

Toelichting Bestemmingsplan Kerkendijk 72-76



Verantwoording en Status

Titel : Toelichting bestemmingsplan Kerkendijk 72-76 Someren-Heide
Opdrachtgever : De heer G. van Deursen (Gubema BV)
Rapportnr. : NL.IMRO.0847.BP02018012-VS01

Concept : maart 2018
Ontwerp : april 2018
Definitief : 13 september 2018

Colofon

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

Postadres:

Amer 115
5711 KJ Someren

Bezoekadres:

Bedrijfsverzamelgebouw 'Het Kantoor'
Witvrouwenbergweg 8E
5711 CN Someren

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

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planologische verantwoording plangebied Kerkendijk 72-76	5
1.2.1	Ligging en Begrenzing plangebied	5
1.2.2	Beschrijving planvoornemen	6
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
1.2.4	Functionele structuur	10
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)	12
2.1	Beleidskader	12
2.1.1	Rijksbeleid	12
2.1.2	Provinciaal beleid	13
2.1.3	Gemeentelijk beleid	21
2.2	Sectorale aspecten	24
2.2.1	Bodem	24
2.2.2	Waterhuishouding	25
2.2.3	Cultuurhistorie	27
2.2.4	Archeologie	27
2.2.5	Flora en fauna/ Wet natuurbescherming	28
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering	29
2.2.7	Geluid	31
2.2.8	Externe veiligheid	32
2.2.9	Kabels en leidingen	32
2.2.10	Luchtkwaliteit	32
2.2.11	Landschapswaarden	33
2.2.12	Verkeer en infrastructuur	37
2.2.13	Besluit m.e.r.	37
2.2.14	Ladder duurzame verstedelijking	38
3	Juridische opzet - regels	39
3.1	Inleiding	39
3.2	Uitgangspunten	39
3.2.1	Wettelijk kader	39
3.2.2	Planonderdelen	39

3.3	Inleidende regels	40
3.3.1	Begrippen	40
3.3.2	Wijze van meten.....	40
3.4	Bestemmingsregels	40
3.4.1	Bestemmingsomschrijving.....	40
3.4.2	Bouwregels	40
3.4.3	Afwijken van de bouwregels	41
3.4.4	Specifieke gebruiksregels	41
3.4.5	Afwijken van de gebruiksregels.....	41
3.4.6	Bestemmingen.....	41
3.5	Algemene regels	42
3.5.1	Anti-dubbeltelregel	42
3.5.2	Algemene gebruiksregels	42
3.5.3	Algemene afwijkingsregels.....	42
3.6	Overgangs- en slotregels	42
3.6.1	Overgangsrecht	42
3.6.2	Slotregel.....	42
4	Uitvoerbaarheid.....	43
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
4.3	Wettelijk (voor)overleg	43
4.3.1	Reacties uit het vooroverleg.....	43
4.4	Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan	45
5	Eindconclusie	46
6	Bijlagen.....	47
Bijlage 1	Onderzoeksrapport bodem	47
Bijlage 2	Akoestisch rapport.....	47

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

De heer G. van Deursen van Gubema BV (hierna aangeduid als initiatiefnemer) beoogt de herontwikkeling van de locatie Kerkendijk 72-76 te Someren-Heide (het plangebied).

Zo wil initiatiefnemer binnen het plangebied het bedrijfsperceel van Calluna Trucks BV (Kerkendijk 76) vergroten overeenkomstig de feitelijke situatie. Verder wil initiatiefnemer de meest noordelijk gelegen (tweede) bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 afsplitsen van het bedrijfsperceel waarbij dit deelperceel met daarop de tweede bedrijfswoning herbestemd wordt van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' en heeft nu nog grotendeels de bestemming 'Bedrijf'.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief van 29 augustus 2016 te kennen gegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied en herziening van het bestemmingsplan. Zo zal onder meer aangetoond moeten worden of met de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning en herbestemming tot burgerwoning (toekomstige) bewoners niet te veel hinder zullen ondervinden van het voormalig eigen bedrijf en andersom geredeneerd of het bedrijf door de aanwezigheid van de 'nieuwe' burgerwoning niet te veel in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

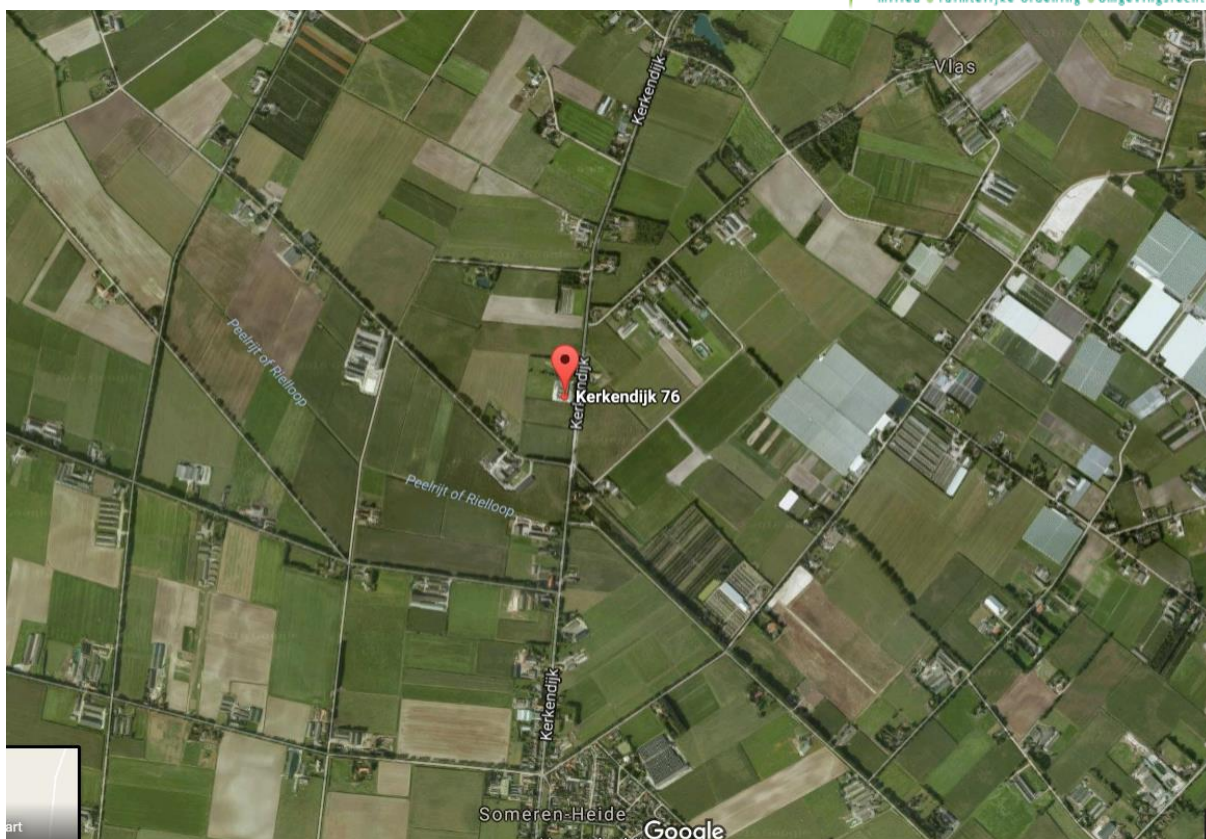
Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

1.2 Planologische verantwoording plangebied Kerkendijk 72-76

1.2.1 Ligging en Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Someren-Heide aan de westzijde van de Kerkendijk. De Kerkendijk is een belangrijke verkeersader van Someren naar Maarheeze en Budel waarover veel landbouw- en vrachtverkeer rijdt alsmede forensen.



Algemene projectering plangebied Kerkendijk 72-76 Someren-Heide (bron: Google Maps)

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

1.2.2 Beschrijving planvoornemen

Huidige situatie

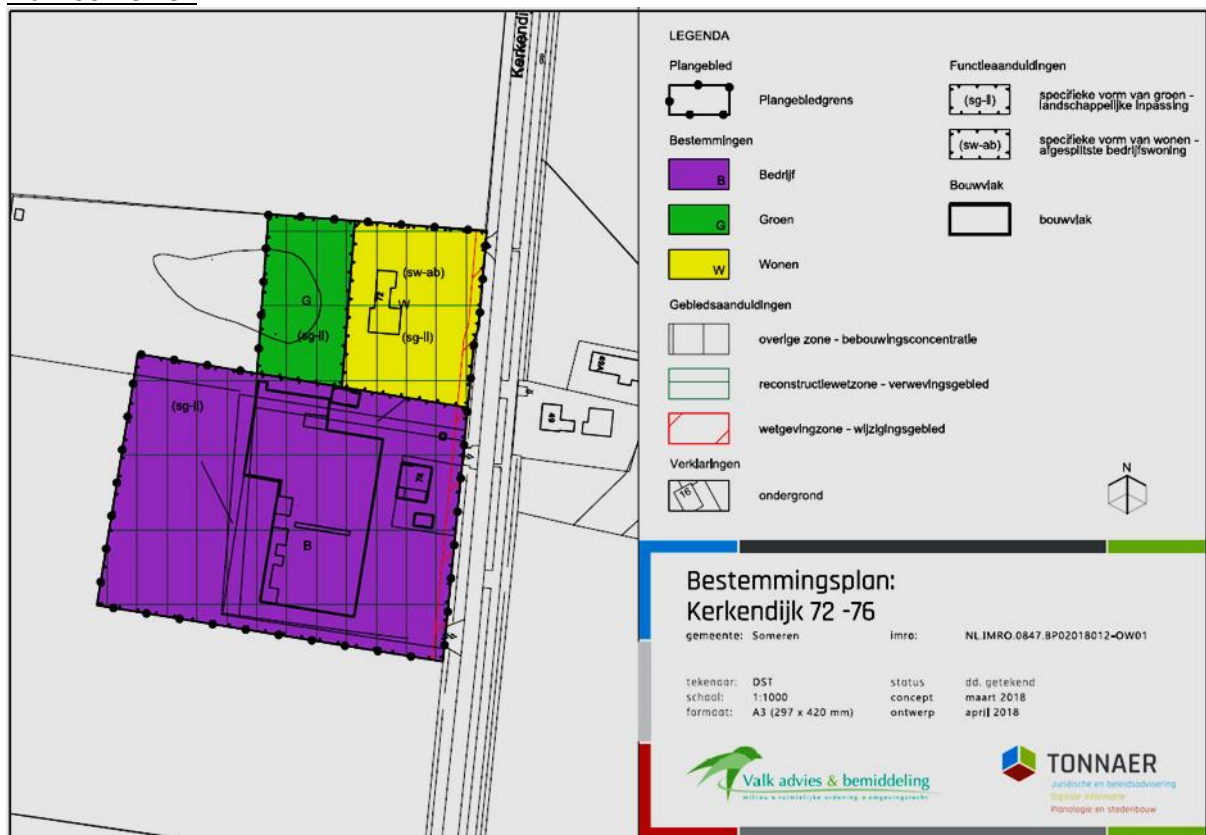
Het huidige plangebied aan de Kerkendijk 72-76 bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

1. (Kadastraal) perceel sectie R nummer 713, **Kerkendijk 74** (eerste bedrijfswoning), in eigendom van G. van Deursen en M.T. van Deursen-Welten;
2. Kadastrale percelen sectie R nummers 711 en 1047, Kerkendijk 72 tweede (af te splitsen) bedrijfswoning **Kerkendijk 72**, in eigendom van G. van Deursen en H. van Deursen;
3. Kadastrale percelen sectie R nummers 710, 712 én 714, samen vormend **Kerkendijk 76**, in eigendom van Gubema BV waarvan de heer G van Deursen eigenaar is;
4. Kadastraal perceel sectie R 1048 is in eigendom van de heer G. van Deursen.

Voorheen was op huisnummer 76 een konijnenslachterij gevestigd (onder de naam Enki) en daarna een voedingsmiddelenfabriek met milieucategorie 4.1. Momenteel bevindt er zich een handelsonderneming in vrachtwagens en aanverwante bedrijvigheid met milieucategorie 3.2. Het bedrijf als ook de rest van het plangebied is al generaties in bezit van de familie Van Deursen. Eerst de ouders van initiatiefnemer en sinds het overlijden van beide ouders en nu in bezit van initiatiefnemer.

Binnen de grenzen van plangebied zijn momenteel twee bedrijfswoningen gevestigd met respectievelijk de adresaanduidingen Kerkendijk 72 (meest noordelijk gelegen) en Kerkendijk 74.

Planvoornemen



Planvoornemen - Digitale verbeelding van het plangebied (bron: Tonnaer)

Kerkendijk 74 – Kerkendijk 76

Initiatiefnemer is eigenaar van Gubema BV en heeft in de vorm van handelsonderneming Calluna Trucks op het deelperceel aan de Kerkendijk 76 een bedrijf dat handelt in de aan- en verkoop van vrachtauto's. Voorheen was hier een konijnenslachterij (Enki) gevestigd die in handen was van de vader van initiatiefnemer. Later vestigde zich hier een voedingsmiddelenfabriek.

Een gedeelte van de bedrijfsgebouwen wordt verhuurd aan andere niet-agrarische bedrijven op het gebied van mobiliteit zoals een reparatiebedrijf. Het gedeelte dat verhuurd zal worden zal niet meer bedragen dan 50% van de bedrijfsgebouwen met een omvang van 2.150 m². De aard en de omvang van de verhuurde bedrijvigheid zal passen bij die van Calluna Trucks.

De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal niet toenemen. Wel wordt het bedrijfsgebouw, als gevolg van schade van de hagelstorm van 23 juni 2016, herbouwd waarbij de vorm iets zal wijzigen maar de locatie van het bedrijfsgebouw en de oppervlakte ervan niet.

Initiatiefnemer wilt zijn bedrijfsp perceel aan de achterzijde (de westzijde) van het bedrijfsp perceel uitbreiden opdat vrachtwagens aan de achterzijde van het bedrijfsp perceel geparkeerd kunnen worden en er ruimte bestaat te manoeuvreren met vrachtwagens. Hiertoe moet een deel van het agrarisch perceel sectie R nummer 1048 herbestemd worden tot 'Bedrijf'.



Manoeuvrerruimte vrachtwagens met onder B het bedrijfsgebouw (Nb. Omvang van bedrijfsgebouw is slechts indicatief en deze situatietekening is slecht bedoeld ter bepaling manoeuvrerruimte en aanduiding parkeerplaatsen)

Van Mierlo Truckservice (onderhuur) werkt momenteel met 4 personen elk met een personenauto. Daarnaast heeft hij 1 servicebus en 3 leenauto's om aan chauffeurs mee te geven die hun truck voor reparatie aanbieden. Calluna Trucks bestaat uit een eenmansbedrijf en initiatiefnemer beschikt zelf over 1 privéauto en een bedrijfsauto. Dan zijn er nog 3 parkeerplaatsen voor klanten. P1 wordt dus gebruikt door 12 personenauto's.

Wil Calluna Trucks haar handelsactiviteit rendabel kunnen uitvoeren dan heeft initiatiefnemer ruimte nodig voor 25 tot 30 objecten (huidige situatie). Daarnaast zullen er ook trucks voor reparatie gebracht worden die gestald moeten worden (5 stuks). Hier is P2 voor beschikbaar.

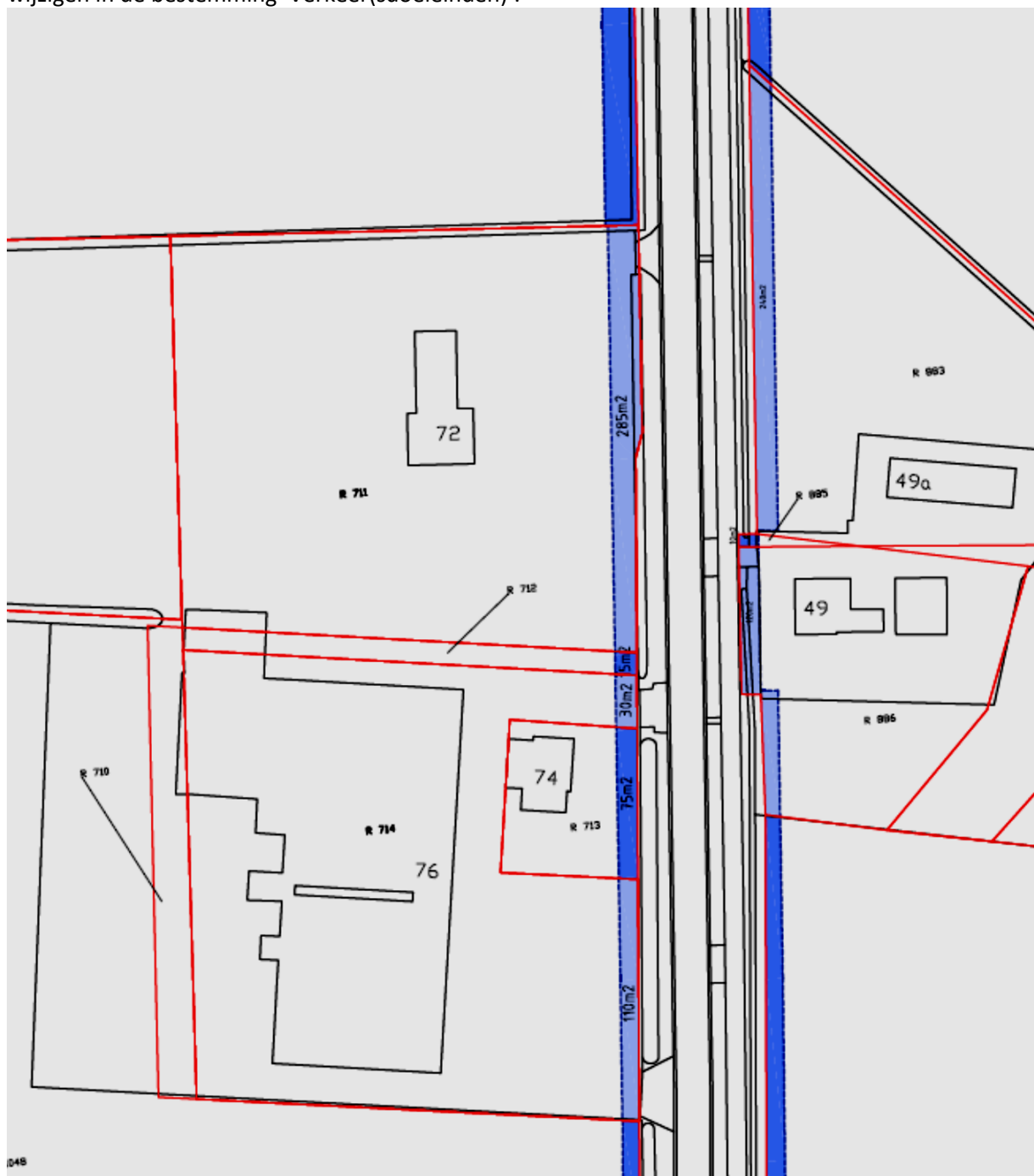
De rest van de ruimte is nodig om te manoeuvreren. Een normale vrachtwagencombinatie is namelijk 18,75 meter lang. Nb. De langste combinatie (LZV) is 25,25 meter.

Grondaankoop door gemeente van oostelijk deel plangebied

De gemeente Someren is aan de andere zijde (de oostzijde) van het plangebied voornemens de Kerkendijk te reconstrueren en te verbreden wat met name dit deel van het plangebied betekent dat een strook grond ter grootte van 705 m² (totaal plangebied 72-76 en gebied ten zuiden daarvan) door

Toelichting Kerkendijk 72-76 Someren

de gemeente van initiatiefnemer wordt aangekocht. Daarbij zal de gebruiksfunctie en de bestemming 'Bedrijf' binnen het plangebied Kerkendijk 74-76 met 505 m² worden verkleind. In de planregels is dan ook een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van die strook grond te wijzigen in de bestemming 'Verkeer(sdoeleinden)'.



Uitsnede kaart aankoop grond t.b.v. reconstructie Kerkendijk (blauwe gedeeltes worden verworven door de gemeente)

De huidige activiteiten van genoemde handelsonderneming passen momenteel niet binnen de geldende bestemmingen.

De (eerste) bedrijfswoning aan de Kerkendijk 74 zal haar functie als bedrijfswoning bij het bedrijf op nummer 76 behouden en derhalve ook de bijbehorende bestemming.

Kerkendijk 72

De meest noordelijk gelegen (tweede) bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 zal afgesplitst worden van het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 74-76 en zal daarbij de bestemming 'Wonen' krijgen en deels ook de bestemming 'Groen'. Feitelijk is de woning slechts tót 1998 gebruikt als bedrijfswoning en daarna als burgerwoning. Feitelijk heeft de woning sindsdien los gestaan van het bedrijf aan de Kerkendijk 76. De planologische situatie wordt dan ook met de beoogde wijziging van de bestemming van 'Bedrijf' in 'Wonen' en in 'Groen' voor dit deelperceel in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie zoals die vanaf het jaar 1997 al aanwezig was.

Het gehele plangebied valt momenteel onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Someren' en het overgrote deel van het plangebied heeft daarbij als functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 32' zijnde een voedingsmiddelenfabriek (milieucategorie 4).

Beoogd wordt het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 aan de westzijde te vergroten. Daartoe zal een deel van het kadastrale perceel R nummer 1048 dat nu nog de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden (art.7)' heeft, toegevoegd worden aan het bedrijfsperceel met huisnummer Kerkendijk 76 en zal dit deelperceel ook de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Op de hierboven opgenomen situatietekening is de uitbreiding ingetekend.

De beoogde bedrijfsactiviteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan en kunnen ook niet via een binnenplanse afwijking herbestemd worden. Hetzelfde geldt voor het herbestemmen van de tweede bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72.

De gemeente Someren heeft, zoals eerder in deze toelichting gemeld, aangegeven in beginsel haar medewerking te verlenen aan het (deels) herbestemmen van het plangebied via een wijziging van het bestemmingsplan.

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

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

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Kerkendijk kenmerkt zich door een mengeling van veebedrijven, enkele percelen met een woonbestemming en diverse niet agrarisch bedrijven. Verder wordt het gebied getypeerd als verweingsgebied waar diverse functies in goede harmonie naast elkaar (kunnen) bestaan. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied passen in de ontwikkeling van het vestigen en uitbreiden van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied als ook het herbestemmen van voormalige bedrijfswoning in de bestemming 'Wonen'.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen derhalve binnen de geschetste ruimtelijke en functionele structuur van (dit deel van) het buitengebied.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied doen geen geweld aan de door het Rijk gestelde doelen. Het planvoornemen gaat gepaard met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en hiermee wordt een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond het plangebied bereikt. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Conclusie

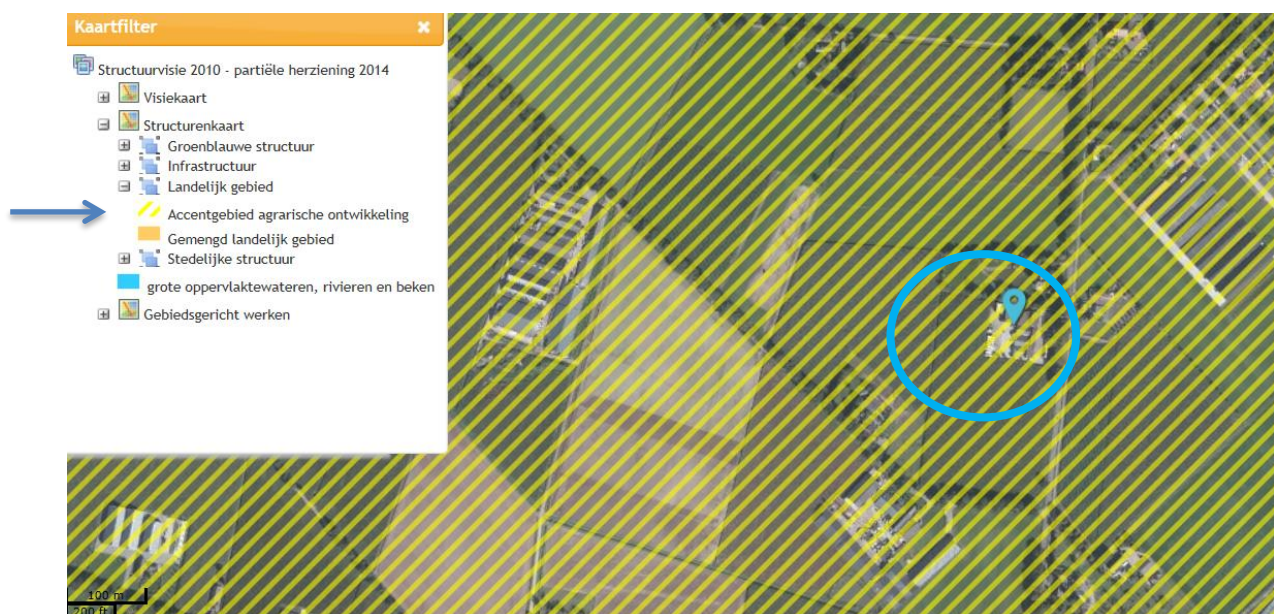
Onderhavige plannen binnen het plangebied vormen geen bedreiging voor de in het SVIR en Barro genoemde nationale belangen van veiligheid. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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



Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 (herziening 2014). In de blauwe cirkel ligt het plangebied.

Toelichting Kerkendijk 72-76 Someren

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

- Gemengd landelijk gebied
- Accentgebied agrarische ontwikkeling

Onderhavige plangebied is gelegen in het gebied van de provinciale structuur ‘gemengd landelijk gebied’ in het ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. De structuurvisie streeft in dit gebied naar een gemengde plattelandseconomie. De aanwezigheid van een volwaardig niet agrarisch bedrijf bestaande uit een handelsonderneming in vrachtwagens en aanverwante bedrijvigheid past daarbinnen zolang omliggende functies niet (verder) worden beperkt. Hetzelfde geldt voor het herbestemmen van de bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 tot burgerwoning.

Ontwikkelingen dienen qua aard, schaal en functie te passen in de omgeving en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. De aanwezigheid van een (niet-agrarisch) bedrijf (handelsonderneming vrachtauto's plus reparatiebedrijf dat deel huurt) en de uitbreiding daarvan binnen het plangebied past binnen de structuurvisie van de provincie voor deze locatie temeer hiervóór reeds een niet agrarisch bedrijf (voedingsmiddelen) was gevestigd. Voor de omgeving verandert er in dat opzicht niet veel en eerder wordt het woon- en leefklimaat verbeterd door het feit dat Calluna Trucks in een lagere milieucategorie valt dan nu nog volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

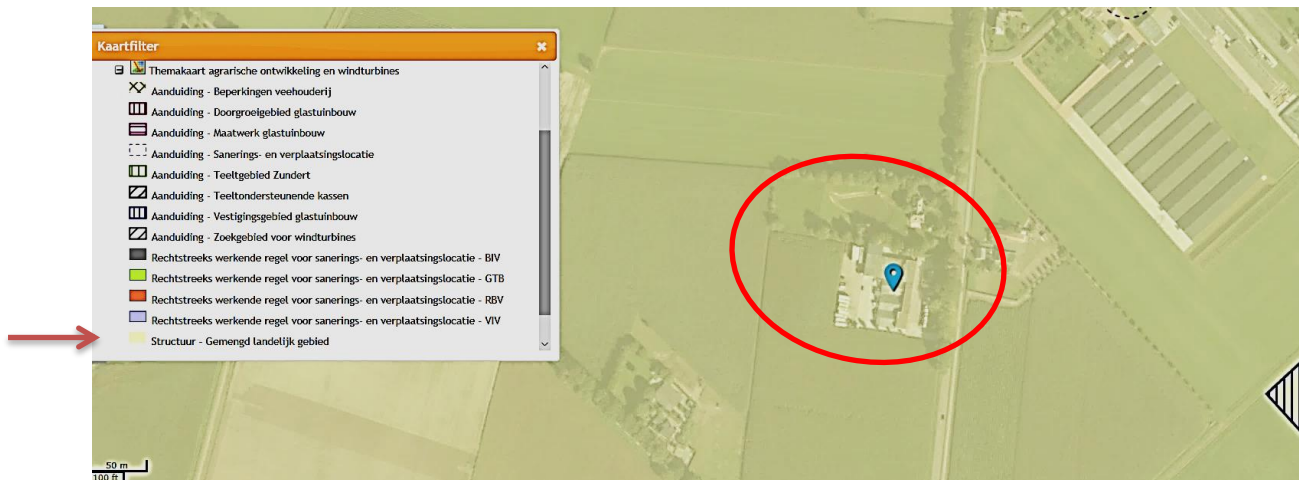
Uitzondering hierop vormt het (her)bestemmen van de (voormalige) tweede bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 van de bestemming ‘Bedrijf’ tot de bestemming ‘Wonen’. De bewoners zullen beter beschermd moeten worden voor met name het aspect ‘geluid’ van het voormalige ‘eigen’ bedrijf op nummer 76. In paragraaf 2.2.7 wordt aangegeven dat ook na de herbestemming van dit deelgebied voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen.

Conclusie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 (herziening 2014) vormt geen beletsel voor vestigen en uitbreiden van een niet-agrarisch bedrijf (handelsonderneming vrachtwagens) binnen het plangebied aan de Kerkendijk 76 te Someren-Heide. Verder vormt de structuurvisie geen beletsel voor het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning aan de Kerkendijk 76 tot de bestemming ‘Wonen’ nu voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen waarbij de bewoners beschermd zullen worden van het voormalige eigen bedrijf op nummer 76. Zie hiervoor paragraaf 2.2.7 van deze onderbouwing.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.



Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' met de structuur Gemengd 'landelijk gebied' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Rood omcirkeld: plangebied aan de Kerkendijk 72-76.

Het plangebied aan de Kerkendijk 72-76 kent binnen de verordening de aanduiding gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied betreft een multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.

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

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

Gemeenten krijgen de gelegenheid ruimte te bieden aan nieuwe economische dragers, naast de agrarische en agrarisch verwante bedrijven. Veehouderijbedrijven dienen een transitie te maken naar een zorgvuldige veehouderij. Daartoe heeft de provincie de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) opgesteld en opgenomen in de Verordening ruimte. De BZV gaat uit van de gedachte dat ontwikkelruimte verdiend moet worden en niet onbegrensd is. Deze denklijn is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Per deelgebied zal aangegeven worden welke invloed de Verordening ruimte heeft op de beoogde ontwikkeling binnen dat deelgebied.

Kerkendijk 72 – afsplitsen deelperceel met bedrijfswoning en herbestemmen tot bestemming 'Wonen'

In principe laat de Verordening ruimte niet toe dat de bedrijfswoning afgesplitst wordt van een bedrijfsp perceel waarbij het bedrijf in werking is en blijft. De vrees hierbij is dat op het afgesplitste bedrijfsp perceel een nieuw bedrijf met nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht wordt wat als niet wenselijk wordt gezien door de provincie.

De verordening biedt evenwel mogelijkheden om tegemoet te komen aan het wegnemen van deze vrees en anderzijds aan de wens van initiatiefnemer om aan het afgesplitste bedrijfsp perceel de bestemming 'Wonen' te geven waarbij de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning bestemd en gebruikt kan worden.

Artikel 3.1, tweede lid, onder a van de verordening luidt als volgt:

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid van artikel 3.1 houdt in ieder geval in dat:

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, dat niet is ontstaan door afsplitsing van een bedrijfswoning, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

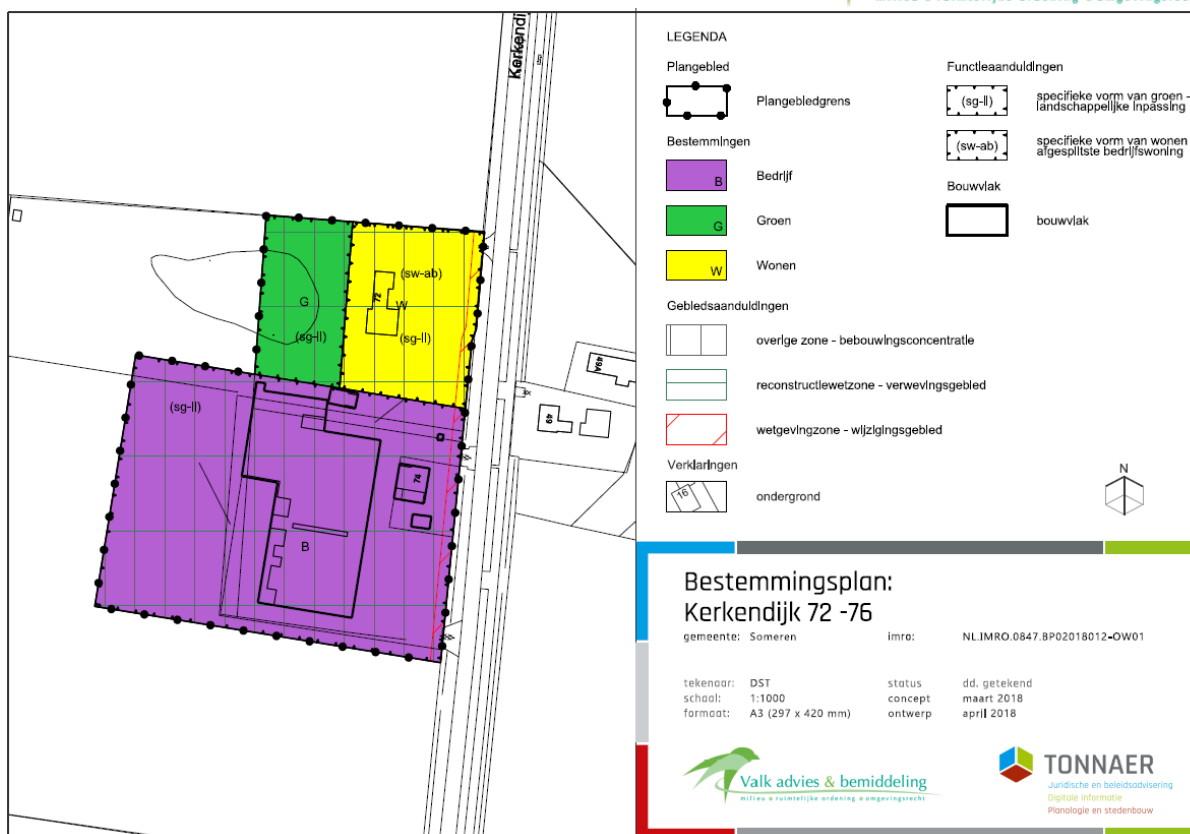
Een bestaand bouwperceel wordt omschreven als een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat (artikel 1.15).

De realisatie in planologisch opzicht van het realiseren van de bestemming 'Wonen' aan de Kerkendijk 76, gelijktijdig aan het uitbreiden van het bestemmingsvlak bedrijf aan de Kerkendijk 76, zorgt ervoor dat geen sprake meer is van het afsplitsen van bouwperceel (met de bestemming 'Bedrijf') maar van een nieuw perceel met de bestemming 'Wonen'. Hierdoor wordt de mogelijkheid aan initiatiefnemer ontnomen op dit deelperceel een nieuw bedrijf te ontwikkelen en/of bedrijfsgebouwen op te richten. In de bestemmingsplanregels zal dit geborgd worden.

Vanzelfsprekend zal de omzetting van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming 'Wonen' geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2 van de verordening als het gaat om het geven van een kwaliteitsimpuls aan het landelijk gebied. Dit geschiedt door het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' heeft normaliter een omvang van maximaal 2.500 m². Onderstaande optie voor een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is iets groter maar heeft daardoor een logischere omvang. De voorzijde van het bestemmingsvlak is meer dan 20 meter uit de as van de weg gelegen en sluit verder aan op de kadastrale perceelsgrens aan de achterzijde (westzijde) van het perceel met kadastrale sectie R nummer 711.

Feitelijk wordt het deel van het plangebied, bestaande uit de kadastrale percelen R 711 en R 1047, al sinds 1997 gebruikt als burgerbestemming/-woning. In dat kader zou het logisch zijn als hierop het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt aangepast. In paragraaf 2.1.3 (gemeentelijk beleid) wordt hierop onder het kopje 'Structuurvisie buitengebied' verder ingegaan. In overleg met de gemeente en provincie zou het bestemmingsvlak aangepast kunnen worden mede in samenhang met een (extra) groene kwaliteitsimpuls.



Digitale verbeelding – planvoornemen Kerkendijk 72 - 76

Kerkendijk 76 – uitbreiden bestemmingsvlak ‘Bedrijf’

Initiatiefnemer is zoals eerder is gemeld voornemens bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 (nu nog bestaand uit de kadastrale percelen sectie R nummers 710, 712 én 714) uit te breiden met een deel van het kadastrale perceel nummer 1048 met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden’ (artikel 7 bestemmingsplan).

Artikel 7.10 Verordening ruimte

Ten aanzien van de uitbreiding van het bestemmingsvlak met de bestemming ‘Bedrijf’ is artikel 7.10 lid 1 en lid 2 van toepassing. In het kader van artikel 7.10 lid 1 van de Verordening ruimte mag een locatie die is gelegen in een gemengd landelijk gebied maximaal 5.000 m² bedragen waarbij de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een milieucategorie van 3 of hoger.

Het beoogd bedrijfsperceel (ná de beoogde planwijziging) zal een omvang hebben van ongeveer 8.500 m² en dat is meer dan het in lid 1a gestelde maximum van 5.000 m². Verder is de beoogde milieucategorie 3.2 (SBI-2008, nummer 451) hoger dan is toegestaan.

Artikel 7.10 lid 3 Verordening ruimte

In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande rechten

Artikel 2 lid 3 heeft betrekking op bestaande rechten. Een bestaand recht wordt in de verordening gedefinieerd als: “datgene wat het bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat”.

Het vigerende bestemmingsplan staat een bedrijf met milieucategorie 4 toe (bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 32’ met als milieucategorie 4 voedingsmiddelenfabriek). Daarbij bedraagt de toegestane oppervlakte van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ momenteel ruim 10.138 m² (bestaande uit de kadastrale percelen sectie R nummers 714, 713, 710 gedeeltelijk, 712 en 711), ruim meer dan de toegestane oppervlakte van 5.000 m². Dit alles is toegestaan (in een onherroepelijk bestemmingsplan) zonder gebruik te hoeven maken van een of meerdere wijzigingsbevoegdheden. Er is in onderhavige situatie derhalve sprake van bestaande rechten. De beperkingen van artikel 7.10 lid 1 van de verordening zijn in onderhavige situatie dan ook niet van toepassing.

De voorgenomen bedrijfsactiviteiten Calluna Trucks zijn van een lagere milieucategorie (3.2) dan nu op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Voordat de locatie de aanduiding voedingsmiddelenfabriek had was er een vergunning verstrekt voor een konijnenfokkerij/-slachterij.

- ✓ De voorgenomen handelsactiviteiten vallen onder een lagere milieucategorie (3.2 in plaats van 4) wat gunstiger is voor omliggende geluidgevoelige functies. Zie hierbij ook de paragraaf ‘Geluid’;
- ✓ het bedrijfsperceel landschappelijk wordt landschappelijk ingepast. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede;
- ✓ De oppervlakte van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ neemt af van 10.130 m² naar circa 8.500 m². Het bestemmingsvlak krijgt een logischere vorm, rekening houdend met enerzijds de behoefte van de ondernemer zelf en anderzijds wordt in acht genomen dat de bedrijfsbebouwing aan de noordkant van deelperceel Kerkendijk 72 vijf meter uit de zijdelingse perceelgrens dient te blijven, de grens met de Kerkendijk 72 waarvan de bestemming gewijzigd wordt van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ wat naar het noorden opschuift en waarbij aan de oostzijde van het overblijvende bedrijfsperceel een deel verkocht wordt aan de gemeente Someren ten behoeve van de reconstructie/verbreding van de Kerkendijk;
- ✓ Het aantal vervoersbewegingen neemt aanzienlijk af;
- ✓ Er is sprake van minder (geur)overlast voor de omgeving.

Allereerst wordt nog eens benadrukt dat het bedrijfsperceel aanzienlijk verkleind wordt middels voorgenomen plannen, van ruim 10.000 m² naar 8.500 m² en dat de vorige en bestaande (en qua milieucategorie zwaardere) bedrijfsactiviteiten reeds als passend werden beschouwd waardoor ook het bestaansrecht van het bedrijf van initiatiefnemer, ter plaatse van het plangebied, gerechtvaardigd is. Aan de noorzijde krimpt het bedrijfsperceel in (als gevolg van de omzetting van het deelperceel Kerkendijk 72 naar de bestemming ‘Wonen’) en aan de westzijde wordt het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 verruimd om zodoende de beoogde bedrijfsvoering van initiatiefnemer op de meest logische manier mogelijk te maken. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing op nummer 76 wordt evenwel niet vergroot. Wél zal dit bedrijfsgebouw moeten worden verbouwd/vernieuwd als gevolg van de schade van de grote hagelstorm/-bui die Zuidoost Brabant en ook Someren op 23 juni 2016 getroffen heeft. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal ten opzichte van het huidige bedrijfsgebouw (dat in de loop van vele jaren meerdere keren is uitgebreid) veel meer rust en eenheid uitstralen wat op zichzelf al een betere uitstraling naar de omgeving oplevert en een bijdrage oplevert voor een kwalitatieve verbetering van het buitengebied.

Tenslotte zal het gehele plangebied (Kerkendijk 72-76) via een robuust landschappelijk inpassingsplan een duidelijke kwaliteitsimpuls krijgen.

Toelichting Kerkendijk 72-76 Someren

Gezien de voorgenomen plannen wordt voldaan aan de randvoorwaarden van artikel 7.10 lid 3 van de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik* houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het plangebied dat enerzijds verkleind wordt (onder andere door het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming Wonen op het deelperceel Kerkendijk 72) maar qua vorm verandert doordat aan de westzijde het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt uitgebreid, en waarbij het bedrijfsgebouw als gevolg van de hagelschade van 23 juni 2016 flink beschadigd is. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt aanzienlijk verkleind, van iets meer dan een hectare naar circa 8.500 m². Wel is het zo dat aan de westzijde van het deelgebied Kerkendijk 76 het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (onbebouwd, ten behoeve van manoeuvreren en stallen vrachtwagens) ten koste van de agrarische bestemming (onbebouwd) met 2.500 m² wordt uitgebreid.

Het tweede principe betreft de *kwaliteitsverbetering van het landschap*. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de netto waardevermeerdering van de grond (dus bruto-opbrengst minus de kosten) wordt hierbij redelijk geacht.

KERKENDIJK 72-76 BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Waardevermeerdering			
Kerkendijk 72			
Oud: 2500 m2 (bedrijfswoning en perceel) 175,-/m2	€ 437.500,00		
Oud: 1700 m2 (bedrijfsbestemming onbebouwd) 125,-/m2	€ 212.500,00		
Totaal oud Kerkendijk 72		€ 650.000,00	
Nieuw: 2500 (burgerwoning en perceel) 200,-/m2	€ 500.000,00		
Nieuw: 1700 m2 (Groenbestemming) 5,-/m2	€ 8.500,00		
Totaal nieuw Kerkendijk 72		€ 508.500,00	
Waardevermeerdering 72	subtotaal nr 72	-€ 141.500,00	
Kerkendijk 76			
uitbreiding Bestemmingsvlak Bedrijf met 2.500 m ² (westzijde)			
Oud: 2.500 m2 (agrarijsch onbebouwd) 8,50,-/m2	€ 21.250,00		
Nieuw: 2.500 m2 (bedrijfsbestemming onbebouwd) 125,-/m2	€ 312.500,00		
Waardevermeerdering 76	subtotaal nr 76	€ 291.250,00	
Bruto bestemmingswinst		€ 149.750,00	
Minimale Basisinspanning (20%)	0,20 x 149.750,-		€ 29.950,00
Kosten - basisinspanning			
aanleg landsch inpassing	-€ 30.000,00		
beheer groen landschapp inpassing 5 j	-€ 10.000,00		
Totale inspanningskosten			-€ 40.000,00

Binnen het plangebied wordt op een robuuste wijze uitvoering gegeven aan het landschappelijk inpassen van het plangebied (inclusief duurzaam beheer) voor een bedrag van €40.000,-. Hiermee bedraagt de gerealiseerde tegenprestatie meer dan de benodigde tegenprestatie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte Noord-Brabant vormt dan ook geen beletsel voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied en de beoogde activiteiten. Van een extra basisinspanning, anders dan het uitvoering geven aan het landschappelijk inpassingsplan, is geen sprake.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

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

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

In de structuurvisie geeft de gemeente Someren verder aan dat bestaande woonbestemmingen in het buitengebied worden gerespecteerd. Daarnaast heeft zij een prominente (pioniers)rol ingenomen bij de voorgenomen komst van de 'plattelandswoning'.

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

Economische ontwikkelingen in het buitengebied dienen vergezeld te gaan van het behouden (beheer) en versterken van natuur- en landschapselementen zoals een landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.2.11 wordt hier dieper op ingegaan. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan aan deze onderbouwing toegevoegd. Op basis van deze stukken kan vastgesteld worden dat het gehele plangebied landschappelijk wordt ingepast en dat tevens het deelgebied Kerkendijk 72 (de tot burgerwoning te bestemmen voormalige bedrijfswoning) visueel gescheiden wordt van de rest van het plangebied aan de Kerkendijk 74-76 (respectievelijk de eerste bedrijfswoning en het bedrijf).

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming binnen het plangebied past binnen de doelstellingen van deze gemeentelijke structuurvisie. Geen van de omliggende (veehouderij)bedrijven worden (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd. Verder passen de beoogde ontwikkelingen binnen het beeld van een verbrede plattelandseconomie waar naast de bestaande agrarische bedrijven het vestigen of in gering mate uitbreiden van niet-agrarische bedrijven met een beperkte omvang als passend wordt gezien. En tenslotte kan het woon- en leefklimaat van (nieuwe) gevoelige functies, zoals onder andere de voormalige bedrijfswoning en beoogde (burger)woning aan de Kerkendijk 72, afdoende worden gewaarborgd.

Bestemmingsplan Buitengebied

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

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



Digitale verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2014. Bron: planviewer.nl). Met ballon is het plangebied aangeduid.

Zoals ook is vermeld in paragraaf 1.2.2 (kopje 'Status') bestaat het plangebied momenteel uit de volgende (deel)bestemmingen en kadastrale percelen:

1. (Kadastraal) perceel sectie R nummer 713, Kerkendijk 74 (eerste bedrijfswoning), met de bestemming 'Bedrijf';
2. Kadastrale percelen sectie R nummers 711 en 1047, tweede af te splitsen bedrijfswoning met het adres Kerkendijk 72 'met de bestemming 'Bedrijf';
3. Kadastrale percelen sectie R nummers 710, 712 én 714, samen vormend **Kerkendijk 76** met de bestemming 'Bedrijf';
4. Kadastraal perceel sectie R 1048 (Kerkendijk ongenummerd) is in eigendom van de heer G. van Deursen, Kerkendijk ongenummerd met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden (artikel 7)'.

Het gehele plangebied valt momenteel onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Someren' en het overgrote deel van het plangebied heeft daarbij als functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 32' zijnde een voedingsmiddelenfabriek (milieucategorie 4).

Algemeen

Beoogd wordt het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 aan de westzijde te vergroten. Daartoe zal een deel van het kadastrale perceel R nummer 1048 dat nu nog de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden (art. 7)' heeft, toegevoegd worden aan het bedrijfsperceel met huisnummer Kerkendijk 76 en zal dit deelperceel ook de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Onder het kopje 'Status' (paragraaf 1.2.2) is een impressie gegeven van het beoogd plangebied ná de herbestemming ervan.

Ook voor dit deelgebied geldt dat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in het binnenplans wijzigen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft aangegeven hier in beginsel medewerking aan te willen verlenen mits het woon- en leefklimaat voor de bewoners van deze (burger)woning afdoende beschermd wordt. Daartoe is een

Toelichting Kerkendijk 72-76 Someren

akoestisch onderzoeksrapport opgesteld. Hieruit blijkt dát voldaan kan worden aan de gestelde geluidsnormen.

De herbestemming van het plangebied (Kerkendijk 72 en Kerkendijk 74-76) wordt in een afzonderlijk bestemmingsplan planologisch geregeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied maakt de beoogde activiteiten in het plangebied niet mogelijk, ook niet middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Middels het wijzigen van de bestemming dan wel het uitbreiden van het bestemmingsvlak voor dit plangebied (op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) kan, middels een bestemmingsplanwijziging, medewerking worden verleend aan de beoogde plannen binnen het plangebied.

Beleidsnota Niet Agrarische Functies in het buitengebied (NAF-beleid)

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

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

Het doel van de gemeente Someren is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord. Dit wil de gemeente op twee manieren bereiken, namelijk door uitbreidingsruimte toe te kennen mits de ontwikkeling bijdraagt aan haar doelstelling (verdient de ruimte) en door maatregelen in te voeren die de sloop van VAB's stimuleren.

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

Ook voor locaties die zijn bestemd als 'Bedrijf' maar niet zijn aangeduid als agrarisch verwant, wil de gemeente op basis van haar vier principes uitbreidingsruimte bieden. Deze heeft zij echter wel gelimiteerd in milieucategorie en bebouwingsoppervlakte.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de bepalingen van het NAF-beleid nu een reeds voor lange tijd aanwezig niet-agrarisch bedrijf met een milieucategorie 4 wordt omgezet in een niet-agrarisch bedrijf met een lagere milieucategorie (met een iets groter bestemmingsvlak 'Bedrijf'). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige toename van niet-agrarische functies in het buitengebied. Sterker nog, de belasting voor omliggende functies en bewoners wordt door de beoogde ontwikkelingen verminderd.

Structuurvisie buitengebied (structuurschets buitengebied in ontwikkeling, BIO)

Aansluitend op de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO) heeft de gemeente Someren de structuurvisie 'Buitengebied' opgesteld.

Doel van de structuurvisie 'Buitengebied' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied beschreven en de wijze waarop deze kwaliteiten verbeterd kunnen worden. Ook wordt een overzicht van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied van de gemeente Someren gegeven. Daarbij wordt ingegaan op niet-agrarische bedrijvigheid. In de structuurvisie is aangegeven dat in het gehele buitengebied, uitgezonderd natuurgebieden, beekdalen en landbouwonwikkelingsgebieden, ruimte is voor kleinschalige en ambachtelijke bedrijven, aan huis gebonden beroepen en een bedrijf aan huis. Deze ontwikkelingen mogen niet ten kosten gaan van open ruimte.

In overleg met de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant zijn de vorm en omvang (2.500 m²) van het bestemmingsvlak Wonen bepaald voor het deelperceel aan de Kerkendijk 72, bestaande uit de kadastrale percelen R 711 en R 1047. Daarnaast heeft een deel van dit perceel de bestemming 'Groen' gekregen. Overigens wordt de bedrijfswoning reeds sinds 1997 gebruikt als burgerwoning met tuin.

De herontwikkeling van het plangebied sluit goed aan op het beleid zoals verwoord in de structuurvisie 'Buitengebied'. De herontwikkeling vindt plaats in een gebied waar ruimte geboden wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid. De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Zowel de beeldkwaliteit als de landschappelijke inpassing van de locatie is in samenhang met de herontwikkeling verbeterd.



Plangebied Kerkendijk 72-76

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

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

Archimil BV te Asten heeft bij een historisch bodemonderzoek (HO) uitgevoerd in verband met de herbestemming van 'Bedrijf(swoning)' naar 'Wonen'. Het bodemrapport (d.d. 30 december 2016 met kenmerk BB-160870) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De locatie Kerkendijk 72 is in gebruik als woning met siertuin en aan de achterzijde een vijver die doorloopt op perceel R 1047. In het bestemmingsplan staat de locatie aangegeven met bedrijfsbestemming maar feitelijk gezien heeft de onderzoekslocatie altijd een woonfunctie gehad.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat op het perceel bodembedreigende activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden. Wel zou, zoals geldt voor alle percelen langs de Kerkendijk, mogelijk sprake kunnen zijn van verontreinigingen ten gevolge van zinkassen. Deze hoeven echter niet in de weg te staan van het doorgezette feitelijke gebruik als woonhuis met siertuin. Verder onderzoek hiernaar wordt in dit kader niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de plannen binnen het plangebied waar het gaat om het herbestemmen van de deellocatie Kerkendijk 72 tot de bestemming 'Wonen'.

2.2.2 Waterhuishouding

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

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

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het Algemeen Bestuur van het waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2016 – 2021 en hoe het de doelstellingen wil halen. De looptijd van het Waterbeheerplan is van 22 december 2015 tot en met 21 december 2021.

In bovengenoemd Waterbeheerplan (WBP) wordt beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen denkt te gaan halen. Hierdoor weten zowel de inwoners van het beheergebied als de partners van het Aa en Maas wat ze van het waterschap mogen verwachten. Met dit plan geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een Waterbeheerplan op te stellen.

Dit Waterbeheerplan is geldig van 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het heeft hiermee dezelfde looptijd als:

- Het Nationaal Waterplan
- Het Stroomgebiedsbeheerplan Maas

- Het Overstromingsrisicobeheerplan
- Het Beheerplan Rijkswateren
- De Provinciale Waterplannen
- De Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan bieden kaders voor dit Waterbeheerplan. Zo zijn in het Nationaal Waterplan de Deltabeslissingen opgenomen, die invloed hebben op wat er in dit Waterbeheerplan staat over waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Het Provinciaal Waterplan biedt bijvoorbeeld kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, waar de keuzes in dit Waterbeheerplan mee in lijn moeten zijn en het legt de ecologische doelen voor onze oppervlaktewateren vast.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) verplicht de leden van de EU tot het opstellen van stroomgebiedbeheerplannen (SGBP), net zoals de ROR (Richtlijn OverstromingsRisico's) dit doet voor overstromingsrisicobeheerplannen (ORBP). De input voor dit SGBP en ORBP komt vanuit de Waterbeheerplannen, Provinciale Waterplannen, het Beheerplan Rijkswateren en eventuele gemeentelijke waterplannen of -besluiten.

Wat wil het Waterschap Aa en Maas in 2021 hebben bereikt (doelen)?:

- ✓ Het waterschap voldoet aan de normen tegen overstromingen;
- ✓ In 2018 heeft het waterschap zicht op de opgave om op langere termijn (2050) aan de nieuwe normen van de Deltabeslissing Waterveiligheid te voldoen;
- ✓ In 2018 wordt voldoen het waterschap aan de normen voor regionale keringen;
- ✓ In 2021 voldoen het waterschap aan de normen voor wateroverlast of is onderbouwd waarom het treffen van maatregelen op een bepaalde plek niet (kosten)effectief is;
- ✓ In 2018 / 2019 is het watersysteem opnieuw getoetst aan de normen voor wateroverlast. Hier kan een nieuwe opgave uitkomen als gevolg van nieuwe inzichten in klimaat-ontwikkeling, aanpassingen in het watersysteem of aanpassingen in het (peil) beheer;
- ✓ In 2021 zijn de overige keringen genormeerd en getoetst en is een plan van aanpak opgesteld voor het (waar nodig) verbeteren van de overige keringen.

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 (artikel 15 van de Algemene regels en artikel 13 van de Beleidsregels). Deze keur is gezamenlijk door alle (drie) Brabantse waterschappen ontwikkeld en vastgesteld.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015

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

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en '*de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten treffen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende

maatregelen te eisen. Het verhard oppervlakte binnen het plangebied zal ruim onder de drempel van 2.000 m² blijven en derhalve zijn compenserende maatregelen binnen het plangebied niet aan de orde.

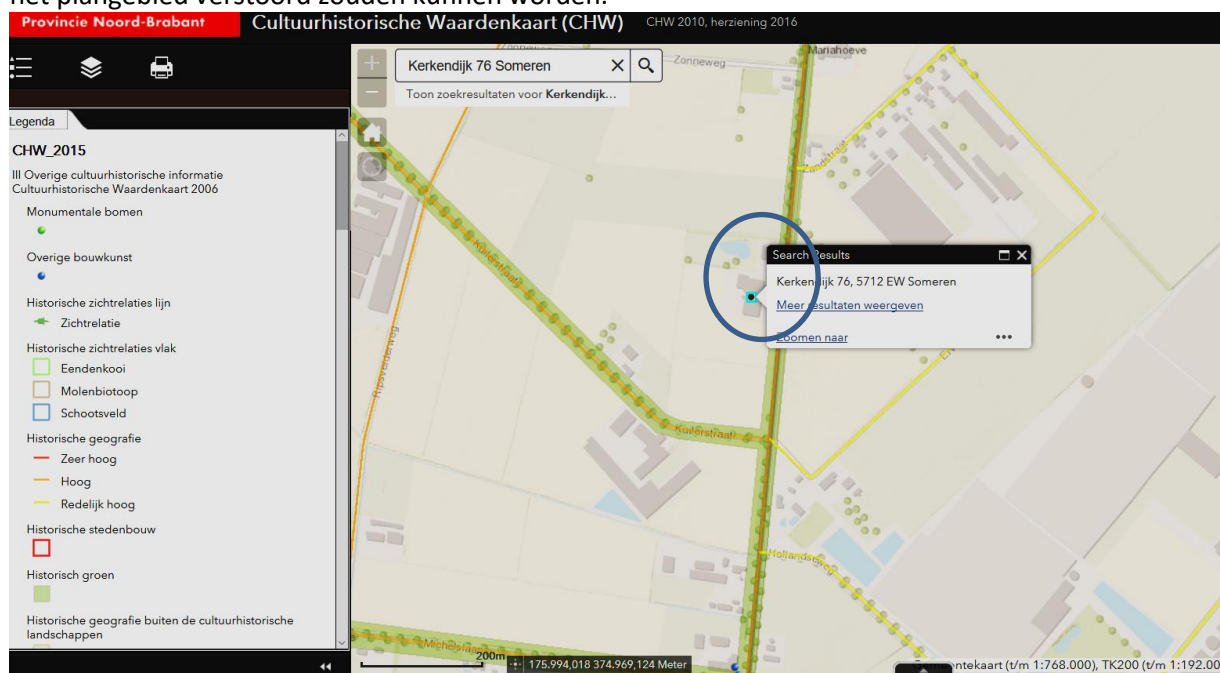
Omdat de verhardingstoename onder de ondergrens blijft van 2.000 m² (grens Keur 2015) zijn als gevolg van de beoogde ontwikkelingen geen compenserende maatregelen nodig.

Conclusie

De beoogde plannen nopen niet tot het moeten treffen van nadere compenserende maatregelen ter borging van het hemelwater.

2.2.3 Cultuurhistorie

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



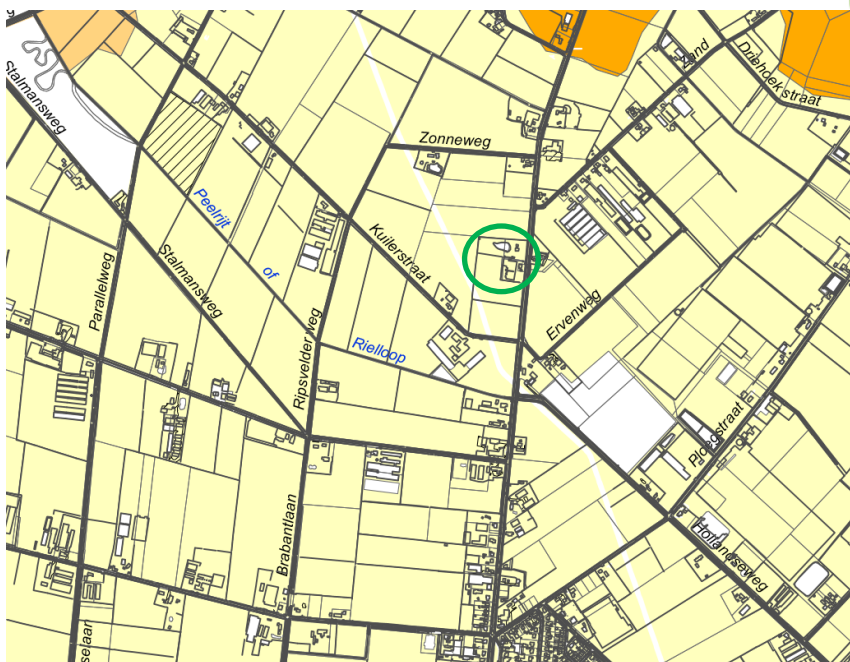
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (geactualiseerd 2016), prov. Noord-Brabant. Plangebied blauw omcirkeld

Conclusie

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

2.2.4 Archeologie

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



Archeologische kaart gemeente Someren met plangebied (groen omcirkeld)

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

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

Conclusie

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

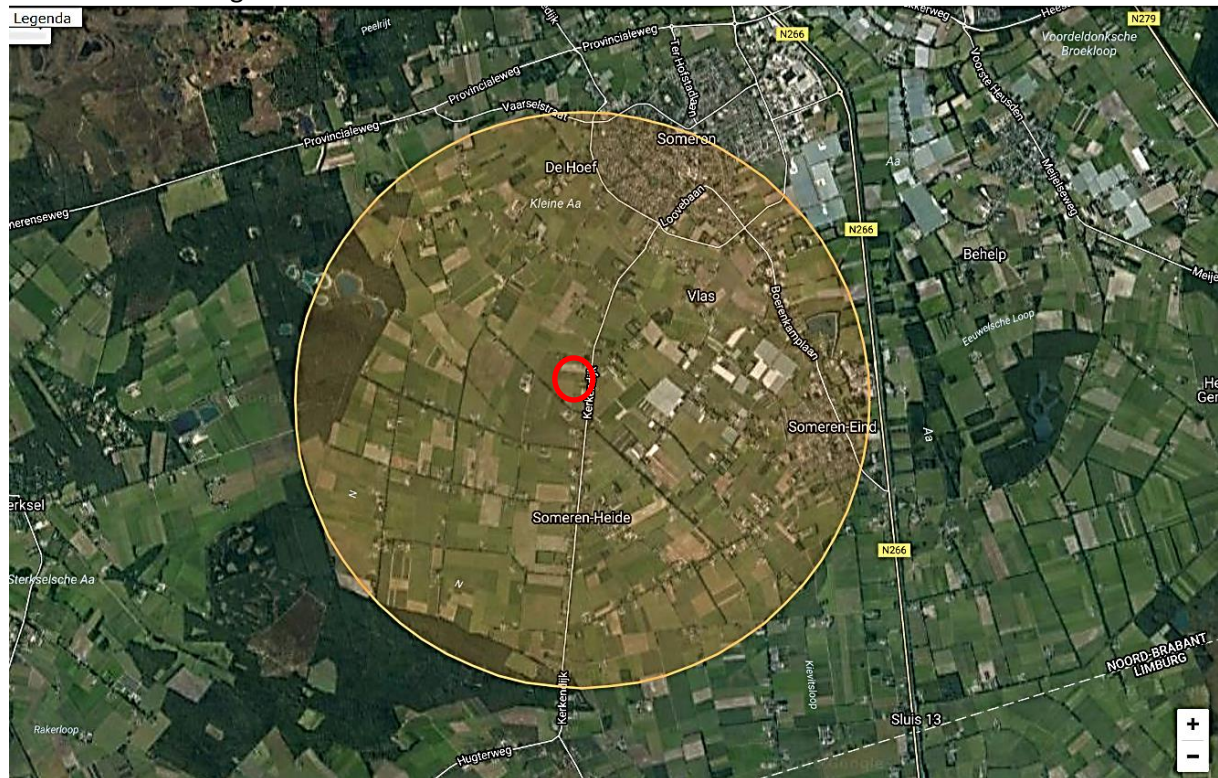
2.2.5 Flora en fauna/ Wet natuurbescherming

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

Toelichting Kerkendijk 72-76 Someren

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden en de aard van de beoogde plannen binnen het plangebied (geen bouwactiviteiten maar alleen herziening bestemming bedrijfswoning Kerkendijk 72 tot burgerwoning en geringe uitbreiding bestemmingsvlak handelsonderneming Kerkendijk 76) bestaat er momenteel geen aanleiding tot nader onderzoek.

Mocht in de toekomst aanleiding zijn om (een deel van) het bedrijfsgebouw te verbouwen c.q. vervangende nieuwbouw te plegen dan zal dit getoetst worden aan de (nieuwe) Wet natuurbescherming.



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

Conclusie

De beoogde afsplitsing van het bedrijfsperceel en de bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 en de herbestemming tot de bestemming 'Wonen' en de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de westzijde/achterzijde van het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 hebben gezien hun aard en omvang en gezien de ligging van de Natura 2000 gebieden geen negatieve invloed op deze Natura 2000 gebieden. De beoogde plannen kunnen dan ook worden gerealiseerd.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De bedrijvigheid aan de Kerkendijk 76 zal qua milieucategorie afnemen van 4 naar 3 wat een verbetering is voor het gros aan omliggende gevoelige objecten. Evenwel krijgt de meest noordelijk gelegen bedrijfswoning, gelegen aan de Kerkendijk 72, in plaats van een bedrijfsbestemming de bestemming 'Wonen' waardoor deze voor het voormalig eigen bedrijf een mogelijke belemmering zou kunnen vormen omdat er binnen het invloedsgebied van het bedrijf een nieuw geluidgevoelig object

wordt gecreëerd. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de feitelijk gezien de bedrijfswoning sinds 1997 niet meer als zodanig maar als burgerwoning werd gebruikt.

Andersom geredeneerd moet getoetst worden of op de gevel van de 'nieuwe' burgerwoning voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen. Uit het akoestisch rapport van het akoestisch bureau Physibuild blijkt dát ook in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen. Een nadere uiteenzetting over opzet en uitkomst van het akoestisch onderzoek is te vinden onder paragraaf 2.2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

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

De Wgv regelt al een minder beschermingsniveau voor een:

- ✓ Geurgevoelig object van een andere veehouderij (artikel 3 lid 2 Wgv)
- ✓ Geurgevoelig object dat voorheen bij een andere veehouderij hoorde, maar dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van die andere veehouderij (artikel 3 lid 2 Wgv)
- ✓ Woning (niet voor een ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 nieuw is gebouwd ter vervanging van gesloopte agrarische bedrijfsopstallen (artikel 14 lid 2 Wgv).

Voor omliggende veehouderijen verandert er dan ook niets. De tot burgerwoning te bestemmen voormalige bedrijfswoning (aan de Kerkendijk 72) wordt niet uitgebreid en voor omliggende veehouderijen was de bedrijfswoning van deze 'derde' al geurgevoelig. Deze geurgevoeligheid blijft daarmee gelijk en omliggende bedrijven worden door de beoogde ontwikkelingen niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt. Ook aan het woon- en leefklimaat worden in voorkomende gevallen geen aanvullende voorwaarden gesteld, zelfs al zou de situatie reeds vóór de aanpassing van de bestemming overbelast zijn geweest qua geur.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied (Kerkendijk 72-76) vormen in het kader van de wet geurhinder en veehouderij geen (verdere) belemmering voor omliggende veehouderijen in de omgeving.

2.2.7 Geluid

Physibuild heeft onlangs onderzoek gedaan naar met name de gevolgen van het planologisch van het bedrijfsperceel (Kerkendijk 72-76) afsplitsen van de meest noordelijk gelegen (voormalige) bedrijfswoning aan de Kerkendijk 72 en het herbestemmen van deze locatie tot de bestemming 'Wonen'. Verwezen wordt naar het onderzoeksrapport van Physibuild (d.d. 16 december 2016, met kenmerk U 035-RA-1), dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Doordat deze (bedrijfs)woning de bestemming 'Wonen' krijgt zal deze woning voor het voormalig 'eigen' bedrijf aan de Kerkendijk 76 nu gezien moeten worden als geluidgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer en aanverwante wet- en regelgeving. Daarbij komt dat de indicatieve richtafstand (30 meter) van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet gehaald wordt en derhalve onderzocht moest worden óf na de voorgenomen planologische wijzigingen sprake zou kunnen zijn van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

Met name was en is het de vraag of in het kader van (de omgekeerde werking van) het Activiteitenbesluit (Barim) de geluidbelasting op de gevel van de woning (Kerkendijk 72), afkomstig van de bedrijfsactiviteiten aan de Kerkendijk 76, niet te hoog zal zijn na de herbestemming en dus zal kunnen voldoen aan de geldende geluidnormen?

Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder.

Uit tabel 3 van bijgevoegd rapport blijkt dat nabij de woning aan de Kerkendijk 72, ten gevolge van de stationaire en mobiele geluidbronnen op het terrein van Calluna Trucks BV, langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van 30 à 47 dB(A) in de dagperiode, en van 26 tot 40 dB(A) in de avondperiode optreden. De meest bepalende geluidbron blijkt hierbij tijdens de dagperiode de hogedrukreiniger te zijn, die aan de zijde van deze woning gebruikt wordt. In de avond zijn de geluiden uit de bedrijfshal de belangrijkste geluidbron.

Dit betekent dat voldaan wordt aan de vigerende grenswaarden van 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de dag- en de avondperiode. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} overschrijdt de richtwaarde van 45 dB(A) in de dagperiode op 2 waarneempunten met 1 a 2 dB. In de gevel met de overschrijding van 2 dB zijn geen ramen aanwezig, dus een goed binnenklimaat is hier gewaarborgd.

Uit tabel 4 van het geluidsrapport blijkt dat nabij de woning aan de Kerkendijk 72, ten gevolge van de stationaire en mobiele geluidbronnen op het terrein van Calluna Trucks BV, piekniveaus van maximaal 66 dB(A) in de dag-, en 59 dB(A) in de avondperiode optreden. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 en 65 dB(A) in respectievelijk de dag- en de avondperiode. Het maximale geluidsniveau L_{Amax} overschrijdt de richtwaarde van 65 dB(A) in de dagperiode met 1 dB.

Uit tabel 5 van bijgaand rapport blijkt dat de geluidbelasting vanwege de indirecte hinder de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

Op grond van de berekeningen en de gehanteerde uitgangspunten kan geconcludeerd worden dat het in werking hebben van de inrichting van Calluna Trucks BV op de Kerkendijk 76 te Someren past binnen de vigerende grenswaarden in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. In de zuidgevel zijn op de begane grond (waar de VNG richtwaarde licht wordt overschreden) geen ramen aanwezig. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning aan de Kerkendijk 72 wordt hierdoor gewaarborgd.

Conclusie

Op basis van het akoestisch rapport van Physibuild kan geconcludeerd worden dat het herbestemmen van de meest noordelijke bedrijfswoning tot burgerwoning (Kerkendijk) niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners als gevolg van

de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten aan de Kerkendijk 76. Andersom geredeneerd kan het bedrijf/kunnen de bedrijven aan de Kerkendijk 76 blijven voldoen aan geldende geluidsnormen van het Activiteitenbesluit (Barim).

2.2.8 Externe veiligheid

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

In onderhavige situatie is er geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, noch bevindt zich in de omgeving (een) nieuwe installatie(s) die nadelige gevolgen zou(den) kunnen hebben voor de bewoners van de bedrijfswoning binnen het plangebied aan de Kerkendijk 72-76. Voor de beoordeling of een bedrijfswoning van derden onderdeel uitmaakt van een inrichting (en of voor omliggende BEVI-bedrijven/-installatie een mogelijke belemmering zouden kunnen vormen) geldt dat de technische, organisatorische en functionele binding een bedrijf doorslaggevend is, niet de juridische. In voorkomend situatie was de woning technisch en functioneel sinds 1998 niet meer met het bedrijf verbonden en was de woning aan de Kerkendijk al een kwetsbaar object in het kader van het BEVI en aanverwante regelgeving.

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

Conclusie

De beoogde plannen aan de Kerkendijk 72-76 passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid, Er worden geen omliggende bedrijven belemmerd en de omliggende kwetsbare objecten worden niet gehinderd aangezien de bedrijfsactiviteiten aan de Kerkendijk 76 niet vallen onder het BEVI.

2.2.9 Kabels en leidingen

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

2.2.10 Luchtkwaliteit

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

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

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

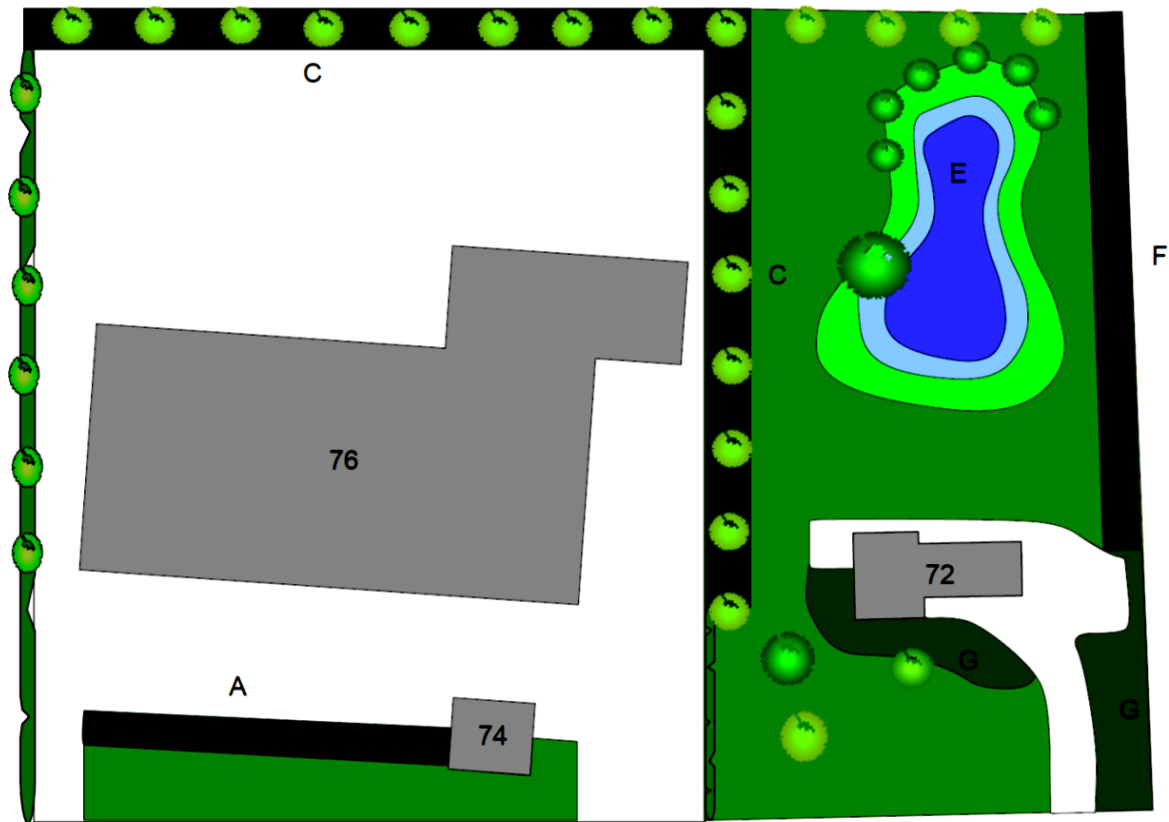
Onderhavige planontwikkeling voorziet slechts in het wijzigen van de bestemming van het plangebied (Kerkendijk 72 in bestemming 'Wonen' en derhalve is er sprake van een ontwikkeling die *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor de geringe uitbreiding aan de westzijde/achterzijde van het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 daar ook de milieucategorie verlaagd wordt en daarmee de bijdrage aan de uitstoot van fijnstof eerder zal afnemen dan toenemen.

Conclusie

Het onderhavige plan, het herbestemmen van het deelgebied Kerkendijk 72 en het uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aan de Kerkendijk 76 draagt in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit op of rond het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor.

2.2.11 Landschapswaarden

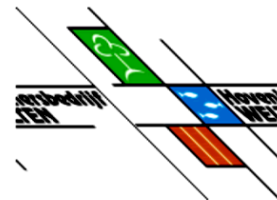
Hoveniersbedrijf Welten heeft namens initiatiefnemer een inpassingsplan gemaakt voor het plangebied. Zo is er onder meer visueel gezien een groene scheiding aangebracht tussen de beoogde burgerwoning op het (van het bedrijfsperceel) afgesplitste perceel aan de Kerkendijk 72 dat de bestemming 'Wonen' krijgt. Verder is rekening gehouden met de zorgplicht om ruimtelijke ontwikkelingen op een zodanige wijze in te passen dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het project en het buitengebied bevorderd wordt (artikel 3.2 Verordening ruimte).



- A= Bestaande bedrijfstuin met blokhagen
 B= Bestaande Carpinus haag met fagus sylvatica 'Dawijck'
 C= Nieuw aan te planten bosplantsoen met Quercus robur (+/- 819m²)
 D= Bestaand hekwerk met Hedera
 E= Poel (250m²) tbv regenwater infiltratie met oeverbeplanting en knot wilgen omringd door grasland
 F= Bestaand bosplantsoen (+/- 300m²)
 G= Siertuin (+/- 350m² Heesters en vaste planten)



Herinrichting Gubema B.V.
 Kerkendijk 72, 74, 76
 Schaal 1:500
 Get. J Welten



Situatietekening landschappelijk inpassingsplan

Omgeving

De locatie Kerkendijk 72,74,76 is gelegen in een jong ontgonnen heidegebied. Dit landschap kenmerkt zich door de regelmatige en rechte lijnige patronen in grootschalige gebieden. Structureel onderdeel van dit landschap zijn de aanwezige laanbomen. Door het aanplanten van voldoende erfbeplanting waarbij het planten van laanbomen wordt gestimuleerd verbetert het zicht naar de open gebieden door de ontstane zichtlijnen.

Erfbeplanting

Het is de bedoeling om de lange gevels van de gebouwen aan het zicht te onttrekken, zoals dat aan de zuidwest zijde al gerealiseerd is(aangeduid in de tekening met de letter B). De bestaande haag van carpinus(haagbeuk) met 4 stuks fagus sylvatica 'Dawijck' op gelijke afstand zal gehandhaafd blijven en wordt uitgebreid tot de perceelsgrens aan de achterzijde. Dit betekent een uitbreiding met 2 stuks fagus sylvatica 'Dawijck'. Vanaf de bestaande haag naar de voorzijde van het perceel zal de haag van carpinus worden doorgetrokken. Dit stuk haag zal echter jaarlijks worden teruggesnoeid tot een hoogte van 1.20 meter om een veilig uitzicht te houden over de Kerkendijk. De totale oppervlakte aan beplanting aan deze zijde zal circa 138 m² bedragen.

Aan de achter en rechterzijde(aangeduid met letter C)van het perceel zal nieuw aan te planten bosplantsoen worden gerealiseerd met behoud van de laanstructuur door de aanplant van 16 eikenbomen. Het bosplantsoen zal bestaan uit dicht vertakte struiken en boompjes wat het aantrekkelijk maakt voor vogels. Omdat in dit gebied de bebouwing van grote afstand en vanuit het achterliggende landschap gezien kan worden (vanuit de Kuilerstraat) wordt de erfbeplanting over de volle lengte 5 meter breed. Ook aan de rechterzijde van het perceel wordt deze breedte aangehouden tot aan de reeds bestaande haag van klimop (aangegeven met D op tekening). De totale oppervlakte bosplantsoen is circa 800 m².

De bestaande bedrijfstuin (aangegeven met A op tekening) met blokvormen van Ionicera, taxus en euonymus in combinatie met een strook gazon/weide aan de voorzijde zal voorlopig ongewijzigd blijven. Dit in verband met de plannen van de gemeente Someren om in de toekomst grond aan te kopen voor de verbreding/vernieuwing van de Kerkendijk.

Rondom het pand aan Kerkendijk 72 zal gedeeltelijk een siertuin van circa 350 m² worden gerealiseerd met bloeiende vaste planten en heesters (aangegeven met G op tekening). De bestaande bomen in het gazon aan de voorzijde van het pand zullen worden geveld en worden vervangen door inheemse beuken en een lindenboom. De bestaande bomen zijn over het algemeen in slechte staat en niet passend binnen het landschap.

Aan de rechterzijde van het perceel zal de bestaande erfbeplanting (aangegeven met F op tekening) worden uitgedund, zodat er een dichte groene wal ontstaat met nieuw schot. Rondom de poel zullen een aantal, in slechte staat verkerende bomen, worden gerooid en worden vervangen door een zestal knotwilgen en een treurbeuk. De beuk geeft een mooi effect hangend over het water. De poel zal tevens dienst doen als infiltratie voor het hemelwater (aangegeven met E op tekening). De poel zal aan een zijde worden aangekleed met oeverbeplanting bestaande uit siergrassen.

Aan de achterzijde zullen eiken worden geplant zodat de laanstructuur aan deze zijde blijft bestaan. Vanaf de Kerkendijk tot aan de poel aan de achterzijde van het pand zal het overige terrein worden aangelegd als gazon wat intensief wordt gemaaid. Vanaf de poel tot de perceelsgrens aan de achterzijde zal het worden ingezaaid met een weidemengsel wat eventueel wordt begraaasd of extensief (2x per jaar) wordt gemaaid.

Beplantingsplan

Bomen:	2 stuks Fagus sylvatica 'Dawijck', maat 12-14 cm stamomtrek
	20 stuks Quercus robur, maat 12-14 cm stamomtrek
	6 stuks Salix alba, maat 12-14 cm stamomtrek
	1 stuks Fagus sylvatica 'Pendula', maat 12-14 cm stamomtrek
	1 stuks Fagus sylvatica atropuniceae, maat 16-18 cm stamomtrek
	1 stuks Tilia cordata 'Greenspire', maat 16-18 cm stamomtrek
	1 stuks Fagus sylvatica, maat 16-18 cm stamomtrek

Haag:	200 stuks Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)
Bosplantsoen:	75 stuks Kornoelje (<i>Cornus mas</i>)
	75 stuks Kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>)
	75 stuks Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)
	75 stuks Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	75 stuks Appelbes (<i>Aronia melanocarpa</i>)
	75 stuks Zwarte bes (<i>Ribes nigrum</i>)
	75 stuks Krentenboom (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
	75 stuks Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)
	75 stuks Grauwe wilg (<i>Salix cinerea</i>)

Bosplantsoen in de maat 60-80 cm (hoogte)

Heesters:	3 stuks <i>Acer palmatum atropurpureum</i>
	7 stuks <i>Leycesteria formosa</i> 'Purple Rain'
	5 stuks <i>Cornus florida</i>

Vaste planten	240 stuks <i>Geranium</i> 'Max Frei'
	216 stuks <i>lavendula</i> 'Hidcote'
	264 stuks <i>Pachysandra</i> 'Green Carpet'
	240 stuks <i>Salvia</i> 'Ost Friesland'
	192 stuks <i>Pennisetum</i> 'Hameln'
	264 stuks <i>Vinca minor</i>
	240 stuks <i>Anemone</i> 'Honorine Jobert'
	192 stuks <i>Liriope muscari</i> 'Moneymaker'
	240 stuks <i>Sedum</i> 'Herbstfreude'
	80 stuks <i>Hydrangea</i> 'Masja'

Onderhoudsplan

De jonge eiken zullen worden 'opgekrond' tot een hoogte van circa 4 meter zodat een mooie boomvorm ontstaat. De bestaande haag van haagbeuk wordt jaarlijks gesnoeid tot circa 2.5 meter hoog. Het gedeelte richting Kerkendijk tot een hoogte van 1.20 meter i.v.m. het zicht bij het uitrijden. Het bosplantsoen zal elke 6 á 8 jaar teruggesnoeid moeten worden.

Jaarlijks zullen de bestaande blokvormen in de huidige bedrijfstuin geknipt worden als ook de reeds bestaande haag van *Hedera*.

Het onkruidvrij houden van de siertuin zal handmatig gebeuren door, in het seizoen, elke 3 weken te schoffelen. Daarnaast worden de vaste planten in het voorjaar teruggesnoeid en daarna bemest. De wilgen rondom de poel zullen elke 2 jaar worden geknot. Het gazon wordt in het seizoen wekelijks gemaaid; Het weiland, wanneer deze niet begrast wordt, 2 maal per jaar.

Het plangebied wordt op deze wijze op een robuuste manier landschappelijk ingepast met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren. De uitvoering en het beheer ervan leiden onder meer tot een kwaliteitsverbetering van het plangebied en van het buitengebied. Wat dit voor gevolgen heeft voor een mogelijke bestemmingswinst wordt uiteen gezet in paragraaf 2.2.1 (onder de kop 'provinciaal beleid').

Conclusie

Het plangebied is op een robuuste manier landschappelijk ingepast en daarmee voldoet het inpassingsplan aan de gemeentelijke en provinciale randvoorwaarden en bestaan er op dit gebied geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkelingen in het plangebied.

2.2.12 Verkeer en infrastructuur

Kerkendijk 72

Het herbestemmen van een deelgebied van het plangebied aan de Kerkendijk 72 tot 'Wonen' heeft geen extra verkeersaantrekkende werking daar het feitelijk gebruik (wonen met tuin) niet zal veranderen. Ook wordt voldaan aan de CROW-parkeernorm van 2,0 per woning (bron: Uittreksel van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

Kerkendijk 76

Als het gaat om de parkeerbehoefte voor extensieve bedrijven in het buitengebied dan geldt de CROW-norm van minimaal 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Gezien de beoogde grootte van het bedrijf (ongeveer 2.150 m²) zullen er afgerond 19 parkeerplaatsen (16 x 0,8 parkeerplaats per 100 m²) beschikbaar moeten zijn. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De verkeersaantrekkende werking zal als gevolg van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' minimaal zijn. Zeker als dit wordt afgezet tegen de hiervoor aanwezige bedrijven die een veel hogere intensiteit aan vervoersbewegingen genereerden.

De manoeuvreerruimte voor vrachtwagens zal met de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de westzijde (achterzijde) van het bedrijf toenemen, hoewel deze op zich op dit moment ook al voldeed.

Omdat dit deel van de Kerkendijk op de nominatie staat om heringericht te worden en de bomen zich aan het einde van hun levensduur bevinden worden de gemeentelijke plannen afgestemd op de veranderende behoeftes van niet agrarische ondernemers om onnodige kosten te besparen. In het kader van de reconstructie van de Kerkendijk (aan de oostzijde van het plangebied) heeft de gemeente het initiatief opgenomen om daartoe een strook grond van onder andere initiatiefnemer aan te kopen om haar plannen ten aanzien van de Kerkendijk te bewerkstelligen. Naast een verbreding van de Kerkendijk zal dat leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheidssituatie.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied voldoet in onderhavige situatie aan de eisen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW). Verder is er geen sprake van een verdere verkeersaantrekkende werking als gevolg van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. De gemeente Someren heeft de intentie richting initiatiefnemer geuit een strook van diens grond aan te kopen voor de reconstructie en verbreding van de Kerkendijk. Daardoor zal de aansluiting van het plangebied op die Kerkendijk qua veiligheid sterk verbeteren.

2.2.13 Besluit m.e.r.

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

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de beoogde plannen aan de Kerkendijk 72-76 te Someren.

2.2.14 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6, lid 2 tot en met 4 (Ladder voor duurzame verstedelijking):

- Ten eerste een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" van de Ladder en het schrappen van bepalingen.
- Ten tweede wordt de uitgebreide laddermotivering beperkt tot de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Tevens wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip "actuele regionale behoefte" vervangen door het eenvoudiger begrip "behoefte". Daarbij wordt de aansluiting van de Ladder bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij een bestemmingsplan verduidelijkt.
- Tot slot wordt een nieuw onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele plannen te voorkomen.

Het wijzigen van de bestemming van een deel van het plangebied ten behoeve van de deellocatie aan de Kerkendijk 72 en het uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Kerkendijk 76 vormen geen ontwikkelingen die langs de treden van de Ladder getoetst hoeven te worden.

Conclusie

De planontwikkelingen op en het herbestemmen van (een deel van) het plangebied ten behoeve van een geringe uitbreiding van het bedrijfsperceel alsmede het perceel van een bedrijfsperceel tot de bestemming 'Wonen' vormen geen ontwikkelingen die getoetst hoeven te worden aan de Ladder van duurzame verstedelijking en derhalve vormen ze geen beletsel voor deze ontwikkelingen.

3 Juridische opzet - regels

3.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Dit bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

3.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Kerkendijk 72-76' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden:
 - Artikel 3 Groen;
 - Artikel 4 Bedrijf;
 - Artikel 5 Wonen;
- de gebiedsaanduidingen: Overige zone - bebouwingsconcentratie en Reconstructiewetzone - verwevingsgebied;
- de aanduidingen: specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing, 'specifieke vorm van wonen - afgesplitste bedrijfswoning' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Kerkendijk 72-76' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

3.3 Inleidende regels

3.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

3.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

3.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

3.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

3.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in Hoofdstuk 3 Algemene regels.

3.4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

3.4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in Hoofdstuk 3 'Algemene regels'.

3.4.6 Bestemmingen

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, tuinen en erven behorende bij de aangrenzende bestemmingen en het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

Tevens zijn deze gronden bestemd voor de landschappelijke inpassing, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals bloemrijk grasland, waterpartijen, houtwallen en houtsingels.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bedoeld voor agrarisch en niet agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 1 en 2 behalve op de locaties waar reeds een agrarisch verwant bedrijf is gevestigd, is enkel een agrarisch verwant bedrijf toegestaan. Bij bedrijven die niet als agrarisch verwant bedrijf zijn omschreven mag per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig zijn. Deze bedrijven zijn specifiek bestemd middels de aanduiding specifieke vorm van bedrijf.

Ter plaatse is het bestaande bedrijf: een handelsonderneming in de aan- en verkoop van vrachtauto's met een bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Op basis van de bestaande situatie is het aantal

vierkante meters (m²'s) aan bedrijfsgebouwen vastgelegd. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de landschappelijke inpassing en is hieraan een voorwaardelijke verplichting verbonden.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om onderhavige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer' in verband met de door de gemeente Someren beoogde reconstructie en verbreding van de Kerkendijk.

Wonen

De gronden ter plaatse van de voormalige 2^e bedrijfswoning (Kerkendijk 72) zijn bestemd tot 'Wonen'. Het bestemmingsvlak heeft een maximum oppervlak van 2.500 m². Ter plaatse is één woning toegestaan. Gronden met de bestemming Wonen zijn bedoeld voor bewoning, aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie en groene erfinrichting. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de landschappelijke inpassing.

Qua aantal wooneenheden worden er in dit bestemmingsplan geen extra wooneenheden toegestaan, het aantal woningen blijft gelijk enkel de bestemming van één van de twee bedrijfswoningen (Kerkendijk 72) wordt omgezet naar 'wonen'.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om onderhavige bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer' in verband met de door de gemeente Someren beoogde reconstructie en verbreding van de Kerkendijk.

3.5 Algemene regels

3.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

3.5.2 Algemene gebruiksregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene gebruiksregels. Hier wordt aangegeven welk gebruik voor alle bestemmingen aangemerkt wordt als strijdig gebruik.

3.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

3.6 Overgangs- en slotregels

3.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

3.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de anterieure overeenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Bovendien zijn in de overeenkomst randvoorwaarden opgenomen, zoals de landschappelijke inpassing van het plan. Tenslotte maakt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst deel uit van de overeenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaart om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

4.3 Wettelijk (voor)overleg

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

4.3.1 Reacties uit het vooroverleg

Naar aanleiding van het verzoek om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg, heeft de provincie Noord-Brabant per brief van 1 september 2017 (met kenmerk C2212088/4240142) haar reactie gegeven. Daarbij moet worden aangetekend dat als gevolg hiervan op 9 januari 2018 hierover aanvullend overleg heeft plaats gevonden op het Provinciehuis tussen ambtenaren van de provincie, de gemeente en de adviseur van initiatiefnemer om te zoeken naar een passende oplossing die recht doet aan beider belangen. De uitkomsten van dit overleg zijn (mede) meegenomen ter beantwoording van de schriftelijke reactie van de Provincie van 1 september 2017.

Provincie Noord-Brabant

Opmerking provincie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

Over kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met fysieke verbetering van de omgevingskwaliteiten (artikel 3.2, 1e lid Vr) en het feitelijk, juridisch en financieel zekerstellen van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel.

In het plan is een verantwoording over de kwaliteitsverbetering opgenomen door middel van een berekening van de inspanningsverplichting hiervoor. Volgens de Provincie blijkt dat in de berekening van de vereiste investering in kwaliteitsverbetering van het landschap echter tal van oneigenlijke investeringskosten zijn opgevoerd die niet zien op fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap. Daarnaast is in dit kader een foutieve berekeningssytematiek toegepast. De Provincie

constateert dat hierdoor strijdigheid bestaat met het uitgangspunt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de omgevingskwaliteiten. Ook blijkt dat de planologisch-juridische borging van realisering/instandhouding van de kwaliteitsverbetering in relatie tot ingebruikname van de nieuwe functies ontbreekt.

Het beplantingsplan biedt geen inzicht in bestaande en toe te voegen beplantingen. Tevens ontbreekt een financiële waardebeoordeling hiervan die kan worden afgezet tegen de vereiste investering in fysieke kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente

De berekening van de inpassingsverplichting is aangepast overeenkomstig de wens van de Provincie. Oneigenlijke kosten die niet zien op de fysieke verbetering van de kwaliteit van het landschap zijn niet meer opgenomen.

In de toelichting is onder paragraaf 2.1.2 een nieuwe tabel opgenomen die een berekening bevat van de waardevermeerdering van het plangebied als gevolg van de planontwikkelingen aldaar.

Het beplantingsplan is geheel vernieuwd en heeft een veel robuuster karakter gekregen dan tijdens het voorontwerp bestemmingsplan. Verder is nu duidelijk(er) verwoord welke kosten gepaard gaan met deze landschappelijke inpassing. En tenslotte kan worden gesteld dat er een voorwaardelijke verplichting is op genomen voor de realisatie, de instandhouding en het duurzame beheer van dit landschappelijke inpassingsplan/beplantingsplan.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de provincie en wordt recht gedaan aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Opmerking provincie: Afsplitsen tweede bedrijfswoning

De Verordening ruimte bevat in artikel 7.7, 5e lid regels voor afsplitsing van een bedrijfswoning. Onder meer moet vestiging van overige functies worden uitgesloten en overtollige bebouwing worden gesloopt.

Naar de opvatting van Provincie blijkt dat niet verantwoord wordt dat overtollige bebouwing gerelateerd aan de woonfunctie wordt gesloopt. In de plantoelichting wordt vermeld dat de planregels borgen dat vestiging van andere functies is uitgesloten. De planregels laten evenwel tal van nevenactiviteiten/ondergeschikte functies toe alsook wijziging naar de bestemming 'Wonen plus' voor de vestiging van een kleinschalig bedrijf. Deze mogelijkheden conflicteren met de Vr en de Provincie dringt er dan ook op aan deze te schrappen en de afgesplitste bedrijfswoning als zodanig aan te duiden binnen de woonbestemming.

Reactie

Aan de opmerkingen van de Provincie is gevolg gegeven middels aanpassing van de planregels en van de verbeelding.

Opmerking provincie : Nieuwe bedrijfsactiviteit/bestaand recht

Volgens de vigerende bestemming is een voedingsmiddelenfabriek in milieucategorie 4 met een maximaal bebouwingsoppervlak van 2.150 m² toegestaan op een bouwperceel van circa 10.300 m².

De vestiging van een handelsonderneming in de aan- en verkoop van vrachtwagens met één bedrijfswoning in milieucategorie 3.2 en een maximaal bebouwingsoppervlak van 2500 m² binnen de configuratie van het vigerende bouwperceel acht de Provincie aanvaardbaar op basis van een bestaande niet-agrarische functie (gelet op artikel 2, 3e lid van de Vr).

De concrete plandocumenten wijzen nu evenwel uit dat het bedrijfsperceel aan de westzijde met ongeveer 1500m² wordt uitgebreid. Mede met het oog op de verkleining van het bouwperceel door afsplitsing van de tweede bedrijfswoning geldt voor dit gedeelte dat er geen sprake is van bestaand

recht in de vorm van een bestaande niet-agrarische functie. Op basis van luchtfoto's constateert de Provincie dat enkele jaren geleden dit gedeelte, dat kennelijk als stalling in gebruik is, namelijk niet bestemmingsplantechnisch is vertaald. In de onderbouwing is niet aangegeven dat sprake is van bestaand recht in verband met een onherroepelijke omgevingsvergunning.

De Provincie adviseert de stalling elders binnen het huidige bouwperceel onder te brengen zodat artikel 2, 3e lid Vr toepassing krijgt. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, dient u slechts een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2 en met een bestemmingsvlak van maximaal 5.000 m² toe te staan.

Reactie

Bij het geven van een reactie op onderhavige opmerking moet worden gemeld dat dit aspect nadrukkelijk is besproken in het overleg met vertegenwoordigers van de gemeente, de Provincie en de adviseur van initiatiefnemer (d.d. 9 januari 2018). Belangrijkste uitkomst van dit overleg is dat vastgesteld is dat een uitbreiding van het bedrijfsperceel mogelijk was en noodzakelijk is voor de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer (handel vrachtwagens en ondergeschikte reparatiewerkzaamheden en noodzakelijke manoeuvreerruimte en stallingsruimte vrachtwagens en personenwagens) onder de voorwaarden dat het plangebied op een veel robuustere manier zou worden ingepast en dat de omvang/oppervlakte van het bedrijfsgebouw (2.150 m²) niet toeneemt. De toelichting en planregels zijn hierop aangepast en het landschappelijk inpassingsplan is sterk verbeterd. Zo is de maximale oppervlakte van de toegelaten bedrijfsbebouwing vastgelegd in de planregels en deze blijft in omvang in de beoogde situatie gelijk aan de bestaande situatie. Wél is de goot- en nokhoogte veranderd om enerzijds de vrachtwagens in en uit te kunnen rijden maar deze tevens op een te liftbrug te kunnen zetten voor onderzoek en lichte reparaties aan de te verhandelen vrachtwagens/ vrachtwagencombinaties.

Opmerking provincie: Planregels

De provincie heeft een reactie gegeven op diverse planregels van het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Reactie

De opmerkingen van de provincie ten aanzien van de regels zijn overgenomen en als zodanig in de ontwerperegels verwerkt.

4.4 Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkendijk 72-76 heeft conform het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 10 mei 2018, voor de duur van zes weken ter inzage gelegen.

Binnen die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Op 30 augustus 2018 heeft de gemeenteraad van Someren daarop het bestemmingsplan 'Kerkendijk 72-76' ongewijzigd vastgesteld.

5 Eindconclusie

De plannen voor het plangebied aan de Kerkendijk 72-76 te Someren passen binnen de planologische kaders en voldoen aan de eisen op het gebied van milieu en veiligheid en omliggende functies worden ook niet (verder) belemmerd. Mede gezien de landschappelijke inpassing dragen de beoogde ontwikkelingen tevens bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

6 Bijlagen

Bijlage 1 Onderzoeksrapport bodem

Bijlage 2 Akoestisch rapport