een gebied waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen kunnen worden ingepast. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

5.13.6 Kenmerken van potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is beperkt en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Dit is middels onderzoek in het kader van geur en bodem aangetoond. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

5.13.7 Conclusie

Uit gevoerd onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt waardoor een MER dient te worden opgesteld.

6. PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

6.1.1 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.

6.1.2 Verbeelding

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

6.1.3 Regels

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

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 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Natuur

Ten behoeve van realisatie van een natuurvriendelijke oever bij herinrichting van de watergang in het westen van het plangebied is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Hemelwaterinfiltratie van de verharding van de ontsluiting vindt ook binnen deze bestemming plaats.

6.2.2 Recreatie

Binnen deze bestemming wordt de bouw van 13 recreatiechalets tot een omvang van 100 m² per chalet mogelijk gemaakt. De woning aan Heikantstraat 2 gaat als bedrijfswoning onderdeel uitmaken van de recreatiebestemming. Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van ontsluiting van de locatie en ten behoeve van de aan te leggen en in stand te houden landschappelijke inpassing.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Inzake de beoogde herontwikkelingen binnen het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op dit bestemmingsplan heeft een heroverweging op deze onderdelen plaatsgevonden en is besloten het bestemmingsplan gewijzigd aan te bieden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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

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

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

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. 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 De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant zijn de begrippen 1.16 en 1.17 in de regels aangepast conform de Verordening ruimte en is aan artikel 5 van de regels toegevoegd dat het recreatiepark bedrijfsmatig wordt beheerd.

Naar aanleiding van vooroverleg met het waterschap is de hemelwaterberging voor dit bestemmingsplan nader geconcretiseerd. Tevens is de regels geborgd dat er sprake is van infiltratie van hemelwater op eigen terrein bij toevoeging van verharding.

8.4 Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 3 juli 2018 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Somerdaal' en besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 20 juli 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders door publicaties in 't Contact en de Staatcourant de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf vrijdag 20 juli 2018, aangekondigd. Tevens hebben provincie en het betrokken waterschapsbestuur een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 20 juli 2018 tot en met donderdag 30 augustus 2018 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en zijn derhalve ontvankelijk. Er is tevens binnen de daarvoor gestelde termijn één mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt.

In het zienswijzenverslag, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd is omschreven wat de inhoud van de zienswijzen is en hoe en waar dit heeft geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

8.5 Commissiebehandeling

Het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan is tijdens de behandeling in de Commissie Ruimte van 16 januari 2019 teruggetrokken van de agenda. De reden daarvoor was dat er discussie ontstond over de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het plangebied. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan zijn plan aangepast. Op deze manier wordt ook tegemoet gekomen aan de zienswijzen die betrekking hebben op deze aspecten.

Het aantal te realiseren chalets wordt verminderd van 21 naar 13. Daarbij is sprake van een andere indeling van het park en een forse versterking van de te realiseren landschappelijke inpassing.

