

**BESTEMMINGSPLAN
HOLLESTRAAT 3 EN ONG.
SOMEREN**

VASTGESTELD - NL.IMRO.0847.BP02018014-VS01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Ruimte voor Ruimte Hollestraat 3
IMRO-idn	NL.IMRO.0847.BP02018014-VS01
Versie ontwerp	September 2018
Versie vastgesteld	Juni 2019
Opgesteld door	Guido Bosmans
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Kadastrale situatie	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving	9
2.2 Functionele structuur omgeving	10
2.3 Huidige situatie binnen het plangebied	11
2.3.1 Inleiding	11
2.3.2 Bebouwing op de locatie	12
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Beeldkwaliteit	13
3.2.1 Inleiding	13
3.2.2 Kenmerken bebouwing in de omgeving	13
3.2.3 Functieverdeling binnen het plangebied	14
3.3 Landschappelijke inpassing	15
3.4 Beoogde planologische situatie	18
4. BELEIDSKADER	20
4.1 Rijksbeleid	20
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	20
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	22
4.3 Gemeentelijk beleid	27
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	27
4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	28
4.3.3 Beleidsvisie Toerisme en Recreatie gemeente Someren 'De kracht van toerisme'	29
5. MILIEUASPECTEN	31

5.1	Bodem	31
5.2	Waterhuishouding	32
5.2.1	Inleiding	32
5.2.2	Principes waterschap Aa en Maas	32
5.2.3	Relevant beleid	32
5.2.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	34
5.2.5	Hemelwaterafvoer in de huidige situatie	35
5.2.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	36
5.2.7	Afvalwater	36
5.2.8	Nutsvoorzieningen	37
5.3	Cultuurhistorie	37
5.4	Archeologie	38
5.4.1	Inleiding	38
5.4.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	38
5.4.3	Archeologisch onderzoek	39
5.5	Flora en fauna	41
5.5.1	Inleiding	41
5.5.2	Gebiedsbescherming	41
5.5.3	Soortenbescherming	42
5.6	Geluid	43
5.6.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	43
5.7	Agrarische bedrijvigheid	45
5.7.1	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	45
5.7.2	Wet geurhinder en veehouderij	46
5.7.3	Voorgrondbelasting	46
5.7.4	Achtergrondbelasting	48
5.7.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	49
5.7.6	Endotoxine	49
5.8	Bedrijven en milieuzonering	50
5.9	Externe veiligheid	51
5.9.1	Inleiding	51
5.9.2	Bedrijven	51
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	52
5.10	Luchtkwaliteit	52
5.10.1	Wet luchtkwaliteit	52
5.10.2	Besluit gevoelige bestemmingen	53
5.11	Verkeer en infrastructuur	53
5.12	Besluit m.e.r.	54
6.	PLANOPZET	56

6.1	Algemeen	56
6.2	Verbeelding	56
6.3	Regels	56
6.4	Bestemmingen	57
6.4.1	Wonen	57
6.4.2	Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden	57
7.	UITVOERBAARHEID	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid	58
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
8.	PROCEDURE	59
8.1	Procedure	59
8.2	Inspraakprocedure	59
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	59
8.4	Zienswijzen	60

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Flora en Fauna Onderzoek; Lomans Ecoworks, d.d. 15 september 2017
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, d.d. 21 september 2017
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek; door KSP-Archeologie d.d. 14 september 2017
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek; Bodeminzicht d.d. 10 november 2017
Bijlage 5	Bouwtitels Ruimte voor Ruimte
Bijlage 6	Besluit ontheffing hogere grenswaarde
Bijlage 7	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Hollestraat 3 te Someren, navolgend plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van glastuinbouw en containervelden. Ter plaatse vindt tevens opkweek van zeldzame fruitboomrassen plaats. In totaal was op de locatie 7.718 m² tuinbouwkas aanwezig. Tijdens de hagelstorm van 23 juni 2016 is deze tuinbouwkas echter volledig verwoest. In overleg met de gemeente is daarna besloten om 6.566 m² tuinbouwkas, vooruitlopend op onderhavige planontwikkeling, alvast te saneren. Een gedeelte van de bestaande kas (1.152 m²) is niet gesaneerd maar is hersteld ten behoeve van het hobbymatig opkweken van zeldzame hoogstamfruitbomen. Op de locatie is tevens een bedrijfswoning met een tuinbouwloods van 480 m² aanwezig.

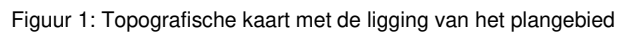
Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van een drietal woningen, middels toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voor een kavel zal de ontwikkeling in twee fasen plaats vinden. Voor deze kavel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de huidige agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere burgerwoning met daarbij een recreatieve nevenfunctie. In de bestaande schuur wordt een verruimde gebruiksfunctie opgenomen ten behoeve van o.a. een verblijfsrecreatieve voorziening. De locatie zal tevens gebruikt blijven worden voor het houden van bijen en zeldzame fruitboomrassen. De te behouden tuinbouwkas van 1.152 m² en de bijenschuur (50 m²) worden hiervoor worden benut. De kas en de bijenschuur blijven behouden en worden planologisch gekoppeld aan de locatie Hollestraat 3. Het overige gedeelte van het plangebied zal ingericht worden als boomgaard, boomweide en natuurtuin.

Omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar woningbouwlocaties met nevenactiviteiten voor de voormalige agrarische bedrijfswoning past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 4 april 2017 te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze toelichting maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hollestraat 3 te Someren. De locatie is gelegen ten westen van de kern Someren binnen een bebouwingsconcentratie. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de locatie Hollestraat 3 ten opzichte van de kern Someren.

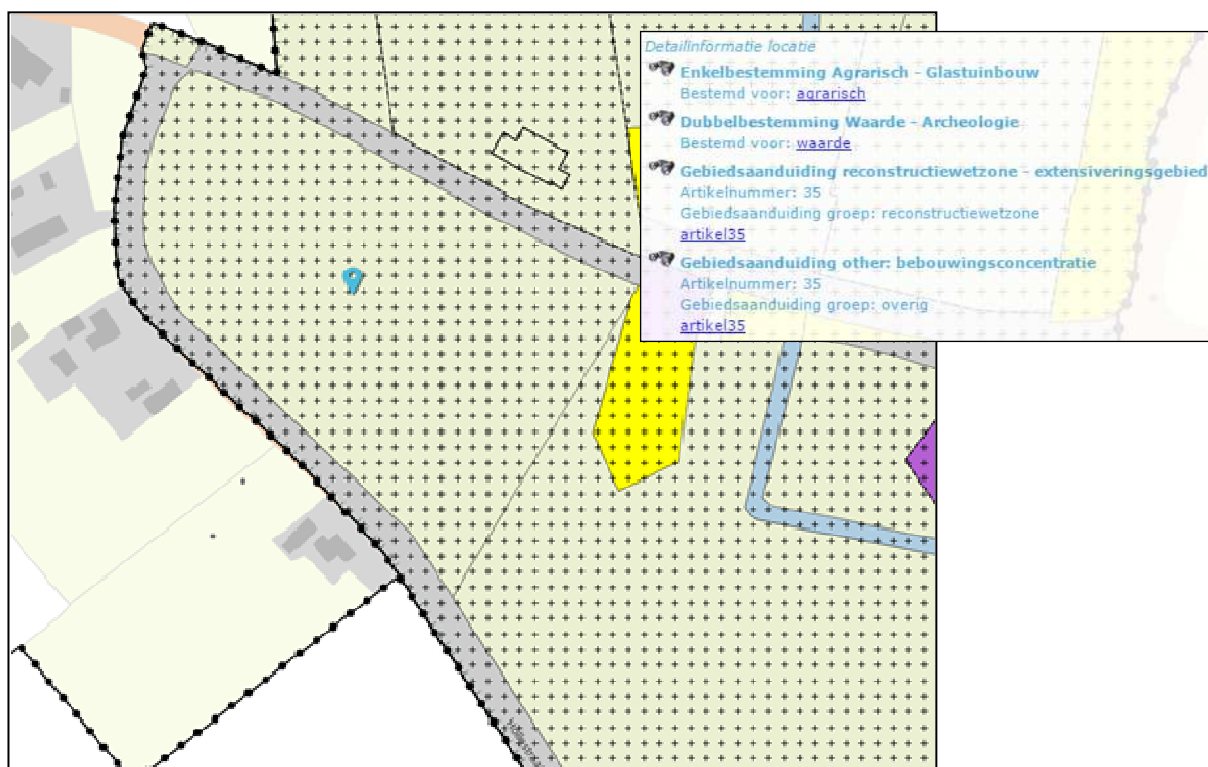


Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie S, nummers 1676, 1884, 1918, 1919, 1920, 1921, 2619, 2620 en 2622 en heeft een totale oppervlakte van 2.81.90 hectare. Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart van het plangebied. De kadastrale percelen zijn in groen aangeduid en omringt met een bolletjeslijn.



1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overige zone - bebouwingsconcentratie'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' met het plangebied aangeduid middels een blauwe marker

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' worden enkele regels van het bestemmingsplan herzien. De overige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' blijven onverkort van toepassing. De herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk.

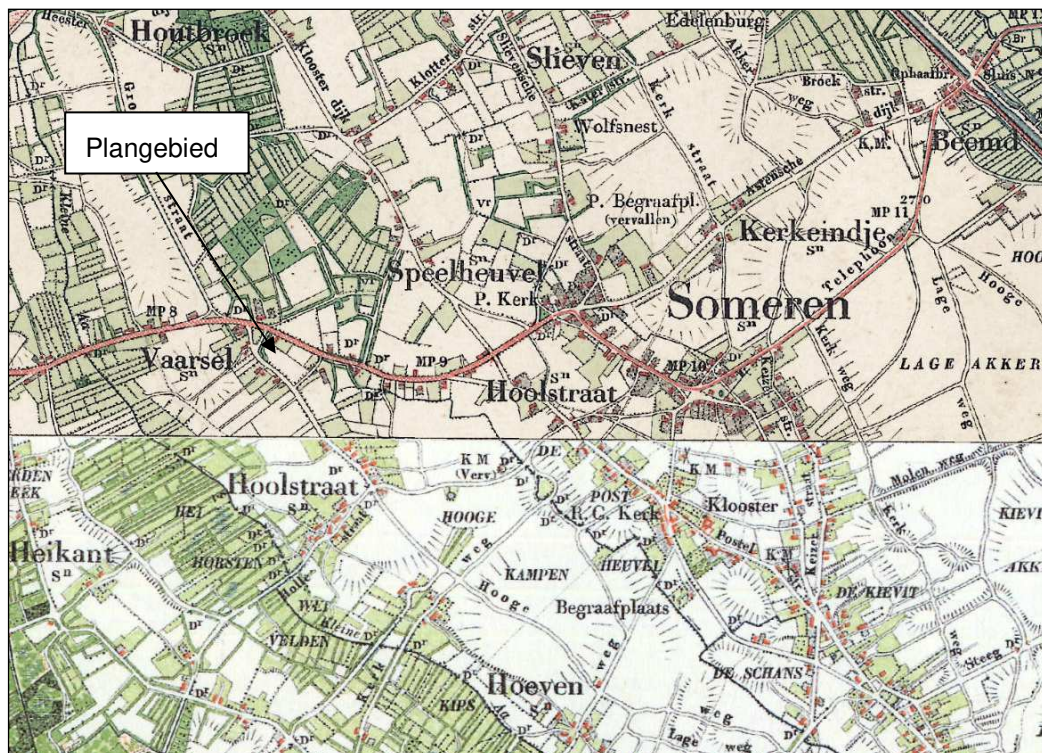
1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

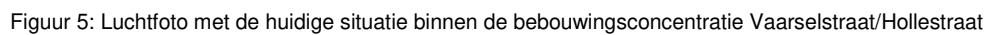
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur omgeving

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. Het plangebied is ontstaan uit de historische bebouwingsconcentratie 'Vaarsel'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor de omgeving van het plangebied in circa 1910.

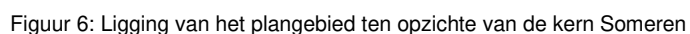


Figuur 4: Uitsnede historische topografische atlas voor de omgeving van het plangebied in 1910

Het plangebied is gelegen ten westen van kern Someren. Na de Tweede Wereldoorlog werd de kern Someren geleidelijk uitgebreid tot de huidige omvang. Ruimtelijk gezien is er voornamelijk sprake van inbreiding tussen de bestaande wegen met verspreid liggende bebouwing. De oorspronkelijke verbindingswegen naar de gehuchten zoals (De Hoof, Dellerweg, Vaarselstraat en Heikantstraat) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen aan deze zijde van het dorp. De linten zijn in deze periode verder verdicht en kenmerken zich thans door verspreide bebouwing met deels historische langgevelboerderijen en verspreid daar tussen vrijstaande naoorlogse woningen. De oudste bebouwing is daarbij het dichtst tegen de weg gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bebouwingsconcentratie aan de Vaarselstraat/Hollestraat, in de huidige situatie.



Het plangebied aan Hollestraat 3 is gelegen in een oude bebouwingsconcentratie ten westen van de kern Someren in het buitengebied van de gemeente Someren. De bebouwingsconcentratie bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen, gedeeltelijk voortgekomen uit sanering van agrarische bedrijven. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



2.3 Huidige situatie binnen het plangebied

2.3.1 Inleiding

In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfsbestemming voor glastuinbouw ter grootte van 23.000 m². Op deze gronden is de bouw van kassen toegestaan, de aanleg van containervelden en tevens een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen ten dienste van de glastuinbouw. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van agrarisch grondgebruik in de vorm van glastuinbouw en containervelden en een fruitboomgaard. De locatie wordt gebruikt voor het opkweken van potplanten en het kweken van zeldzame fruitboomrassen. Op 23 juni 2016 zijn de kassen vernietigd als gevolg van een hagelstorm. In overleg met de gemeente is besloten om het grootste deel van de kassen en het waterbassin, vooruitlopend op de planontwikkeling, te saneren. In totaal is 1.152 m² tuinbouwkassen behouden van in totaal 7.718 m² kassen die voorheen aanwezig waren. Aangrenzend aan de bedrijfswoning ligt een tuinbouwloods van circa 480 m² en is een containerveld van ca. 3.000 m² aanwezig. De tuinbouwloods is uitgevoerd als een boerenschuur met een zadeldak met wolfseinden. De gevels zijn gepotdekseld en het dak is gedekt met gebakken pannen. Het zuidelijke en oostelijke gedeelte van het plangebied is in gebruik als hoogstamfruitboomgaard. Hier worden bijzondere fruitrassen gekweekt. Het gaat hierbij om zeldzame oude hoogstamfruitboomrassen. De locatie is nagenoeg volledig omzoomd door een landschappelijke beplanting in de vorm van knotwilgen, knotessen en meidoornhagen. Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie.





Figuur 7: Situatie plangebied, de tuinbouwkassen zijn inmiddels voor een groot deel gesaneerd

2.3.2 Bebouwing op de locatie

Navolgende figuur geeft een recente luchtfoto van het plangebied waarop te zien is dat de tuinbouwkassen voor een groot deel zijn gesaneerd. Slechts 1.152 m² aan tuinbouwkas en de bijenschuur blijven behouden voor het hobbymatig kweken van oude en zeldzame hoogstamfruitboom rassen. De kas en de bijenschuur worden daartoe planologisch gekoppeld aan de woning Hollestraat 3.



Figuur 8: Luchtfoto van het plangebied met daarop de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, restant kas en de bijenschuur

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied aan de Hollestraat 3 een drietal vrijstaande woningen op te richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Twee Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd aan de Hollestraat, de andere woning wordt georiënteerd en ontsloten aan de Vaarselstraat. Beoogd wordt voor één kavel, aan de Hollestraat, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het betreft hierbij de meest zuidwestelijk gelegen kavel. De bedrijfswoning wordt in samenhang met bovengenoemde ontwikkeling herbestemd tot een reguliere burgerwoning met in de tuinbouwschuur een verruimde gebruiksfunctie in de vorm van een Bed & Breakfast of kleinschalige groepsaccommodatie met tevens een atelier voor educatie en op natuurgerichte kunstuitingen. De resterende kas en de bijenschuur blijven behouden en worden planologisch gekoppeld aan de locatie Hollestraat 3. Het overige deel van het perceel wordt grotendeels gebruikt voor de opkweek van fruitboomrassen en een landschappelijke inpassing van het plangebied.

3.2 Beeldkwaliteit

3.2.1 Inleiding

Binnen het plangebied worden een drietal Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd. Deze Ruimte voor Ruimte woningen dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur aan de Hollestraat/Vaarselstraat.

3.2.2 Kenmerken bebouwing in de omgeving

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vaarselstraat/Hollestraat'. In de omgeving van het plangebied staan voornamelijk vrijstaande woningen. Het gaat hierbij vooral om vooroorlogse langgevelboerderijen, naoorlogse vrijstaande woningen, waarvan enkele in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het merendeel van de woningen is met de nok evenwijdig aan de weg gesitueerd en allen beschikken over een rechthoekig grondplan. De dakvorm betreft overwegend een zadeldak, waarvan enige woningen met wolfeinden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich eveneens woningen met een mansarde kap. Navolgende figuur geeft een overzicht van de verschijningsvormen van de woningen in de omgeving van het plangebied. Het betreft woningen met één tot anderhalve bouwlaag en een langgerekte kap. De gevelopeningen met een duidelijk onderscheid tussen een woon en stalgedeelte refereren aan een langgevelboerderij.



Figuur 9: Woningen in de omgeving van het plangebied

De Hollestraat en de Vaarselstraat zijn van oudsher linten met verspreide agrarische bebouwing. De agrarische functies zijn in de loop van de afgelopen decennia sterk afgenomen. Thans is er sprake van overwegend woonfuncties met woningen aan het lint op ruime kavels. Het intensieve glastuinbouwbedrijf is thans dan ook niet meer passend op deze locatie.

3.2.3 Functieverdeling binnen het plangebied

Het plangebied ligt in zijn geheel in een bebouwingsconcentratie en komt derhalve in aanmerking voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen. In de zuidoosthoek van het perceel is ruimte voor twee woningen aansluitend aan de aanwezige bebouwing aan de overzijde. Aan de noordoostzijde wordt eveneens een Ruimte voor Ruimte woning gesitueerd aansluitend aan de bebouwing aan de Vaarselstraat. Deze woning wordt ontsloten aan de Vaarselstraat. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De loods blijft daarbij als bijgebouw gehandhaafd en wordt ingericht ten behoeve van een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een Bed & Breakfast van maximaal 10

bedden, of een kleinschalige groepsaccommodatie van maximaal 20 bedden en tevens een atelier voor educatie en op natuurgerichte kunstuitingen.

Centraal op het perceel blijft een kas behouden van 1.152 m² ten behoeve van het opkweken en stekken van zeldzame hoogstamfruitboomrassen. Aan deze kas grenst een schuur welke in gebruik is voor de bijenhouderij. De bijen zijn belangrijk voor een optimale bestuiving van de fruitrassen. Ten behoeve van de bijenteelt wordt een tuin met bijenplanten ingericht in de noordwesthoek van het plangebied. Het geheel wordt landschappelijk en ecologisch nog verder versterkt en ingericht door de aanplant van bomen en hagen.

In navolgende figuren is de beoogde inrichting met bijbehorende functieverdeling van het plangebied weergegeven.



Figuur 10: Functieverdeling binnen het plangebied

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is thans reeds nagenoeg volledig omzoomd door knotwilgen en een laagblijvende meidoornhaag. Deze groene afscherming blijft ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. De hoogstamboomgaard centraal op het plangebied met oude fruitboomrassen wordt uitgebreid en duurzaam in stand gehouden en vormt een uniek landschapselement. Rondom de bestaande woning en de loods vindt een landschappelijke versterking plaats door de aanleg van een natuurtuin waaronder een bijentuin met planten die specifiek door bijen (o.a. ook wilde bijen) bezocht worden.

Aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van de Vaarselstraat, worden 8 tot 9 Lindebomen geplaatst, enkele meters achter de bestaande Meidoornhaag. De plantafstand van deze bomen bedraagt 14 tot 16 meter. Vanuit de Vaarselstraat blijft het zicht op de bestaande fruitboomgaard behouden.

Aan de oostzijde van het perceel wordt de bestaande meidoornhaag versterkt door middel van de aanplant van een losse haag op enige afstand van deze bestaande meidoornhaag. De haag bestaat uit een sortiment van vuilboom, sleedoorn, Gelderse roos en hondsroos.

De Ruimte voor Ruimte kavels worden langs de zijdelingse perceelsgrens ingepast met een laagblijvende beukenhaag, welke ter hoogte van de achtergevel over gaat in een losse haag / struweelhaag. Hiervoor geldt het zelfde sortiment als voor de haag aan de oostzijde van het plangebied. Aan de achterzijde van de kavels wordt eveneens een laagblijvende beukenhaag opgenomen zodat het zicht op de fruitboomgaard behouden blijft. Voor één kavel geldt dat voor deze kavel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De landschappelijke inpassing van deze kavel wordt derhalve gerealiseerd na het activeren van deze wijzigingsbevoegdheid.

Door deze groene inpassing worden de woningen weliswaar afgeschermd van de omgeving maar worden ze ook binnen de omgeving ingepast. De beplanting sluit immers aan bij de groene omlijsting van het plangebied. In totaal wordt circa 2 hectare ingezet voor landschappelijke inpassing. In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen op de locatie.





Figuur 11: Voorbeelden landschappelijke inpassing zoals reeds toegepast ter plaatse van het plangebied

In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing verder inzichtelijk gemaakt middels een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

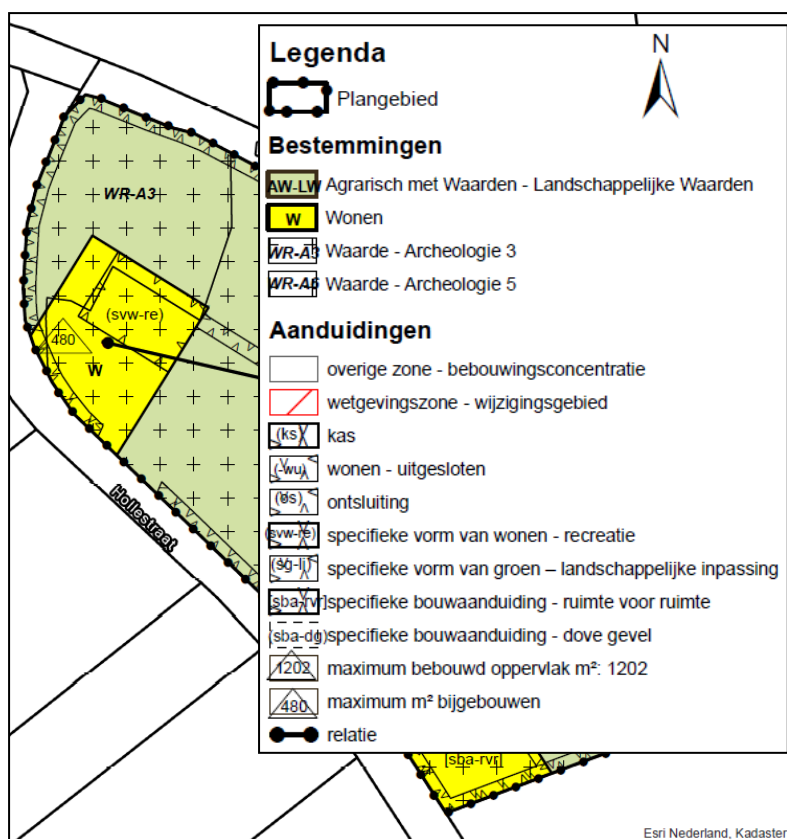
Onderstaande tabel geeft een weergave van het totaal toe te voegen assortiment ter plaatse van het plangebied.

Type	Afmeting	Plantverband	Soort	Kwaliteit
Knip- en scheerhaag circa 130 meter	0,6 meter breed	4 stuks per strekkende meter	Beuken (<i>Fagus sylvatica</i>)	80-100 Wortelgoed
Losse, vrij groeiende haag. Circa 155 meter	Circa 1,5 meter breed	3 stuks per strekkende meter	Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>), hondsroos (<i>Rosa canina</i>), Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>), Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	80-100 Wortelgoed
Solitaire boom, 10 stuks	Stamdiameter 12- 14 cm	Plantafstand 14-16 meter	Hollandse linde (<i>Tilia x vulgaris</i>)	12-14 Wortelgoed
Hoogstamfruitbomen Centraal op perceel	-	-	-	-

Tabel 1: Nieuw toe te voegen sortiment

3.4 Beoogde planologische situatie

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burger woonbestemming met een recreatieve nevenfunctie ter grootte van 480 m² in de huidige tuinbouwloods. In de zuidoosthoek van het perceel is ruimte voor twee Ruimte voor Ruimte woningen. Aan de noordoostzijde is eveneens een Ruimte voor Ruimte woning voorzien. Beoogd wordt voor één kavel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het betreft hierbij de meest zuidwestelijk gelegen kavel. Voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is dat voldaan wordt aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gestelde nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. De overige resterende gronden krijgen overwegend een agrarische bestemming met ter plaatse van de resterende tuinbouwkas (circa 1.152 m²) en de bijenschuur (circa 50 m²) een specifieke functieaanduiding. Voor de beoogde recreatieve functie wordt de aanduiding 'wonen – specifieke vorm van wonen – recreatie' opgenomen. De kas en de bijenschuur worden planologisch gekoppeld aan de locatie Hollestraat 3. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 13: Beoogde situatie na herontwikkeling

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Met de beoogde herontwikkeling worden twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd en voor wordt voor één kavel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend wordt deze laatste versie 'Verordening ruimte' genoemd.

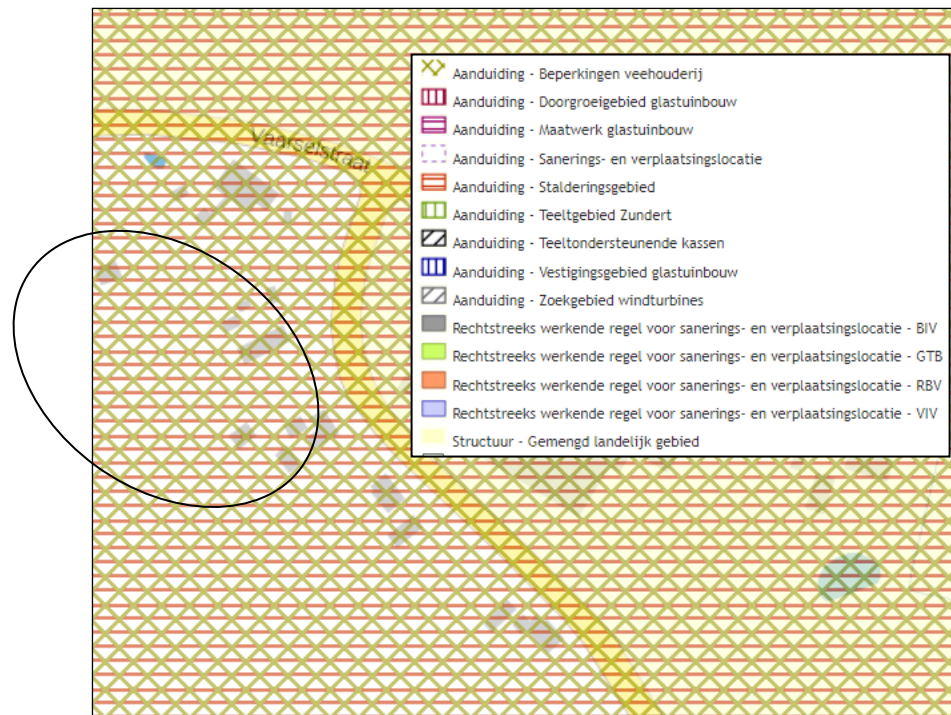
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft de structuur 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. In artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte wordt nieuwbouw van woningen uitgesloten. Artikel 7.8 bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken voor de nieuwbouw van een woning, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de regeling Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied aan de Hollestraat 3 te Someren is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Someren.

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' ook aangewezen als gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt en gereguleerd. In het plangebied is geen sprake van veehouderij. De regels die betrekking hebben op deze aanduidingen zijn dan ook niet van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 14: Aanduiding plangebied (met zwarte cirkel) op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

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

4.2.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van Verordening ruimte

dan ook niet voor de Ruimte voor Ruimte woningen van toepassing. Wel moeten de woningen landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing van de woningen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Anderzijds wordt, in samenhang met bovengenoemde ontwikkeling van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen, aan de huidige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toegekend met een recreatieve nevenfunctie. Voor deze ontwikkeling is artikel 3.2 Verordening ruimte wel van toepassing.

Op basis van artikel 3.2. dient voor ontwikkelingen een bestemmingswinst te worden bepaald, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning). Navolgend is de waardeinstijging van het plangebied als gevolg van de beoogde herontwikkeling berekend, waarbij de normbedragen uit de Handreiking van de Provincie Noord-Brabant zijn gehanteerd. Het gedeelte van het plangebied dat zal worden herontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is daarbij buiten beschouwing gelaten.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 28.130 m². De percelen voor de Ruimte voor Ruimte woningen beslaan tezamen 3.000 m², waardoor 25.130 te beschouwen perceel resteert. De ondergrond van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning wordt volgens de provinciale richtlijnen getaxeerd op een waarde van € 25,-/m². Dit brengt de totale waarde op € 628.250,00,-.

Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woonbestemming met een oppervlakte van 3.597 m² voor de voormalige bedrijfswoning aan de Hollestraat 3, inclusief het gekoppelde bestemmingsvlak. De waarde van een woonbestemming wordt bepaald op basis van een staffeling: de eerste 1.000 m² wordt getaxeerd op een waarde van € 225,-/m², de volgende 1.000 m² kent een waarde van € 30,-/m² en de overige meters worden getaxeerd op een waarde van € 15,-/m². Met een oppervlakte van 3.597 m² zal de woonbestemming een waarde kennen van € 278.955,-.

De omliggende gronden worden bestemd als agrarisch onbebouwde grond met een waarde van € 6,- per m². De overige agrarisch onbebouwde grond heeft een waarde van € 129.198,-. Indien sprake is van bestemmingswinst, acht de provincie een investering in het landschap van 20% van de bestemmingswinst aanvaardbaar. In navolgende tabel is de berekening weergegeven voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	25.130	€ 25,00	€ 628.250,00
Totaal oud	25.130		€ 628.250,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen eerste 1.000 m ²	1.000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen 1.000 m ² - 2.000 m ²	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
Wonen 2.000 m ² - 3597 m ²	1.597	€ 15,00	€ 23.955,00
Agrarisch met Waarden - Landschappelijke waarden	21.533	€ 6,00	€ 129.198,00
Totaal nieuw	25.130		€ 278.955,00
Bestemmingswinst			€ -349.295,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ -69.859,00
Bestemmingswinst		€ -349.295,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 15: Tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

Met de herontwikkeling wordt geen bestemmingsplanwinst behaald.

Met de sanering van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen van 6.566 m² en de landschappelijke inpassing vind er een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaats binnen het plangebied. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De sanering van overtollige bebouwing, en de gerealiseerde en nog te realiseren landschappelijke inpassing van het plangebied leiden tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.

4.2.2.4 Artikel 7.7 Wonen

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in de 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte kent geen specifieke regels voor nevenfuncties bij woonbestemmingen.

4.2.2.5 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

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

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door sanering van de tuinbouwkas binnen het plangebied is sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van elke Ruimte voor Ruimte titel is 1.000 m² aan stallen gesloopt en zijn bijbehorende milieurechten uit de markt gehaald. Voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling worden drie bouwtitels aangekocht.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de gemeente Someren. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie en in het vigerende bestemmingsplan.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

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

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

- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

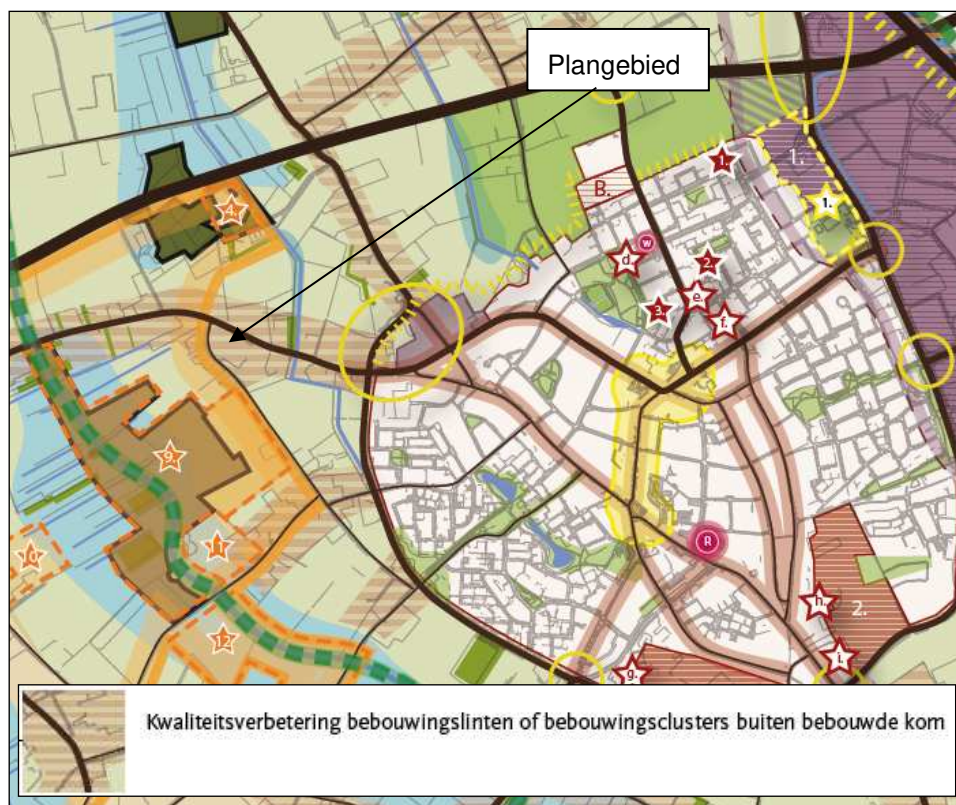
Er worden drie door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven waarop het plangebied met een pijl is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop het plangebied is aangeduid

In de Structuurvisie Someren 2028 is het plangebied aangewezen als gelegen in de zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. Deze zone

vormt primair het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Someren. De gemeente Someren is bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woningen. Het saneren van het intensieve tuinbouwbedrijf met in samenhang de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwingsconcentratie, aansluitend op de thans aanwezige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. Door de sanering van de kassen en het toevoegen van een uitgebreide landschappelijke inpassing vindt er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats in het plangebied.

4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaal-economische ontwikkeling in het buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in landschappelijke eenheden, linten en clusters, waarbij het streefbeeld per deelgebied is weergegeven. Tevens zijn ontwerprichtlijnen weergegeven per deelgebied en worden alle landschapselementen behandeld.

Het plangebied aan de Hollestraat 3 is gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Linten, knopen en clusters'. Voor deze gebieden zijn in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren specifieke regels opgesteld. In lijn met deze regels zullen de beoogde woningen georiënteerd worden op de weg, in dit geval twee woningen aan de Hollestraat en een woning aan de Vaarselstraat. Tevens zullen de woningen qua maat en stijl aansluiten op de thans aanwezige bebouwing in de bebouwingsconcentratie en worden opgericht in de vorm van een kort- of langgevelboerderij of een landelijke woning die aansluit bij de bebouwingstypologie binnen de bebouwingsconcentratie.

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

De bebouwingsconcentratie is gelegen in het Kampenlandschap van de gemeente Someren. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Door middel van groenstructuren kan de bebouwing binnen het kampenlandschap worden ingepast.

Het gehele plangebied is thans omzoomd met een laag blijvende Meidoornhaag. In deze haag zijn op vaste afstanden (ca. 6 meter) knotbomen in de vorm van Knotessen en Knotwilgen geplant. Het plangebied is daarmee te beschouwen als een afzonderlijke landschapskamer. Binnen deze kamer zijn de onderlinge functies begrensd door hagen en bomenrijen. De afzonderlijke bouwkavels worden omzoomd door knip en scheerhagen van beuk, haagbeuk of meidoorn. Een groot deel van het plangebied is thans reeds ingericht als hoogstamboomgaard. De hoogstamboomgaard bestaat uit oude en vaak zeldzame fruitboomrassen. Deze boomgaard wordt verder uitgebreid. Door de

onderlinge samenhang van bovengenoemde elementen is ter plaatse sprake van een unieke landschappelijke setting met een hoge landschappelijke kwaliteit. Het plangebied vormt een groene zone als overgang van stedelijke gebied naar het buitengebied. De groene zone is beleefbaar vanaf de Hollestraat en de Vaarselstraat.

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

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

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

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

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

In de toeristische recreatieve ontwikkelingsruimte van Someren neemt projectlocatiegebied 'De Heihorsten' een bijzondere plaats in. Het plangebied ligt in de nabijheid van recreatiegebied 'De Heihorsten'. Voor het toeristisch en recreatief beleid zijn in de beleidsvisie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

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

De beoogde ontwikkeling van een hoogwaardige verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een Bed & Breakfast of kleinschalige groepsaccommodatie met tevens een atelier voor educatie en op natuurgerichte kunstuitingen, sluit aan bij het streefbeeld van de gemeente Someren. Er wordt ingespeeld op een groeiende vraag voor het faciliteren van verblijfsrecreatieve mogelijkheden aansluitend aan een gebied dat is aangewezen voor uitgebreide recreatieve functies.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek, uitgevoerd door Bodeminzicht d.d. 10 november 2017, zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Navolgend wordt de conclusie van het bodemonderzoek weergegeven.

CONCLUSIES EN ADVIES

“Resultaten In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1, BG2 en BG3) zijn gehalten cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. In de sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG4) zijn gehalten aan zink, cadmium en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen. In de mengmonsters van de ondergrond (OG1 t/m OG4) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 01 en 02 zijn gehalten aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van 03 zijn gehalten aan nikkel, barium en cadmium gedetecteerd boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel overschrijdt de tussenwaarde. In het grondwater ter plaatse van 04 zijn, naast gehalten aan nikkel en barium boven de interventiewaarden, gehalten aan kobalt, koper, zink, kwik en lood gedetecteerd boven de streefwaarden.

De verhogingen aan metalen in grondwater zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Een mogelijke verontreinigingsbron op de locatie is niet voorhanden. Nader onderzoek naar hoge concentraties aan zware metalen in grondwater wordt niet zinvol geacht.

Conclusie en advies De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie en nieuwbouw van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.3 Relevant beleid

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

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

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

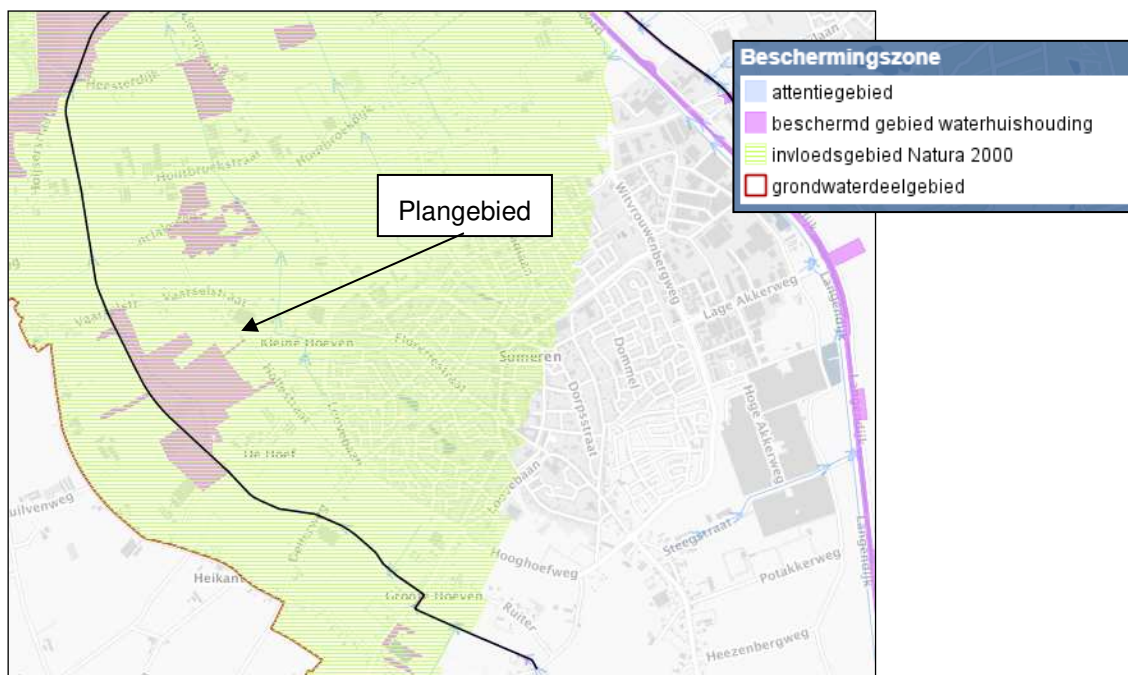
naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

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

5.2.3.2 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Wel is de locatie gelegen in een invloedsgebied 'Natura 2000' in verband met de ligging in de nabijheid van de Strabrechtse heide. Nавolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied is aangeduid.



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

Binnen het plangebied neemt de bebouwing fors af door de sanering van tuinbouwkassen en erfverharding. Dit betekent dat er meer ruimte ontstaat voor infiltratie van hemelwater. Een verbeterde infiltratie draagt bij aan een verminderde verdroging van het Natura 2000 gebied.

5.2.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

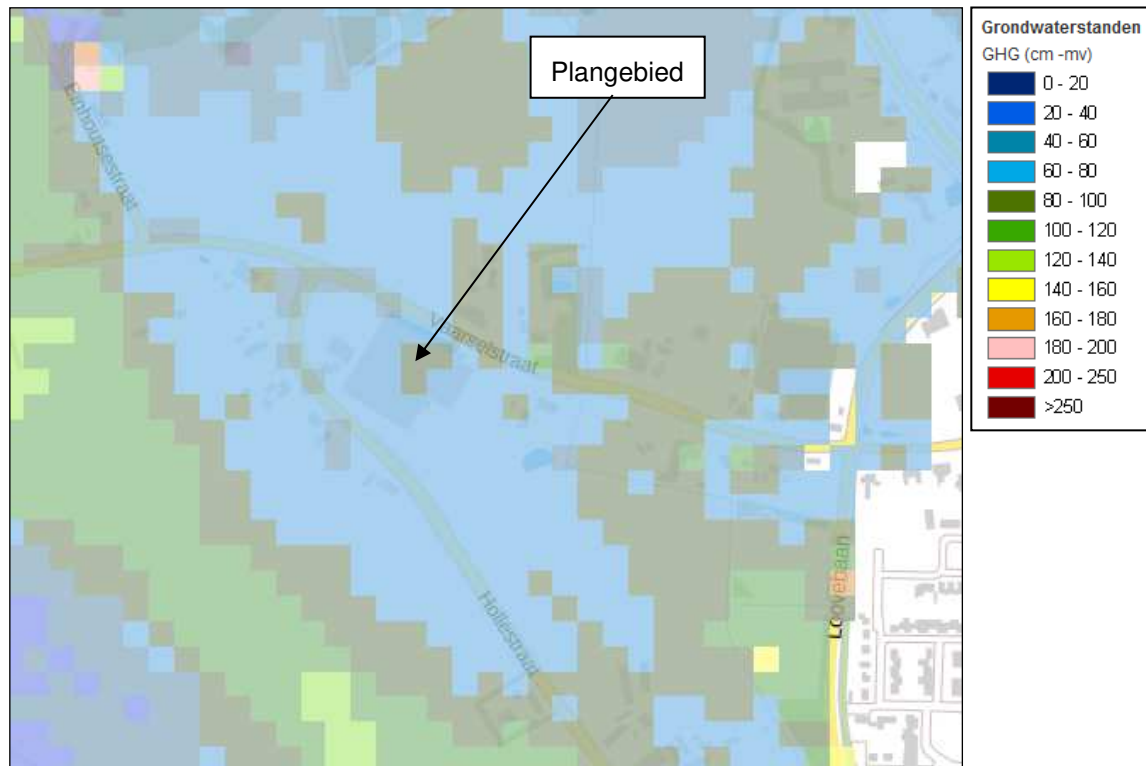
De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van drie woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte in samenhang met het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. In samenhang is een tuinbouwkas van 6.566 m² gesaneerd. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 1.200 m² nieuw verhard oppervlakte, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen, erfverharding en ontsluiting. Per saldo is derhalve sprake van een forse afname van het verhard oppervlakte. Op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Regenwaterinfiltratie van zowel de bestaande als nieuwe woningen wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. Het plangebied biedt hiertoe voldoende mogelijkheden. Gezien de oppervlakte van het plangebied kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een infiltratieveld of infiltratiesloot.

5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond; bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Zez23). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is circa NAP + 28 meter. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 60-100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop het plangebied indicatief is aangeduid

Binnen het plangebied vindt een afname van het verhard oppervlak plaats. Op grond van de regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter worden aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden hiervoor de mogelijkheden.

5.2.5 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Tot voor kort waren er tuinbouwkassen aanwezig binnen het plangebied met een omvang van circa 7.718 m². In de huidige situatie bevinden zich nog de bedrijfswoning, de tuinbouwschuur van 480 m², de hobbykas van 1.152 m² en een bijenschuur van circa 50 m² binnen het plangebied. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen wordt via het dak afgevoerd naar het erf of naar regenpijpen en vloeit vanuit de regenpijpen af op het erf. Het overige deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit onverharde grond met aanplant van fruitbomen en deels uit tuin bij de woning. Het plangebied biedt dan ook voldoende mogelijkheden om water binnen het plangebied te infiltreren. Navolgende figuur geeft een impressie van infiltratievoorzieningen die toegepast kunnen worden op de bouwkevels binnen het plangebied.



Figuur 18: Mogelijkheden infiltratie hemelwater binnen plangebied.

5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.7 Afvalwater

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

5.2.8 Nutsvoorzieningen

In het noordoostelijk deel van het plangebied ligt een buisleiding van Brabant Water. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient hier rekening te worden gehouden.

5.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied is gelegen aan de Hollestraat/Vaarselstraat. Vaarsel is op kaarten van omstreeks 1815 al waarneembaar als buurtschap, gelegen op zo'n 1.000 meter ten westen van de toenmalige kern Someren. Op topografische kaarten van omstreeks 1850 is de huidige verkavelingsstructuur reeds waarneembaar. De Vaarselstraat, waarop de Hollestraat aansluit, was destijds een belangrijke verbindingroute naar onder meer Heeze. De Vaarselstraat en de Hollestraat zijn beide aangemerkt als een lijn van redelijk hoge waarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de herontwikkeling van het plangebied aan de Hollestraat/Vaarselstraat gaan geen cultuurhistorische kenmerken verloren. De historische verkavelingsstructuur is thans al met beplanting geaccentueerd. Deze verkaveling met de erfbepanting blijft behouden. Navolgende figuur toont historische topografische kaarten van de omgeving van het plangebied. Uit de figuur valt duidelijk op te maken dat het buurtschap Vaarsel reeds lange tijd een belangrijke verbindende functie heeft voor ontsluiting van Someren in westelijke richting.



Figuur 19: Topografische kaarten ter plaatse van het plangebied omstreeks 1815, 1850, 1900 en 1980

Met de sloop van kassen, het handhaven van de beplanting op de kavelgrens en de toevoeging van verspreide bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie worden de cultuurhistorische waarden versterkt. Op de locatie worden oude en vaak zeldzame fruitrassen verzameld en door stekken en opkweek in stand gehouden. De oude fruitrassen maken onderdeel uit van ons natuurlijke erfgoed. Behoud van deze rassen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook van bijzonder belang. Het opkweken van de bomen in de vorm van een hoogstamboomgaard refereert aan de historische fruitteelt op boerderijen.

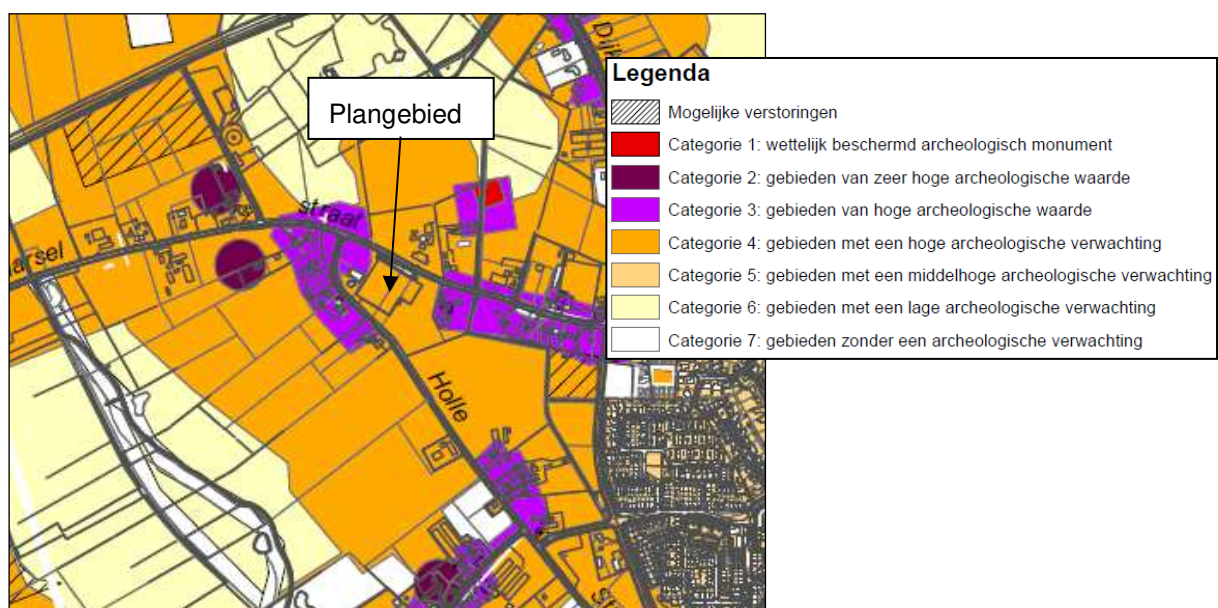
5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

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



Figuur 20: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren waarop het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de 'Archeologiekaart van Someren' aangeduid als deels een locatie in een categorie 3 gebied en deels een categorie 4 gebied. Dit zijn gebieden van een hoge archeologische waarde en gebieden met een hoge archeologische verwachting.

5.4.3 Archeologisch onderzoek

Ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen geldt 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. Met de oprichting van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen is de verstoringsoppervlakte groter. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Navolgend is de conclusie van het verkennend archeologisch onderzoek weergegeven, uitgevoerd door KSP-Archeologie d.d. 14 september 2017.

“Conclusie

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een laaggelegen dekzandvlakte, de bijbehorende ontginningsgeschiedenis en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan vrijwel het gehele plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Alleen voor het noordwestelijke uiteinde van het plangebied geldt een hoge verwachting voor een huisplaats vanaf het einde van de 18e eeuw.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de enkeerdgrond in één keer is opgebracht om de relatief laag gelegen en natte dekzandvlakte geschikt te maken voor landbouw. Dat er geen resten van een podzolbodem onder het enkeerddek zijn aangetroffen kan verklaard worden doordat deze hier niet verwacht werden op grond van de landschappelijke ligging en dus niet door verploeging in het enkeerddek zijn opgenomen. Vanwege de relatief lage en natte ligging van het plangebied zal de oorspronkelijke bodem uit een goor- dan wel beekerdgrond hebben bestaan. Op basis hiervan blijft de lage verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd voor vrijwel het gehele plangebied gehandhaafd. Alleen voor het noordwestelijke uiteinde van het plangebied blijft de hoge verwachting voor een huisplaats vanaf het einde van de 18e eeuw gelden.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De natuurlijke ondergrond bestond uit matig siltig, zeer fijn zand, dat goed was afgerond en goed gesorteerd. Dit zand is geïnterpreteerd als dekzand. Op de drie onderzoekslocaties is een enkeerdgrond aangetroffen. Deze maakte een verstoorde indruk. De enkeerdgrond bestond

geheel uit een Aap-horizont (Aa-horizont niet aanwezig), waarvan het onderste deel van de Aap-horizont (boring 2, 3, 4 en 5) bestond uit een gevlekt mengsel met soms een grindje en een spikkel baksteen en meestal onderin verploegd was met de C-horizont. (boring 1, 2, 3, 5, 7). Het bovenste deel van de Aap-horizont had een vrij homogeen uiterlijk, doordat deze laag onder deel uit maakt van de bouw voor die door verploeging in de loop der tijd is gehomogeniseerd.

Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?

Op basis van het bureauonderzoek is aan vrijwel het gehele plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteen vind plaatsen uit het Laat - Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Alleen voor het noordwestelijke uiteinde van het plangebied geldt een hoge verwachting voor een huisplaats vanaf het einde van de 18e eeuw.

Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de enkeerdgrond in één keer is opgebracht om de relatief laag gelegen en natte dekzandvlakte geschikt te maken voor landbouw. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd voor bij te stellen. Alleen voor het noordwestelijke uiteinde van het plangebied blijft de hoge verwachting voor een huisplaats vanaf het einde van de 18 e eeuw gelden.

In hoeverre wordt het (potentiële) archeologische niveau bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Aangezien de kans dat een vindplaats binnen de drie onderzoekslocaties aanwezig is laag wordt ingeschat, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden daar geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. In dien graaf werkzaam heden worden uit gevoerd in het noord westelijke uiteinde van het plangebied vormen de graafwerkzaamheden wel een bedreiging voor het archeologisch bodemarchief indien deze dieper reiken dan het maaiveld.

Selectieadvies

Op grond van de ligging binnen een relatief laag gelegen en relatief natte dekzandvlakte die waarschijnlijk in één keer is opgehoogd met een zogenaamd enkeerddek om de bodem geschikt te maken voor landbouw en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek voor de drie onderzoekslocaties. Wel wordt aanbevolen om de dubbelbestemming archeologie voor het noordwestelijke uiteinde van het plangebied te handhaven.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Someren), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden”

De op te richten Ruimte voor Ruimte woningen bevinden zich niet in de noordwesthoek. Uit het onderzoek blijkt dan ook dat er geen aanvullend onderzoek hoeft plaats te vinden ter plaatse van de nieuw op te richten woningen.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Someren te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11). Verder wordt geadviseerd om archeologische vrijwilligers van de heemkundekring Asten-Someren mee te laten kijken bij de graafwerkzaamheden.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

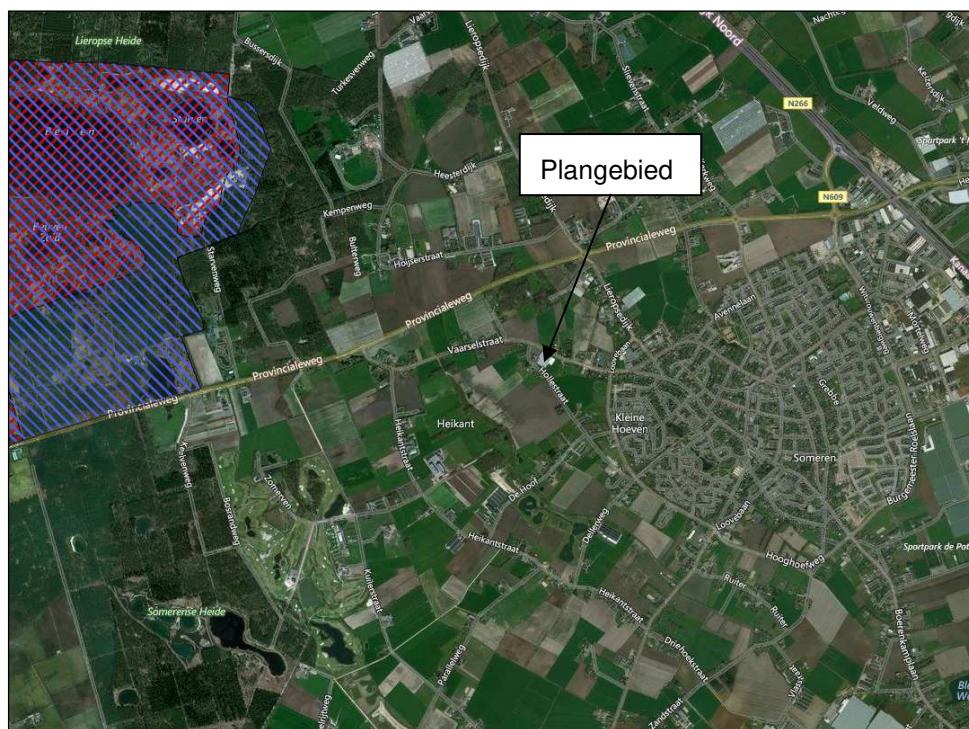
Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Dit gebied is op een afstand van circa 2,3 kilometer ten westen van

het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand slechts beperkte invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het saneren van de tuinbouwkas en het landschappelijk inpassen heeft vooral een positief effect op de natuurwaarden in dit Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een kaart met daarop de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' aangeduid.



Figuur 21: Kaart met ligging van het plangebied ten opzichte van meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied

5.5.3 Soortenbescherming

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

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

Gezien de uitgebreide landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven, uitgevoerd door Lomans Ecoworks, d.d. 15 september 2017.

“Beschermd gebieden

Het plangebied ligt op ruim 2 kilometer afstand van een Natura 2000- gebied en op ca. 200 m afstand van een NNB gebied. Gelet op de afstand tot de beschermde gebieden, de aard en de kleinschaligheid van de ontwikkeling kunnen effecten op voorhand worden uitgesloten.

Beschermd soorten**Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb**

In het plangebied zijn geen vogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van jaarrond beschermde soorten verloren. Door inpassing van de Ruimte voor Ruimte woningen met landschappelijke elementen kan het steenuilenbiotoop versterkt worden.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen kan worden uitgesloten. Het plangebied wordt waarschijnlijk benut door vleermuizen om te foerageren. Vaste vlieg- en foerageerroutes zijn niet aanwezig.

Nationaal beschermde ‘Andere soorte ’ art. 3.3 Wnb

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied. Op enige afstand van het plangebied zijn wel geschikte biotopen aanwezig voor enkele zoogdieren die op de provinciale soortenlijst staan. Er worden geen verbodsbepalingen op grond van het beschermingsregime ‘Andere soorten’ overtreden.

Vrijgestelde soorten

Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen waarvoor bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling geldt. Er worden wel enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals gewone pad, bruine kikker, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het kader van Wet natuurbescherming, en is het onderzoek afgerond. Nader onderzoek is niet aan de orde.”

5.6 Geluid

5.6.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

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

houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Navolgend wordt de conclusie van het akoestisch onderzoek samengevat weergegeven, uitgevoerd door Tritium Advies, d.d. 21 september 2017:

“Voor de weg Hollestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is voor deze weg een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor de weg Vaarselstraat geldt dat de voorkeursgrenswaarde op een aantal toetspunten op de woning aan de Vaarselstraat wordt overschreden. Bovendien wordt ter plaatse van de voorgevel (toetspunten t01 en t02) de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied overschreden. Dit wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels verlagen door extra afscherming middels een geluidscherm is in de onderhavige situatie echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk om de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spui-ventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden. Voor de locaties met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, met uitzondering van bovengenoemde dove gevels, is het mogelijk om een hogere waarde vast te stellen indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige- landschappelijke aard en financiële aard. Wanneer de afstand tussen de geluidbron en de woning aan de Vaarselstraat wordt vergroot met circa 5 meter, tot de rand van het kavel, dan wordt de maximale ontheffingswaarde nog steeds overschreden. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ten behoeven van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document “Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarde” d.d. 30 november 2012 van de gemeente Someren. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavig plan is er sprake van een Ruimte voor Ruimte regeling en is er sprake van een verspreide situering. Derhalve wordt er voldaan aan twee van de subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid.

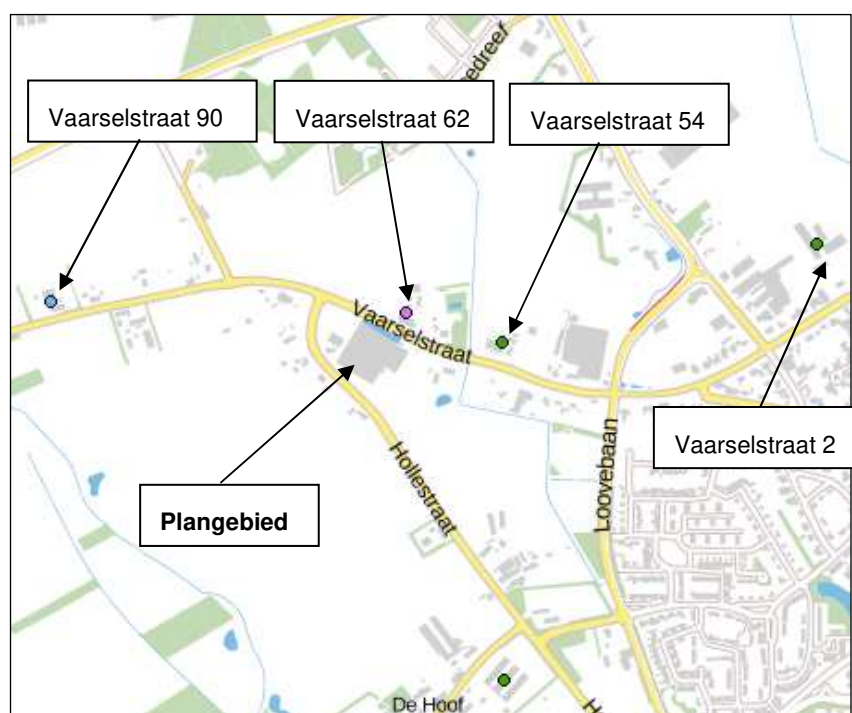
Daarnaast zijn er nog enkele voorwaarden in dit beleidsstuk vastgesteld waaraan moet worden voldaan. In onderhavig plan is er sprake van één geluidluwe gevel ter plaatse van de woning aan de Vaarselstraat. Hiermee wordt er derhalve voldaan aan de eis van minimaal één geluidluwe gevel. Omdat de woningindeling nog niet bekend is dient er bij het maken van de plattegrond rekening mee gehouden te worden dat ten minste 50% van het aantal verblijfsruimten of 50% van het oppervlakte van het verblijfsgebied is gesitueerd aan de geluidluwe gevel. Daarnaast dient de buitenruimte bij voorkeur te worden gelegen aan de geluidluwe zijde. De 'achtertuin' van de woning grenst aan de geluidluwe achtergevel, waarmee voldaan wordt aan deze aanvullende voorwaarde. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning aan de Vaarselstraat een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Voor één Ruimte voor Ruimte woning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij het opstellen van een wijzigingsplan voor de realisatie van deze woning zal een samenhang een hogere waarde aanvraag worden ingediend voor deze woning.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied (750 meter) zijn vier veehouderijen gelegen. Navolgende figuur geeft de situering van deze veehouderijen ten opzicht van het plangebied weer.



Figuur 22: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

5.7.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden.

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

5.7.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de directe omgeving van de (circa 750 meter) van het plangebied zijn vier veehouderijen gelegen. Navolgend worden de milieuvergunningen van de omliggende veehouderij bedrijven weergegeven.

5711 RG, Vaarselstraat 90, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 15-12-2011

RAV-tabelversie: RAV 2011-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	8	35	0	2	0	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100		bedrijf	0,3150	14	4	0	0	4,76	1
Totalen						22	39	0	2	4,76	1

Figuur 23: actueel vergunde situatie Vaarselstraat 90 (Bron: Web BVB-Brabant)

5711 RE, Vaarselstraat 62, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 27-03-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	40	494	0	48	0	5
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	35	154	0	9	0	1
Totale						75	648	0	57	0	6

Figuur 24: actueel vergunde situatie Vaarselstraat 62 (Bron: Web BVB-Brabant)

5711 RE, Vaarselstraat 54, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 05-12-2011

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	60	780	0	72	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	70	308	0	18	0	3
Totale						130	1088	0	90	0	12

Figuur 25: actueel vergunde situatie Vaarselstraat 54 (Bron: Web BVB-Brabant)

5711 RE, Vaarselstraat 2, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 22-04-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

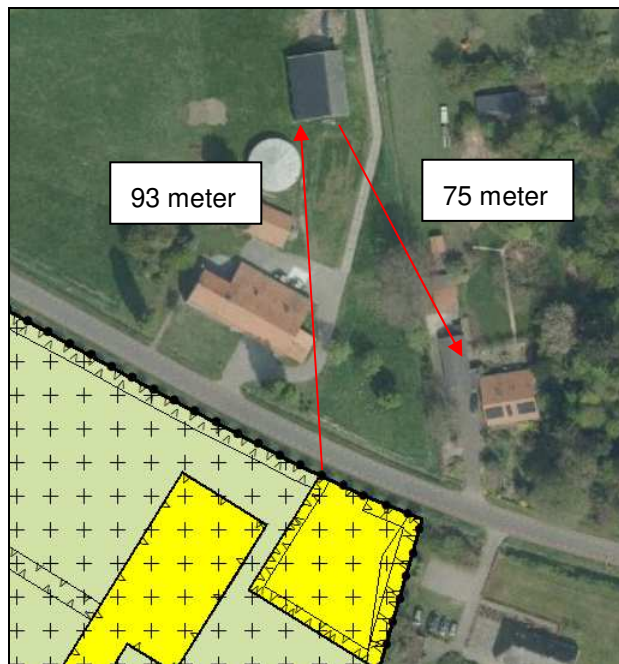
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	132	1716	0	159	0	20
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	95	418	0	24	0	4
Totale						227	2134	0	183	0	24

Figuur 26: actueel vergunde situatie Vaarselstraat 2 (Bron: Web BVB-Brabant)

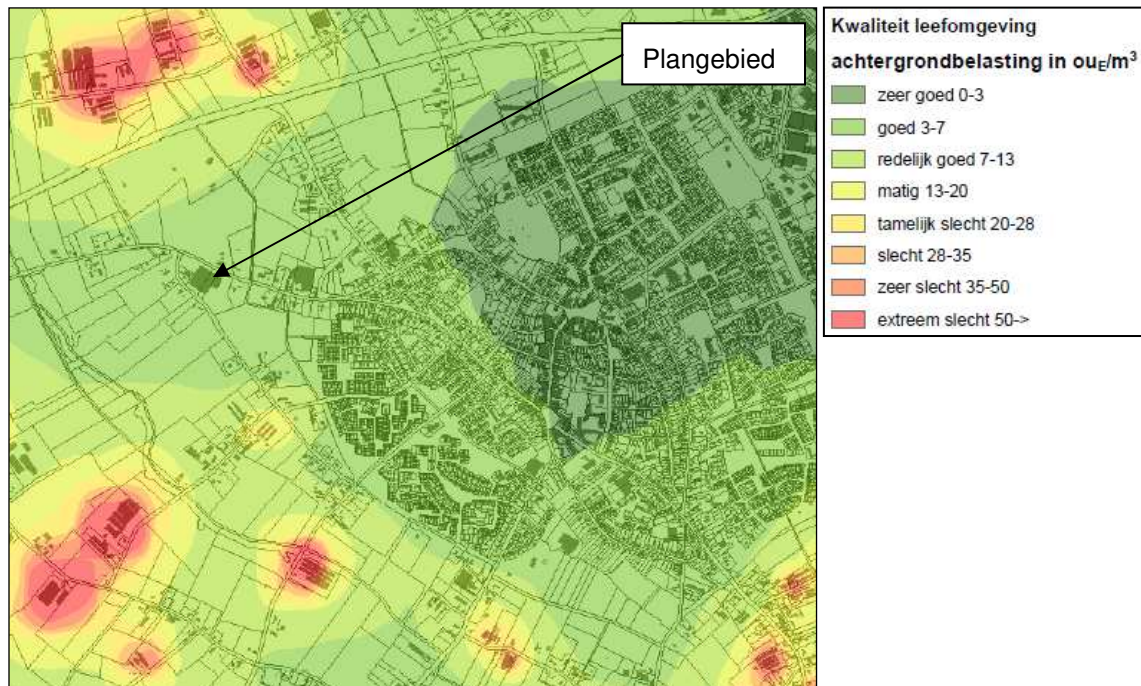
Op de bedrijven aan de Vaarselstraat worden alleen dieren gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen de beoogde woningen en deze veehouderijen dient op basis van de Wgv een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. De beoogde woningen bevinden zich ruim buiten de vastgestelde normafstand van de veehouderijbedrijven aan de Vaarselstraat. De veehouderij Vaarselstraat 62 is de meest dichtbij gelegen veehouderij tot het plangebied. Ten zuiden van deze veehouderij wordt één Ruimte voor Ruimte woning beoogd. De beoogde woning dient op ten minste 50 meter van deze veehouderij te worden opgericht. Hierbij wordt de hoek van de stal als meetpunt genomen. Dit meetpunt is te verantwoorden omdat de veehouderij toch niet meer in de richting van de beoogde woning kan uitbreiden vanwege de woning aan de Vaarselstraat 60. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 27: Afstand veehouderij Vaarselstraat 62 tot omliggende woonfuncties

5.7.4 Achtergrondbelasting

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



Figuur 28: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (2017)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

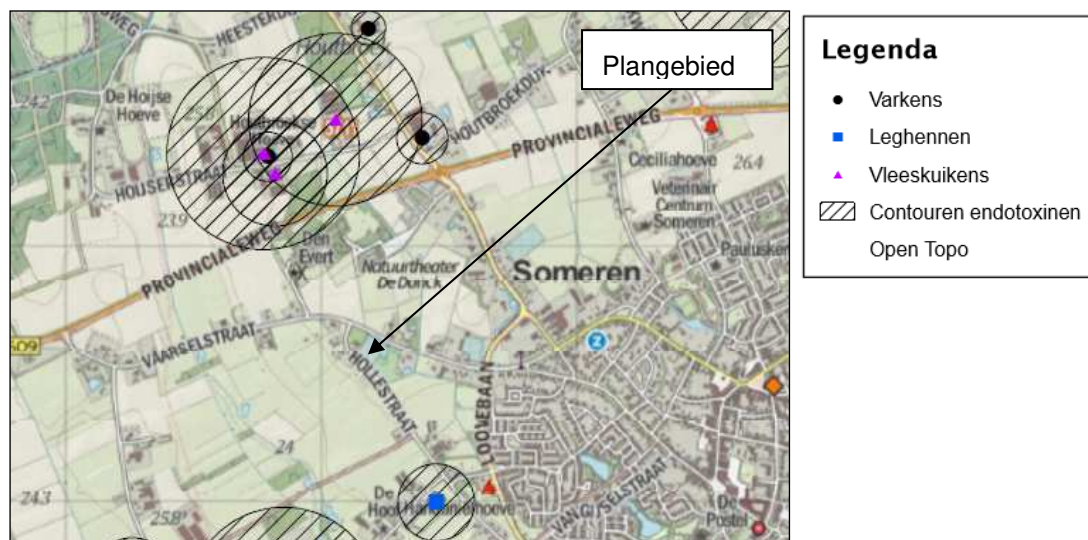
De toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen worden echter reeds door omliggende burgerwoningen beperkt. De beoogde herontwikkeling belemmert de omliggende boerderijen niet meer dan dat thans het geval is.

5.7.6 Endotoxine

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

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

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de endotoxine kaart, opgesteld op aanvraag van de gemeente Someren, ter plaatse van het plangebied met daarop de endotoxinecontouren.



Figuur 29: Endotoxinekaart met daarop het plangebied aangeduid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen endotoxine contouren waarmee rekening gehouden dient te worden.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied, gelegen binnen een bebouwingsconcentratie kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is één niet agrarisch bedrijf gesitueerd. Het betreft een bedrijf in tegelindustrie. De activiteiten ter plaatse vallen binnen milieucategorie 3.1, derhalve geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Deze afstand mag binnen het 'gemengd gebied' met één stap worden verlaagd naar 30 meter. De meest dichtbij gelegen woning wordt gerealiseerd op een afstand van 150 meter.

Binnen het plangebied wordt een verblijfsrecreatieve functie gesitueerd in de voormalige tuinbouwschuur. Er is met de oprichting van deze functie geen sprake van een onevenredige aantasting van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere niet-agrarische bedrijven gevestigd. De beoogde herontwikkeling is in het kader van richtlijn Bedrijven en Milieuzonering derhalve geen bezwaar.

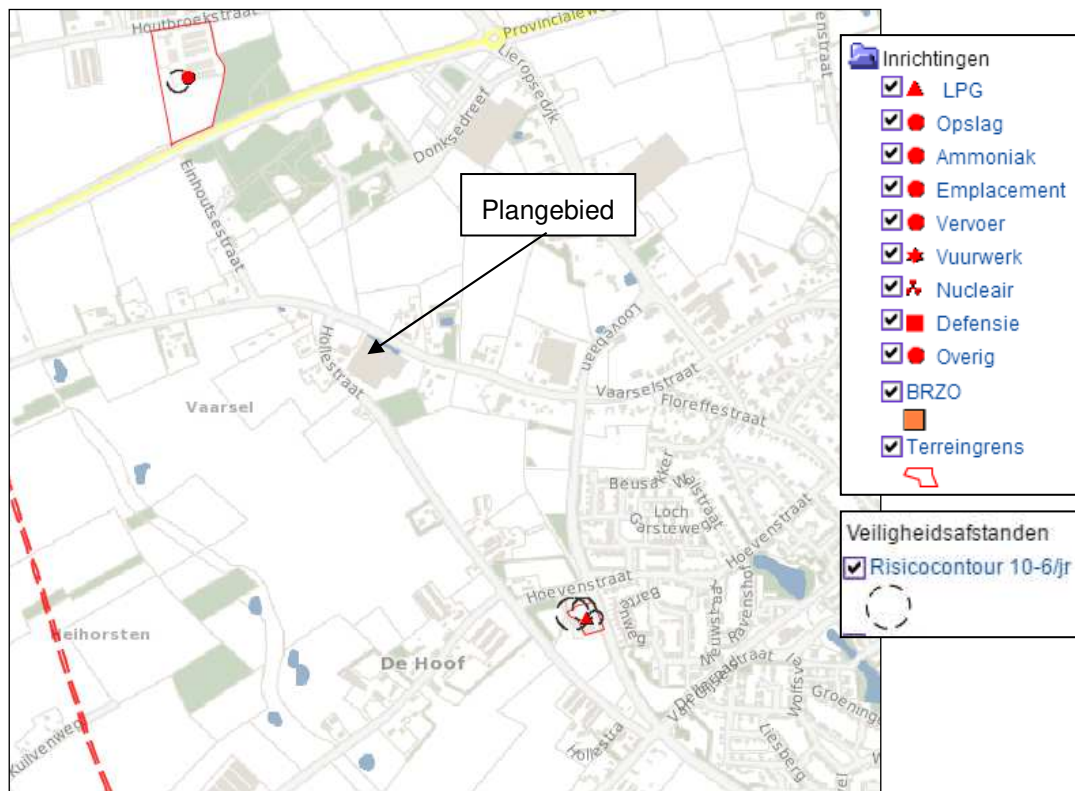
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 30: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied

Op een afstand van circa 570 meter tot het plangebied is een LPG tankstation gelegen. De PR risico-contour bedraagt maximaal 10^{-6} per jaar. Op het bedrijf zijn aanwezig: een vulpunt LPG, een LPG reservoir en een LPG afleverinstallatie. De (PR 10^{-6}) contour voor de inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 35 meter. Dit betreft de contour voor het LPG-vulpunt. Het plangebied valt buiten de aangegeven risico-contouren van het tankstation. Dit is ook op voorgaande kaart aangeduid.

560 meter ten noorden van het plangebied is een bovengrondse propaantank van 38 m³ gesitueerd. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicocontouren van deze tank.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van externe veiligheid. Op circa 700 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. gelegen. Het plangebied is ruim buiten eventuele risicocontouren van deze leiding gelegen.

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

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Wet luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de bouw van drie woningen, en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.10.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. In de context van dit besluit worden woningen en een verblijfsrecreatieve functie dus niet als gevoelige bestemming gezien.

5.11 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is ontsloten aan de Hollestraat en aan de Vaarselstraat. De toevoeging van de drie woningen zal nauwelijks effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat. Het omringende wegennetwerk heeft tevens voldoende capaciteit voor het verwerken van de verkeersbewegingen van de activiteiten met betrekking tot de verblijfsrecreatieve nevenfunctie. Wanneer het verkeer het plangebied verlaat gaat dit direct op in het heersende verkeersbeeld. Bij de oprichting van de nieuwe woningen zullen minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de recreatieve voorziening aan Hollestraat dienen 8 extra parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen zijn reeds beschikbaar binnen het plangebied. Op navolgende figuren is de parkeergelegenheid inzichtelijk gemaakt.



Figuur 31: Oprit Hollestraat 3



Figuur 32: Parkeerplaatsen

5.12 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze

toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied komen ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig. Uit deze toelichting blijkt ook dat er geen waarden verstoord worden met de beoogde ontwikkeling.

6. PLANOPZET

6.1 Algemeen

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

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.2 Verbeelding

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

6.3 Regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat twee regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Wonen

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt een Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen te realiseren. De inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning bedraagt maximaal 900 m². Hierbij zijn 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De kavels voor de Ruimte voor Ruimte woningen zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte'. De woning aan Hollestraat 3 wordt bestemd als reguliere woning. Bij deze woning wordt een omvang van 480 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de recreatieve nevenactiviteit. Daarnaast worden ter plaatse de aanduiding 'kas' de bestaande gebouwen gebruikt voor hobbymatig gebruik als tuinbouwkas en bijenschuur. De bijgebouwen zijn reeds aanwezig binnen het plangebied en blijven ongewijzigd behouden.

6.4.2 Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden

Aan het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden' toegekend voor de onbebouwde gronden en de gronden bestemd voor de aanplant van fruitbomen.

Aan de locatie voor één van de drie beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is een 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' toegekend. De onderliggende grond met de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschappelijke waarden' kan op basis van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. De Ruimte voor Ruimte woning mag een inhoud hebben van 900 m³ met daarbij 150 m² bijgebouwen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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

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

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

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1 Bro zijn provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 26 oktober 2018 tot en met 6 december 2018 voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels van onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten aangepast en in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.