

Toelichting

Heistraat 16

Someren-Eind



Verantwoording en Status

Titel : Toelichting Heistraat 16 Someren-Eind
Opdrachtgever : eigenaren (initiatiefnemers) Heistraat 16

Status : Definitief

Colofon

Valk advies & bemiddeling

Postadres

Amer 115
5711 KJ Someren

Bezoekadres

'Het kantoor'
Witvrouwenbergweg 8E
5711 CN Someren

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie.....	9
1.2.1	Ligging en begrenzing plangebied.....	9
1.2.2	Begrenzing.....	9
1.2.3	Status.....	9
1.2.4	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	10
1.2.5	Functionele structuur.....	11
2	Resultaten toetsing (toelichting)	12
2.1	Beleidskader.....	12
2.1.1	Rijksbeleid.....	12
2.1.2	Provinciaal beleid.....	14
2.1.3	Gemeentelijk beleid.....	19
2.2	Sectorale aspecten.....	23
2.2.1	Bodem.....	23
2.2.2	Waterhuishouding.....	23
2.2.3	Cultuurhistorie.....	25
2.2.4	Archeologie.....	26
2.2.5	Wet natuurbescherming.....	28
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering.....	28
2.2.7	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).....	29
2.2.8	Endotoxine (veehouderij en volksgezondheid).....	30
2.2.9	Activiteitenbesluit/ Barim.....	31
2.2.10	Geluid.....	32
2.2.11	Externe veiligheid.....	33
2.2.12	Kabels en leidingen.....	33
2.2.13	Luchtkwaliteit.....	33
2.2.14	Landschappelijke inpassing.....	35
2.2.15	Verkeer en infrastructuur.....	36
2.2.16	Besluit m.e.r. - vormvrije m.e.r. beoordeling.....	36
3	Uitvoerbaarheid	38
3.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38

3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
4	Eindconclusie	39
5	Bijlagen.....	40
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan.....	40
Bijlage 2	Bodemrapport.....	40
Bijlage 3	Situatietekening bestemmingen (opzet verbeelding).....	40

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

Deze toelichting is opgesteld in opdracht van de eigenaren (hier aangeduid als 'initiatiefnemers'), wonende aan de Heistraat 16 te Someren.

De opdracht komt voort uit een controlebezoek van 5 maart 2018 van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Odzob) en een zogeheten keukentafelgesprek dat namens de gemeente op 13 juni 2018 met initiatiefnemers is gevoerd. Dit vanwege het feit dat de functie (in casu wonen) niet meer in overeenstemming is met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Voor genoemd keukentafelgesprek vond plaats in het kader van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2' waarbij de insteek is om de met het bestemmingsplan strijdige situaties ongedaan te maken dan wel te legaliseren waarbij mogelijke toekomstperspectieven eveneens betrokken worden bij de herziening van het bestemmingsplan voor dit deelgebied.

De woning aan de Heistraat 16 wordt bewoond door initiatiefnemers. Bij de woning is ongeveer 949 m² aan (niet meer in gebruik zijnde) kassen aanwezig en 357 m² aan overige bijgebouwen, te weten een loods (oppervlakte: 312 m²) en een garage (oppervlakte: 45 m²). De kassen zullen worden gesloopt. Hetzelfde geldt voor de overkapping schuur aan de loods.

In het plangebied is geen in werking zijnd tuinbouwbedrijf meer aanwezig. Initiatiefnemers hebben de gronden rondom hun perceel verkocht. Deze gronden zijn nu het eigendom van de eigenaren van het *Samenwerkingsverband Gebroeders Van Gennip B.V.*, hierna aangeduid als de Gebroeders van Gennip. Deze eigenaren wensen ten westen/noordwesten van het plangebied een nieuw glastuinbouwbedrijf op te richten.

Op 27 november 2018 heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers en een afvaardiging van de Gebroeders Van Gennip om te bezien op welke wijze de plannen op elkaar kunnen worden afgestemd om zo te voorkomen dat de diverse plannen een belemmering voor elkaar zouden (kunnen) vormen vanuit een planologisch en/of milieuhygiënisch oogpunt.

Na een goed en constructief overleg heeft de adviseur van het bedrijf 'Samenwerkingsverband Gebroeders Van Gennip B.V.' de gemeente Someren per e-mail (d.d. 27 november 2018) te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de plannen van initiatiefnemers tot wijziging van de bestemming op het plangebied aan de Heistraat 16. Als voorwaarde is gesteld dat planologisch gezien voorkomen moet worden dat gebouwen (met name de woning van initiatiefnemers) op minder dan 30 meter afstand (minimale afstand VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering) van de uiterste bouwgrens van het glastuinbouwbedrijf kan komen te liggen waardoor het bedrijf gehinderd zou kunnen worden. Op een bijgevoegde situatietekening zijn de toekomstige bestemmingsvlakken aangegeven van én in het plangebied als ook van de gronden daaromheen (van het nieuwe glastuinbouwbedrijf). Zowel initiatiefnemers als de eigenaren van het beoogde glastuinbouwbedrijf hebben met deze planopzet ingestemd en kenbaar gemaakt aan de gemeente. Als gevolg van deze afspraak (om de bedrijfsontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf van de Gebroeders Van Gennip niet te belemmeren) komt het bijgebouw op een kortere afstand te liggen dan het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 2 in artikel 17.2.4 sub o voorschrijft (circa 2 meter in plaats van de norm van 5 meter). Op grond van de afwijkingsbevoegdheid (ex artikel 17.3.4) is het mogelijk van de 5-meter norm af te wijken mits de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning niet worden belemmerd en de landschappelijke inpassing geborgd is. Aan deze voorwaarden wordt tegemoet gekomen.

Eerder heeft de gemeente Someren tijdens het keukentafelgesprek aangegeven alert te zijn voor de bezwaren om in het glastuinbouwgebied de Vlasakkers een nieuwe woonbestemming toe te laten, maar daarbij desondanks een positieve grondhouding aannam ten aanzien van de plannen van initiatiefnemers mits in een overleg met de gebroeders Van Gennip tot afspraken zou worden gekomen. Omdat het overleg tussen initiatiefnemers en de eigenaren van het voornoemd glastuinbouwbedrijf een positief resultaat heeft opgeleverd zijn de belangrijkste obstakels wegnomen om uitvoering te kunnen geven aan de beoogde plannen in en rond het plangebied.

Planvoornemen

Initiatiefnemers wensen de bestemming te wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen'. Naast de woning is ter plaatse reeds een loods/schuur aanwezig (inclusief aangrenzende overkapping) met een oppervlakte van 312 m² en een garage van 45 m².

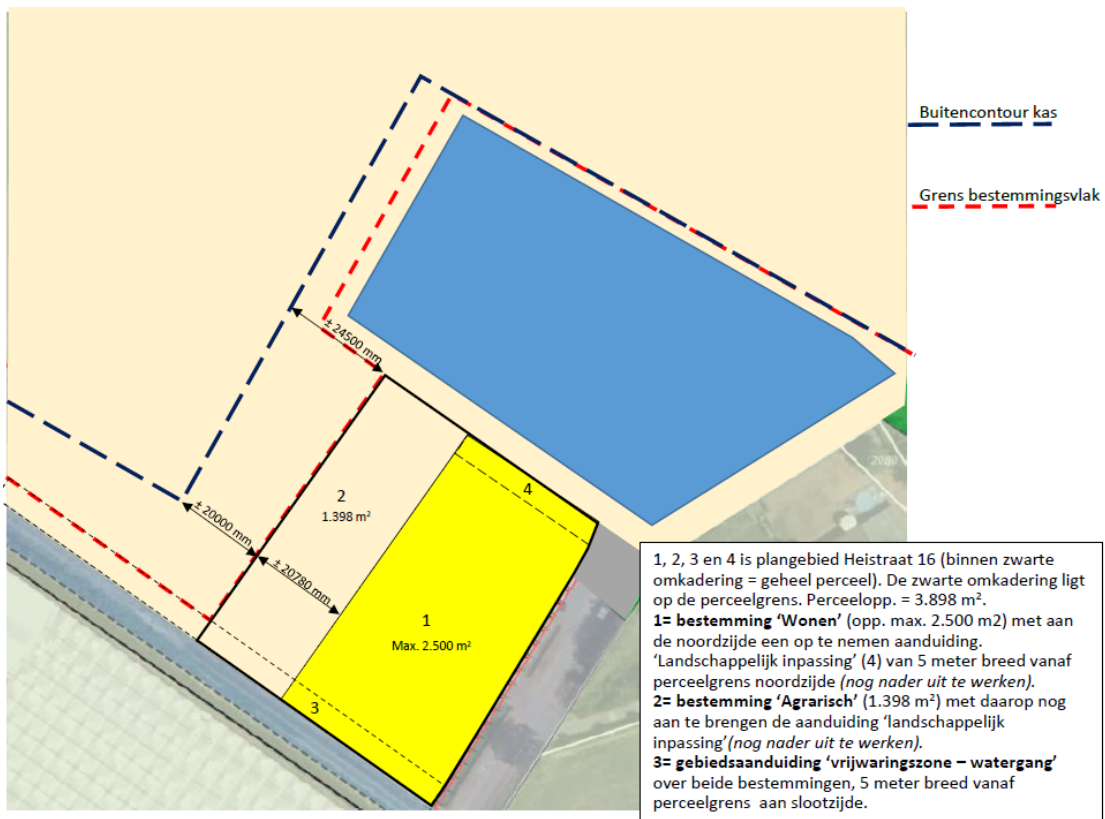
In overleg met initiatiefnemers en na een gesprek met de Gebroeders Van Gennip, die op een aanpalend perceel een glastuinbouwbedrijf wensen op te richten, is besloten niet alleen de bestemming te wijzigen maar ook de vorm van het bestemmingsvlak/bouwvlak aan te passen. Enerzijds om de voormalige bedrijfswoning en beoogde burgerwoning alsnog binnen het bouwvlak te laten vallen en om het bouwvlak (inclusief siertuin en inrit) aan te laten sluiten aan de Heistraat. Anderzijds om te voorkomen dat de afstand van een woning op kortere afstand kan komen te liggen van het bedrijf van de Gebroeders Van Gennip.

Hieronder treft u zowel een situatietekening aan van het bestaande als een met het beoogde (nieuwe) bestemmingsvlak (bouwvlak).



Rood gemarkeerd het bestaande bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'

Opzet Bestemmingen en aanduidingen locatie Heistraat 16 (Sonnemans)



De beoogde bestemming(en) van het plangebied en van de percelen (van het glastuinbouwbedrijf)

De aan de westkant van het plangebied aanwezige glasopstanden zullen worden gesloopt en het plangebied zal landschappelijk worden ingepast.

Bepaling omvang plangebied

Als het gaat om het duiden van het plangebied dan hebben we het over het kadastrale perceel sectie T nummer 2077, maar ook over het gebied daarboven in de vorm van 'een punt' boven het beoogde bouwvlak/bestemmingsvlak 'Wonen' maar nu nog onderdeel uitmakend van het bestaande bouwvlak/bestemmingsvlak 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De 'punt' is inmiddels verkocht aan de gebroeders Van Gennip en zal derhalve na de bestemmingplanwijziging geen onderdeel meer uitmaken van het nieuwe bestemmingsvlak.

Het totale plangebied ziet er als volgt uit:



Het plangebied (geel omlijnd)

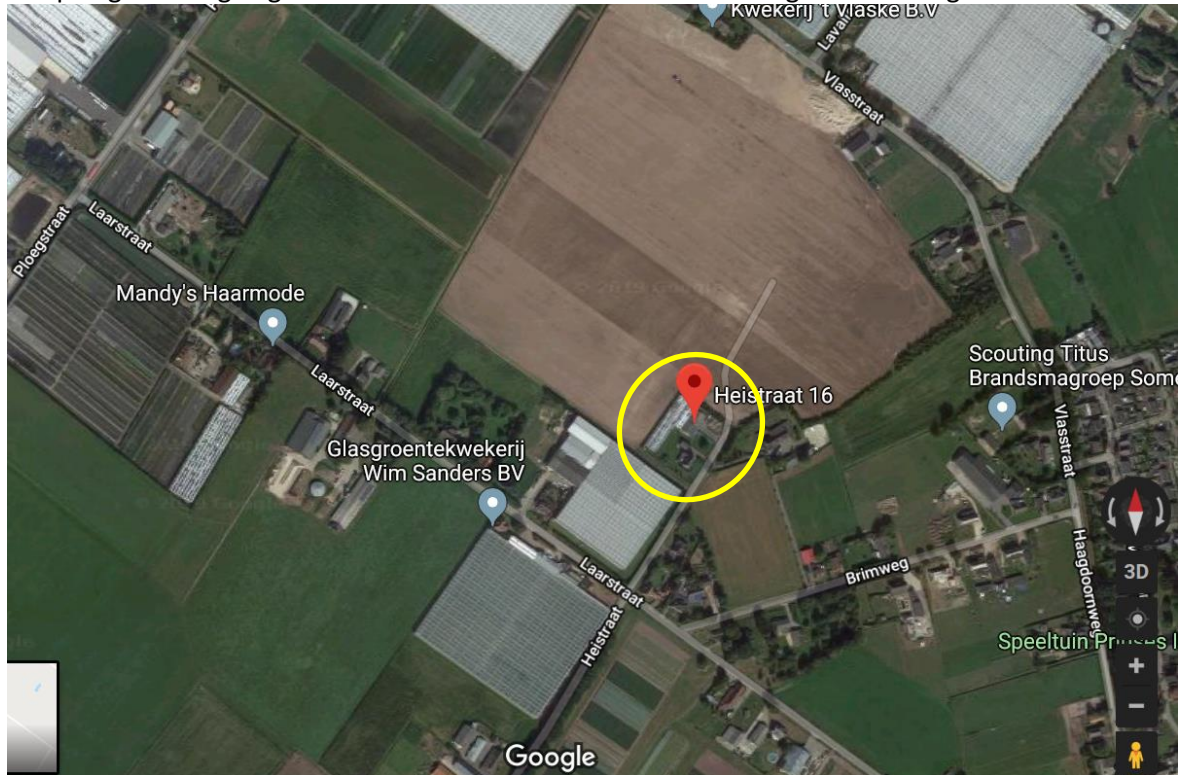
Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming aan de Heistraat 16 in de gemeente Someren. De beoogde wijziging wordt meegenomen in het 'bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 2'.

Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure. Onderbouwd is dat voldaan kan worden aan het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aan de relevante milieuaspecten. Daarnaast wordt aangetoond dat voldaan wordt of kan worden aan de gestelde voorwaarden voor herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van Someren-Eind en in het glastuinbouwgebied 'Vlasakkers'.



Plangebied Heistraat 16 (indicatief, binnen gele cirkel, bron: Google Maps)

Het gebied had voorheen een voornamelijk agrarisch karakter (veelal veehouderij) maar meer en meer is er sprake van een transitie in het buitengebied in de vorm van omzetting van agrarische bedrijfspercelen naar woonbestemmingen of naar niet-agrarische functies. Belangrijke uitzondering op de regel is de groei van de glastuinbouwsector in het gebied De Vlasakkers dat zich rondom/op het onderhavige plangebied bevindt en waar nog sprake is van groeipotentie van de sector.

In algemene zin kan de huidige omgeving getypeerd worden als gemengd gebied grenzend aan het glastuinbouwgebied Vlasakkers met daarin diverse woningen, een enkel veehouderijbedrijf en een aantal niet-agrarische bedrijven die naast elkaar functioneren zonder elkaar te belemmeren in elkaars bedrijfsvoering.

1.2.2 Begrenzing

Als we het hebben over het beoogde plangebied dan hebben we het over het kadastrale perceel sectie T nummer 2077 als ook het kadastrale perceel T 2076 (gedeeltelijk). Voor een visuele weergave van het plangebied zie de situatietekening in paragraaf 1.1.

1.2.3 Status

Het plangebied zelf valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' en heeft als bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' (artikel 5). Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is ook het 'Parapluplan-NAF beleid' van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met plangebied

De beoogde plannen van initiatiefnemers voldoen momenteel niet aan de huidige bestemmingsplanregels daar de huidige woonfunctie niet overeenkomt met de agrarische bestemming.

1.2.4 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

De landschappelijke structuur van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzen de beekdalen van de Vleutloop en de Kleine Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen. De beekdalen doorsnijden de oude kampontginningsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kampontginningsgebieden kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf.

In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen Someren, Someren-Eind en Lierop zijn de stervormige uitwaaiers en de buurtschappen.

De beoogde bestemmingsplanwijziging van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen' van het plangebied past binnen de doelstelling van een gemengde plattelandseconomie die de provincie Noord-Brabant en de gemeente Someren nastreven binnen deze ruimtelijke structuur.

1.2.5 Functionele structuur

Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern Someren-Eind. Door ruiverkaveling is de wegenstructuur rondom het plangebied gewijzigd. Verder heeft het gebied waar het plangebied in gelegen is zich in de loop van de jaren ontwikkeld van een voornamelijk agrarisch gebied naar een meer gemengde variant met nog een enkel veebedrijf, enkele niet-agrarische bedrijven en diverse woningen. Het nabijgelegen glastuinbouwgebied Vlasakkers biedt evenwel nog ruimte voor de verdere ontwikkeling van de glastuinbouwsector.

De laatste jaren is tevens de tendens zichtbaar waarbij agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen een andere functie en bestemming krijgen. Bij dit alles is het van belang dat deze nieuwe functies bestaande (agrarische) bedrijven niet (verder) belemmeren in hun bedrijfsvoering en tevens mag deze ontwikkeling niet leiden tot een situatie waarin het woon- en leefklimaat van initiatiefnemers of omwonenden tot een onaanvaardbaar niveau daalt. Aan de andere kant dragen deze ontwikkelingen bij aan het versterken aan de gemengde plattelandseconomie die de Provincie als ook de gemeente Someren nastreven en die de leefbaarheid van het buitengebied in stand houdt.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de ruimtelijke en functionele structuur.

2 Resultaten toetsing (toelichting)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

2.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

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

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

Voor de middellange termijn (2028) zijn drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Gelet op de beoogde ontwikkelingen als omschreven in onderhavige toelichting is er geen sprake van een aantasting van de nationale belangen en derhalve vormt de SVIR geen beletsel voor de beoogde wijziging van de huidige agrarische bestemming in die van 'Wonen' voor het bouwvlak in het plangebied.

Conclusie

De omzetting van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' als ook de vormverandering van het bestemmingsvlak/bouwvlak zijn niet in strijd met de uitgangspunten uit de SVIR. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

2.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een wijziging van de bestemming naar de bestemming 'Wonen' en een vormverandering van het bouwvlak. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen op het plangebied geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de (gewijzigde) ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld en is artikel 3.1.6 lid 2 tot en met 4 Bro van kracht geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat niet meer zoals 'de ladder' uit 2012 uit drie treden, voorheen opgenomen in de subleden a – c. De nieuwe Ladder bestaat in wezen uit de eerste twee 'oude' treden, samengevoegd in één artikellid. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden

beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De derde trede is komen te vervallen. Deze vergde dat, indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, toegelicht wordt dat de betrokken locatie goed bereikbaar is. Verder is in de nieuwe ladder het begrip "actuele regionale behoefte" vervangen door "behoefte". Volgens de nota van toelichting (pagina 6-7) leidde het begrip "regionale" tot discussie over de vraag of de toelichting betrekking diende te hebben op een bestuurlijke regio of op het ruimtelijk verzorgingsgebied/de marktregio.

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame ontwikkeling?

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie is het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL: RVS:2015:2329, r.o. 6.3). In onderhavige situatie is daar geen sprake van.

Conclusie

Er is in onderhavige situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (er is geen sprake van de bouw/verbouw van een woning en/of bijgebouw) en derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.1.2 Provinciaal beleid

2.1.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

De provincie ziet de Peel waar de locatie onderdeel van uit maakt als een gebied met levendige dorpen. Jong en oud voelen zich er thuis. Een goede gemeentelijke samenwerking, optimale voorzieningen en slim gebruik van moderne ontwikkelingen versterken het thuisgevoel. Brainporters waarderen Oost-Brabant: zij wisselen hun hightech woon- en werksfeer rond Eindhoven graag af met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdopgaven die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- ✓ Werken aan de Brabantse energietransitie.
- ✓ Werken aan een klimaatproof Brabant.
- ✓ Werken aan de slimme netwerkstad.
- ✓ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De (her)ontwikkeling en het gebruik van een bestaande agrarische locatie ziet op kleinschalig niveau toe op het realiseren c.q. werken aan een concurrerende, duurzame economie, waarbij extra economische kracht op een agrarische locatie wordt gerealiseerd en leegstand op termijn wordt voorkomen. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie, waaronder de Structuurvisie RO. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in een programma. De provincie werkt aan het uitwerken van beleid en maatregelen in programma's en ook door waarden te beschermen via de op te stellen omgevingsverordening. Sommige onderwerpen worden (verplicht) opgenomen in de omgevingsverordening zoals het natuurnetwerk, werelderfgoed en stiltegebieden.

2.1.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plangebied valt binnen de Verordening ruimte onder de werkingssfeer van de structuur 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7) en de aanduiding 'stalderingsgebied' (artikel 26).

Gemengd landelijk gebied

In het 'gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Artikel 7.7 lid 1 (over Wonen) meldt het volgende:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Artikel 7.5 lid 5 meldt:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

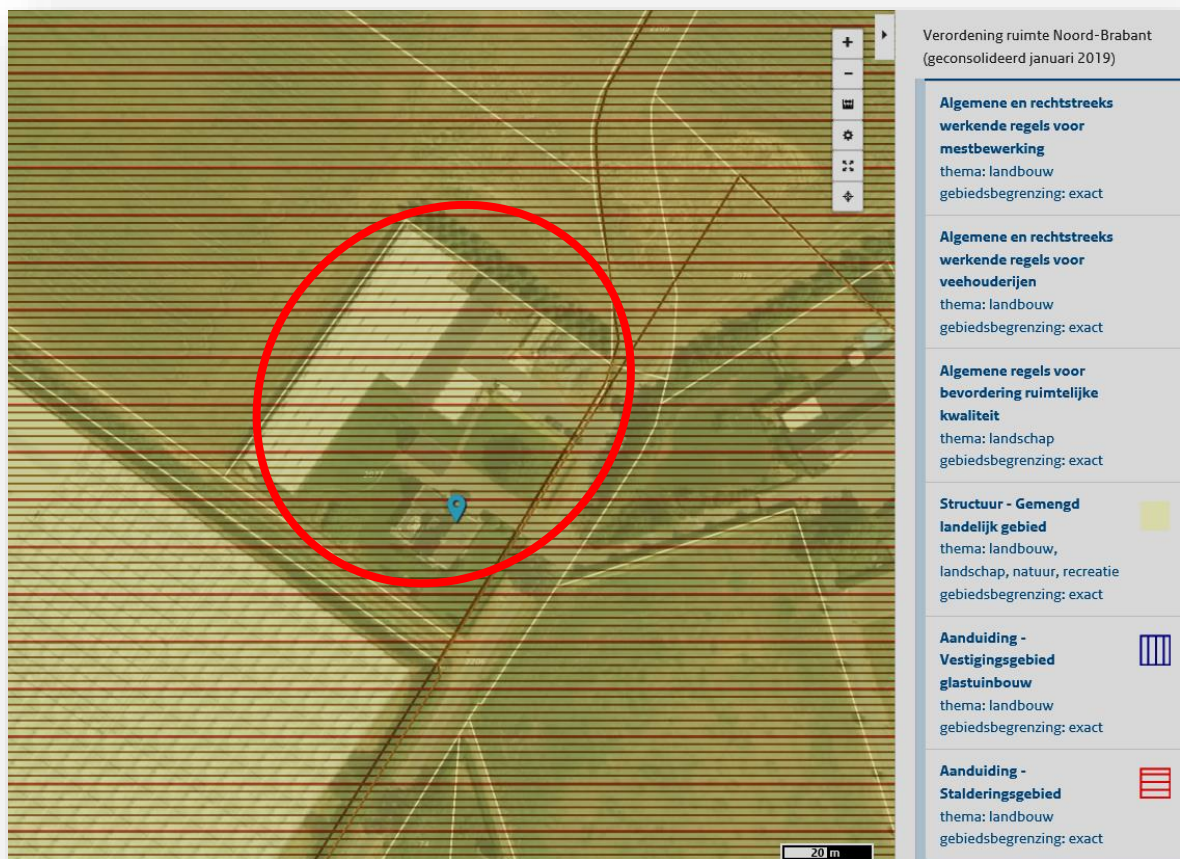
- a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt*
Er is geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties.
- b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt*
Overtollige bebouwing wordt gesloopt ingevolge het bepaalde in de gemeentelijke Stenen voor Stenen regeling op grond van het NAF-beleid.
- c. *de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning*

Er is in onderhavige situatie sprake van een herziening van het bestemmingsplan waarbij een agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonfunctie (zonder bedrijfsactiviteiten). Er is geen sprake van een afsplitsing van een voormalige bedrijfswooning van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijfsperceel.

Stalderingsgebied (artikel 26)

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

Noch in de bestaande situatie noch in de beoogde situatie in het plangebied is sprake van het oprichten of uitbreiden van een veehouderij. Derhalve zijn de voorwaarden rondom stalderen niet van toepassing.



Uitsnede structurenkaart Verordening ruimte Noord-Brabant met rood omcirkeld het plangebied (bron ruimtelijke plannen)

Vestigingsgebied glastuinbouw (artikel 27)

In de meeste vestigingsgebieden bevindt zich al een aantal glastuinbouwbedrijven. In verband met een optimale ruimtelijke inrichting van het gebied is het van belang dat in deze gebieden ruimte behouden blijft voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven. De bepalingen in dit artikel zijn daarom imperatief gesteld. Gelet op het constante provinciale beleid inzake de concentratie van glastuinbouw ziet de provincie dit nadrukkelijk als een provinciaal belang. Gemeenten hebben daarbij wel de vrijheid de maximaal toegestane omvang van de bedrijven te bepalen.

Binnen een glastuinbouwvestigingsgebied kan de gemeente ook niet agrarische functies toelaten, mits deze de ontwikkeling van het vestigingsgebied niet frustreren. In de toelichting bij het bestemmingsplan dat genoemde ontwikkelingen mogelijk maakt, moeten de gemaakte keuzes worden verantwoord.

De beoogde burgerwoning in het plangebied betreft een voormalige bedrijfswoning ten dienste van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Door overleg te plegen met de eigenaren van een nieuw glastuinbouwbedrijf aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied (middels het vastleggen van de grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen' opdat hun bedrijfsvoering niet wordt belemmerd) wordt een beoogde ontwikkeling op een verantwoorde manier vormgegeven. Daarnaast staat de beoogde herziening van het bouwvlak op het plangebied de verdere ontwikkeling van het gebied (als primair glastuinbouwgebied) niet in de weg door het in acht te nemen van een minimaal in acht te nemen afstand van 30 meter die voortkomt uit de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering en die verder gaat dan de planregels voor het glastuinbouwgebied Vlasakkers.

In mindere mate geldt dit ook voor het tegenover het plangebied liggend glastuinbouwbedrijf, te weten Warmerdam Someren BV (Laarstraat 26). Hierbij ligt de woning van initiatiefnemers op kortere afstand van dit glastuinbouwbedrijf dan het bestemmingsplan Buitengebied voorschrijft (20 om 25 meter). De woning van initiatiefnemer was/is overigens voor dit glastuinbouwbedrijf altijd al een 'gevoelig object' geweest en de herziening van het bestemmingsplan verandert daar niets aan. Dit gegeven vormt geen uitzondering. Op gelijke afstand (ten oosten van dit glastuinbouwbedrijf) zijn namelijk meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen' gelegen die het mogelijk maken op een gelijke (lees: korte) afstand de woning te (her)bouwen. Het glastuinbouwbedrijf wordt middels de beoogde herziening van het bestemmingsplan derhalve niet verder in haar bedrijfsvoering beperkt. Gelet op het bovenstaande is het afbreukrisico beperkt.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

Het eerste principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming van het bouwvlak 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' met naast de woning twee bijgebouwen met een totaaloppervlakte van 357 m², te weten een loods met een oppervlakte van 312 m² en een garage van 45 m². Niet meer in gebruik zijnde glasopstanden in het plangebied (met een totale omvang van 949 m²) worden gesloopt. Voor de berekening in het kader van de Stenen voor Stenen regeling wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3 (gemeentelijk beleid).

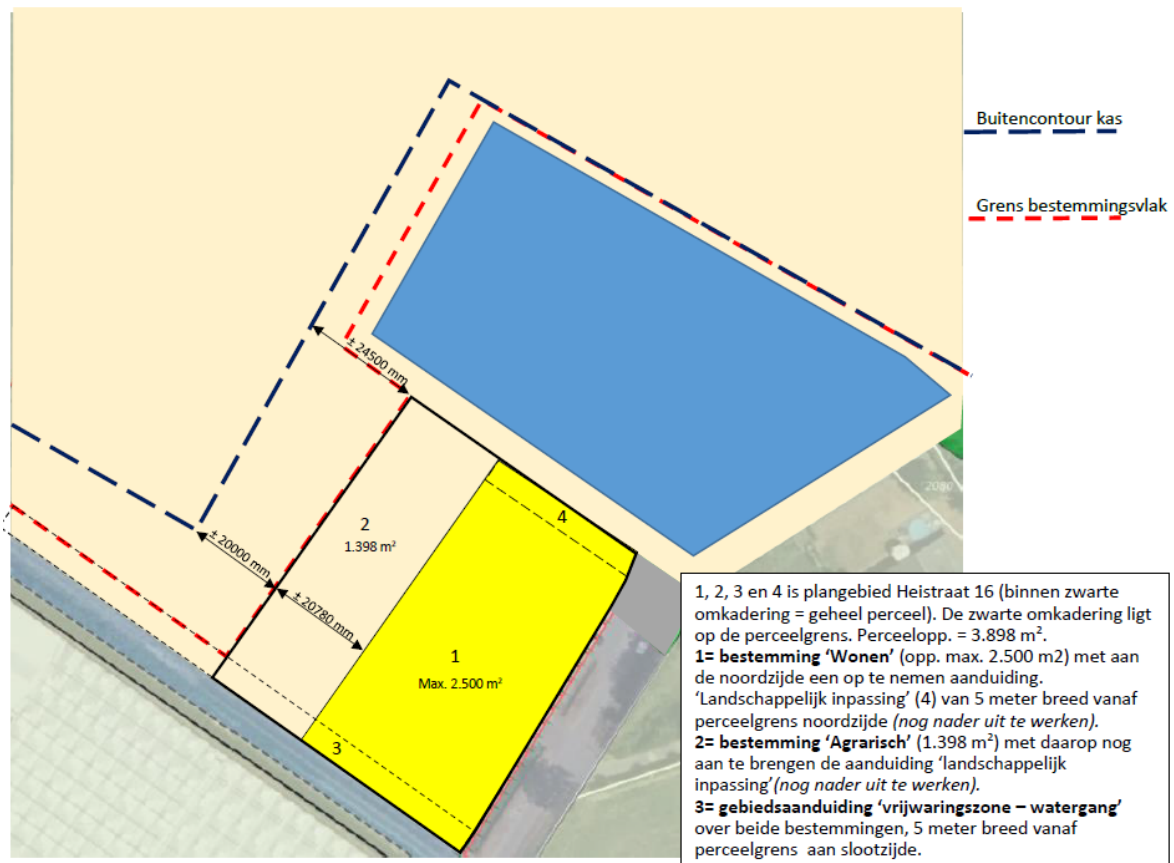
Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de netto waardevermeerdering van de grond (dus bruto-opbrengst minus de kosten) wordt hierbij als redelijk geacht als het gaat om een categorie 3-ontwikkeling in van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (de LIR).

De gemeente Someren heeft (in overleg met de Provincie) evenwel bepaald dat een bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar 'Wonen' niet langer beschouwd wordt als categorie 3- maar als categorie 2-ontwikkeling mits de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak en bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 2.500 m² bedraagt. In een dergelijke situatie hoeft er geen financiële afdracht plaats te vinden maar kan volstaan worden met het landschappelijk inpassen van het plangebied naast de sloop van overtollige bebouwing. In onderhavige situatie is sprake van een dergelijke categorie 2 ontwikkeling waarbij het plangebied landschappelijk wordt ingepast.

Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' (het bouwvlak) heeft een oppervlakte van 2.500 m².



Geel gemarkeerd het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' (oppervlakte: 2.500 m²) met daar omheen de overige bestemmingen; Dit alles in overleg met de eigenaren van het op te richten glastuinbouwbedrijf aan de west/noordwestzijde van het plangebied

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven middels het landschappelijk inpassen van het plangebied (zie 2.2.11) en het veranderen van de vorm van het bouwvlak (nu met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en beoogd met de bestemming 'Wonen'). Daarnaast worden de glasopstanden op het perceel van initiatiefnemers gesloopt.

Artikel 34 en 35

In het kader van de Verordening gelden voor het plangebied tevens de aanduidingen 'Mestbewerking - rechtstreekse werking (artikel 34)' als 'Veehouderijen - rechtstreekse werking (artikel 35)'. Omdat in onderhavige plannen geen sprake is van het oprichten en/of uitbreiden van

een veehouderij noch dat er mestbewerking plaats zal vinden zijn deze regels uit de Verordening ruimte niet van toepassing.

Conclusie

De Verordening ruimte Noord-Brabant vormt geen beletsel voor de beoogde plannen op het plangebied. Omdat in onderhavige situatie sprake is van een categorie 2-ontwikkeling (ingevolge het LIR) wordt middels het landschappelijk inpassen van het beoogd bestemmingsvlak 'Wonen' voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder zullen glasopstanden worden gesloopt. Ook wordt overtollige bebouwing gesloopt om een totaaloppervlakte aan bijgebouwen van 350 m² mogelijk te maken (voor berekening zie paragraaf 2.1.3.3).

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Structuurvisie Someren 2028

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



Uitsnede uit kaart Structuurvisie Someren (deellocatie Someren-Eind) met rood omcirkeld het plangebied met de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratiegebied'.

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

bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

Voor het buitengebied streeft de gemeente naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschappelijk waarden en de natuur wil de gemeente behouden en daar waar mogelijk versterken.

Het plangebied wordt in het kader van de structuurvisie aangeduid als 'Glastuinbouwconcentratiegebied'. Deze zone vormt primair het zoekgebied voor de glastuinbouwbedrijven. Onderhavige ontwikkelingen zien evenwel niet op een glastuinbouwontwikkeling, maar is desondanks toelaatbaar omdat de afstand van het plangebied tot omliggende glastuinbouwlocaties voldoet aan de minimaal vereiste afstand van 25 meter (planregels bestemmingsplan) van een woning van een derde tot een (toekomstig of bestaand) glastuinbouwbedrijf.

Zoals al in de inleiding is verwoord heeft er overleg plaatsgehad met de adviseur van de Gebroeders Van Gennip die nabij het onderhavige plangebied een glastuinbouwbedrijf gaan oprichten. Door de plannen op elkaar af te stemmen en het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' zodanig in te richten, zodat de woning nooit op kortere afstand dan 25 meter van de glastuinbouw zal kunnen worden gerealiseerd, wordt voorkomen dat diverse functies met elkaar in conflict zouden kunnen komen.

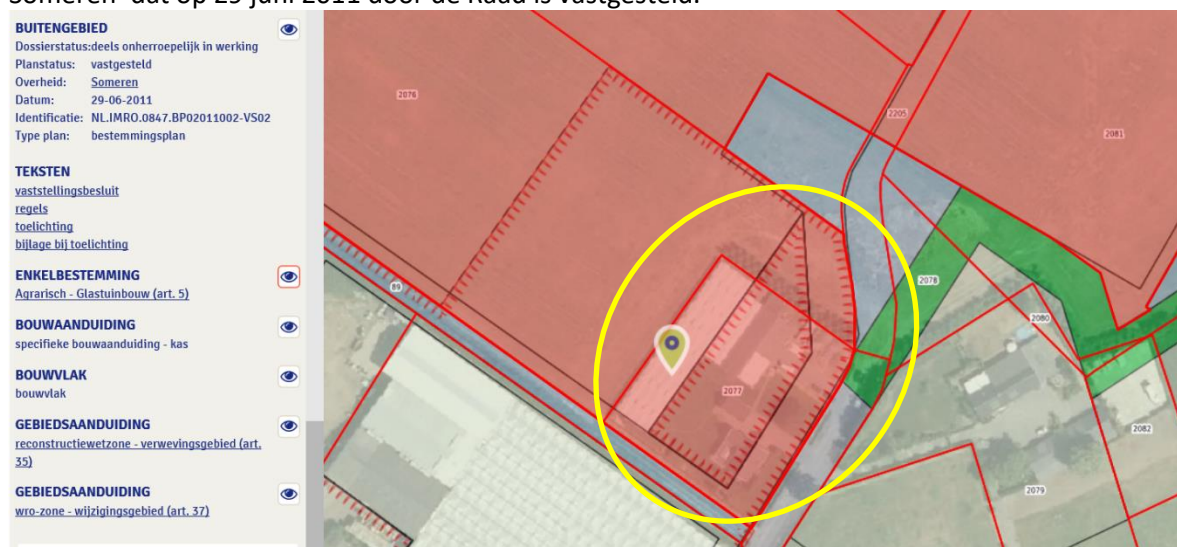
De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de doelstelling van voornoemde structuurvisie en verder wordt geen belemmering opgeworpen voor omliggende of eventueel nieuwe glastuinbouwbedrijven waar de gemeente in onderhavige structuurvisie de voorkeur aan geeft.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen (omzetten agrarische bedrijfsfunctie naar woonfunctie) zijn niet strijdig met de beoogde doelstelling van het gebied dat primair bestemd is voor de glastuinbouwsector.

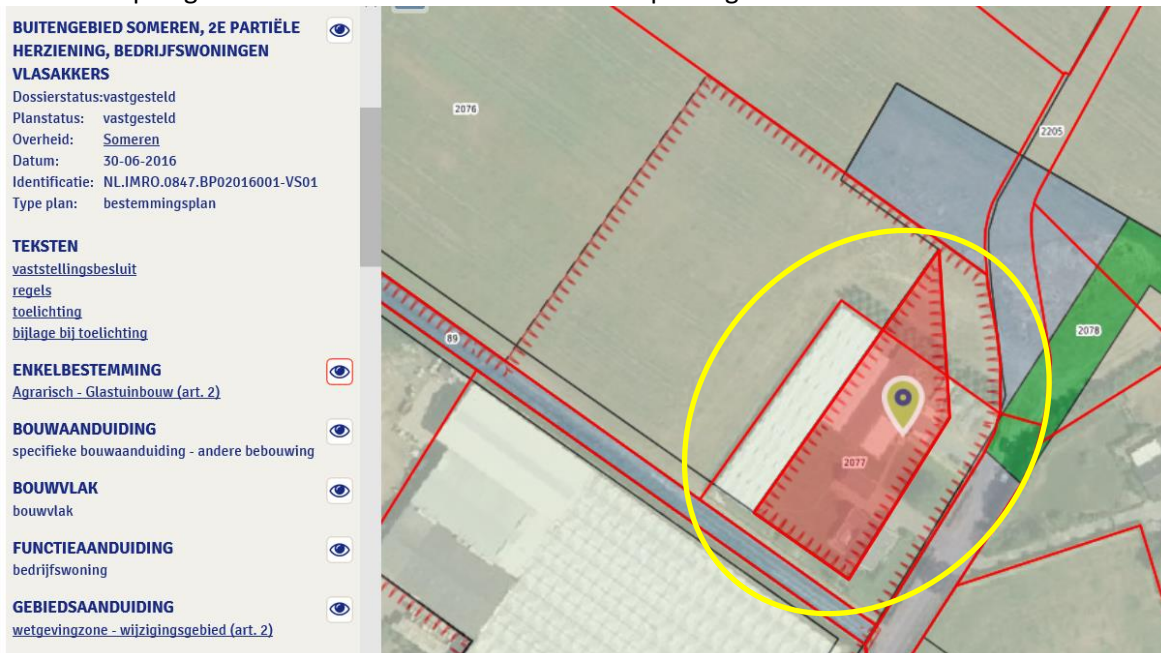
2.1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Het plangebied valt voor een deel onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' dat op 29 juni 2011 door de Raad is vastgesteld.



Digitale verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren, 2e partiële herziening, bedrijfswoningen Vlasakkers' is voor het plangebied aan de Heistraat 16 ook van toepassing.



Buitengebied Someren, 2e partiële herziening, bedrijfswoningen Vlasakkers

Door een eerdere vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' was een aantal bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven niet meer als zodanig op de verbeelding opgenomen, omdat deze abusievelijk niet op de verbeelding met een aanduiding waren opgetekend. Dit betekende dat de woningen geen gebruik meer konden maken van de bebouwings- en gebruiksregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' en 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening'. Middels de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan werd deze omissie hersteld en kregen deze bedrijfswoningen bij de glastuinbouwbedrijven wederom de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) op de verbeelding en daarmee golden de bepalingen als bedoeld in artikel 5.1 onder lid 4 (en verder) ook weer voor deze woningen.

Het plangebied aan de Heistraat 16 heeft als bestemming 'Agrarisch- Glastuinbouw' (artikel 5 van het bestemmingsplan Buitengebied Someren en artikel 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e partiële herziening bedrijfswoningen Vlasakkers).

Verder is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied' (artikel 35 bestemmingsplan) van toepassing.

Het huidige strijdige gebruik zit hem in het feit dat initiatiefnemers sinds 1997 geen agrarisch bedrijfsactiviteiten in de glastuinbouw meer uitoefenen en dat zij als burgers de voormalige bedrijfswoning plus de bijgebouwen gebruiken. In het kader van het 'bestemmingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 2' en gezien de plannen voor de woning en diens bijgebouwen dient de bestemming van het plangebied te worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij zal tevens zal de vorm van het bouwvlak veranderen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011 maakt de beoogde ontwikkelingen niet direct mogelijk. Middels het herzien van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming van het bouwvlak zal worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak qua vorm aangepast, wordt de weg vrijgemaakt voor de plannen van initiatiefnemers.

2.1.3.3 Parapluplan Niet Agrarische Functies Someren/ NAF-beleid

Op 25 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Someren het *'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'* (hierna aangeduid als NAF-beleid/beleidsnota NAF) vastgesteld. In 2017 heeft een actualisatie van deze beleidsnota plaatsgevonden. Op 2 februari 2018 is het op dit beleid gebaseerde bestemmingsplan 'Parapluplan NAF-beleid Someren' als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het betreffende bestemmingsplan is op 28 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en is nu onherroepelijk.

De beleidsnota NAF (en het Parapluplan NAF) kan worden gezien als een herijking en uitwerking van hetgeen in de Structuurvisie Someren 2028 is vastgesteld. In vergelijking met deze structuurvisie is de nota concreter: zij bevat concrete beleidsvoorstellen en instrumenten.

Het doel van de gemeente Someren is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat aan iedere inwoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.

Dit wil de gemeente op twee manieren bereiken, namelijk enerzijds door uitbreidingsruimte toe te kennen mits de ontwikkeling bijdraagt aan haar doelstelling (verdien de ruimte) en anderzijds door maatregelen in te voeren die de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (Vab's) stimuleren.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming van het plangebied van 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen past binnen de kaders van het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' en het onderliggende NAF-beleid. De totale oppervlakte aan bijgebouwen (vergund) heeft een omvang van 357 m². In het kader van het NAF-beleid mag de standaardhoeveelheid 250 m² bedragen en tot 350 m² worden opgeplust. Dat kan onder meer via de stenen-voor-stenen regeling.

Het is reëel om te stellen dat, gezien de (kosten voor de) sloop van de kassen, het aanvaardbaar is deze sloopkosten in te zetten om het aantal vierkante meters aan bijgebouwen op te plussen (tot maximaal 350 m²) aangezien de sloop van de (ongebruikte) kassen bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en die van het gehele buitengebied. Op plangebied van initiatiefnemers wordt 949 m² aan kassen gesloopt. Onderzoek leert dat de sloop van kassen te waarderen is op € 7,- per m². Het gaat dan om sloopkosten ter grootte van € 6.643,-. Op basis van maatwerk kan gesteld worden dat het opplussen aan bijgebouwen per m² € 100,- aan waardevermeerdering met zich mee brengt. Op basis van de sloopkosten kan er dus voor 66,43 m² aan bijgebouwen opgeplust worden.

In het bestemmingsplan wordt 350 m² aan bijgebouwen opgenomen. Initiatiefnemers dienen in totaal voor 100 m² aan bijgebouwen op te plussen (350 – 250 m²). De 'fictieve meters' die gesloopt worden bedragen 107 m². Deze mogen initiatiefnemers inzetten om op te plussen op hun eigen locatie. Deze locatie valt binnen het gebied Oudere Heideontginningen (sloopverhouding 1:3), wat betekent dat zij (107:3=) 35,67 m² kunnen opplussen met eigen meters. Men komt dan uit op 285,67 m² aan bijgebouwen. Door de inzet van de sloopkosten van de kassen (goed voor 66,43 m²) kan het totaaloppervlak aan bijgebouwen verder worden opgeplust naar het maximum van 350 m² aan bijgebouwen.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied aan de Heistraat 16 passen binnen de kaders en doelstellingen van het NAF-beleid en het daarop gebaseerde Parapluplan NAF dat op 28 juni 2018 is vastgesteld. De bijgebouwen kunnen behouden worden door de inbreng van de eigen sloopmeters boven de 250 m² (157 m²) en door de inzet van de (kosten voor de) sloop van de eigen (niet meer in gebruik zijnde) kassen. Omliggende bedrijven worden niet verder gehinderd in hun bedrijfsontwikkeling.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

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

In verband met de ontwikkelingen aan de Heistraat 16 te Someren heeft het bodembureau Archimil conform de NEN 5725 een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd (d.d. 18 maart 2019 met kenmerk PH-190174).

Op de locatie is een woning, losstaande garage en een loods met aangrenzende kas aanwezig. De kas ligt op het noordwestelijke deel van het kadastrale perceel en valt buiten het gewenste bestemmingsvlak 'Wonen'.

Op de onderzoekslocatie heeft van 1989 tot 2007 inpartij de opslag plaatsgevonden van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. De opslag heeft plaatsgevonden boven lekbakken en op een betonnen vloer. In lijn met de destijds geldende regelgeving is ter plaatse geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij de inspectie ter plaatse is geconstateerd dat de asbesthoudende dakbedekking van een noordelijke aanbouw van de loods (met een daklengte van circa 5 meter) afwatert op onverhard maaiveld. De regendrupzone betreft het meest noordelijkste stukje van de beoogde grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' (onbebouwd). Ter plaatse van het gesloopte en nog resterende te slopen deel van de tuinderskas (buiten de gewenste bestemming wonen) is mogelijk asbesthoudende kit toegepast, welke deels zal zijn uitgehard.

In onderhavig geval betreft het een bestemmingswijziging waarbij het feitelijke gebruik niet wijzigt en waarbij geen graafwerkzaamheden zijn voorzien. Hoewel niet voor 100% kan worden uitgesloten dat er ter plaatse van de regendrupzone sprake zou kunnen zijn van verontreiniging met asbest acht onderzoeker (Archimil), gelet op voorgaande, het uitvoeren van (nader) onderzoek in dit bestemmingskader niet noodzakelijk. Archimil adviseert dit wél voorafgaand aan de landelijk verplichte sanering van asbestdaken (uiterlijk 2024) te laten onderzoeken.

Voor een uitgebreide analyse van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het bodemrapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er gezien het bodemonderzoek geen beperkingen gelden voor de beoogde plannen in het plangebied en dus geen bedreiging vormen voor de bodem en/of voor het grondwater.

2.2.2 Waterhuishouding

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.

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.

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 Toelichting Ruiter 28 Someren*

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). Droogteperioden 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.

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.

Waterschap Aa en Maas

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015 (gewijzigd november 2018)

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

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. De actualisatie van het keur eind 2018 heeft niet geleid tot wezenlijk andere regels maar had meer betrekking in een nadere uiteenzetting van bestaande begrippen en doelen.

Er is nu in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tót 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Op het plangebied aan de Heistraat 16 neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe door de (beoogde) ontwikkelingen, die bestaan uit het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen', het veranderen van de vorm van het bouwvlak/bestemmingsvlak en de sloop van glasopstanden. Derhalve hoeven er in dat opzicht geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang (A). Hiervoor geldt een vrijwaringszone van 5 meter (gemeten van de insteek) die in acht moet worden genomen en worden geborgd in het bestemmingsplan en op de digitale verbeelding. Dit om te voorkomen dat het waterschap bij periodiek onderhoud van de watergang gehinderd wordt. Op de verbeelding (zie paragraaf 1.2.3) en in de planregels zal daartoe een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Watergang' worden opgenomen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Someren het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' (vGRP) vastgesteld. In dit plan wordt ten aanzien van nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding) gesteld dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. In het vGRP wordt verder gesteld dat nader bezien moet worden op welke wijze vorm zal moeten worden gegeven aan het afkoppelen van het hemelwater en welke randvoorwaarden daaraan gesteld zullen worden. In de beoogde situatie is er sprake van een bestaande woning en wordt, behoudens de sloop van overtollige glasopstanden, slechts de bestemming van het plangebied omgezet. Dit houdt in dat er in deze situatie geen sprake is of zal moeten zijn van een afkoppelplicht.

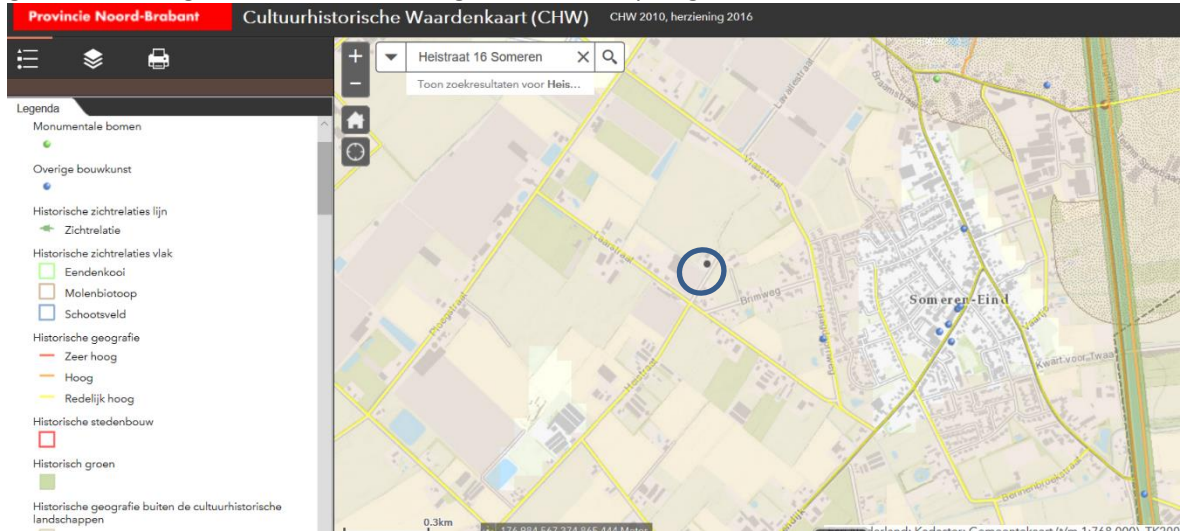
Conclusie

Gelet op de beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied (het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen', het slopen van glasopstanden), is het treffen van aanvullende maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding niet aan de orde. Ook geldt er geen afkoppelplicht in het kader van het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan Someren (vGRP Someren 2018-2022).

2.2.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 is te zien dat in het plangebied noch in de directe omgeving cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang

vertegenwoordigen (zie onderstaand overzicht) dan wel die, mochten ze desondanks aanwezig zijn geweest, door genoemde ontwikkelingen binnen het plangebied verstoord zouden kunnen worden.



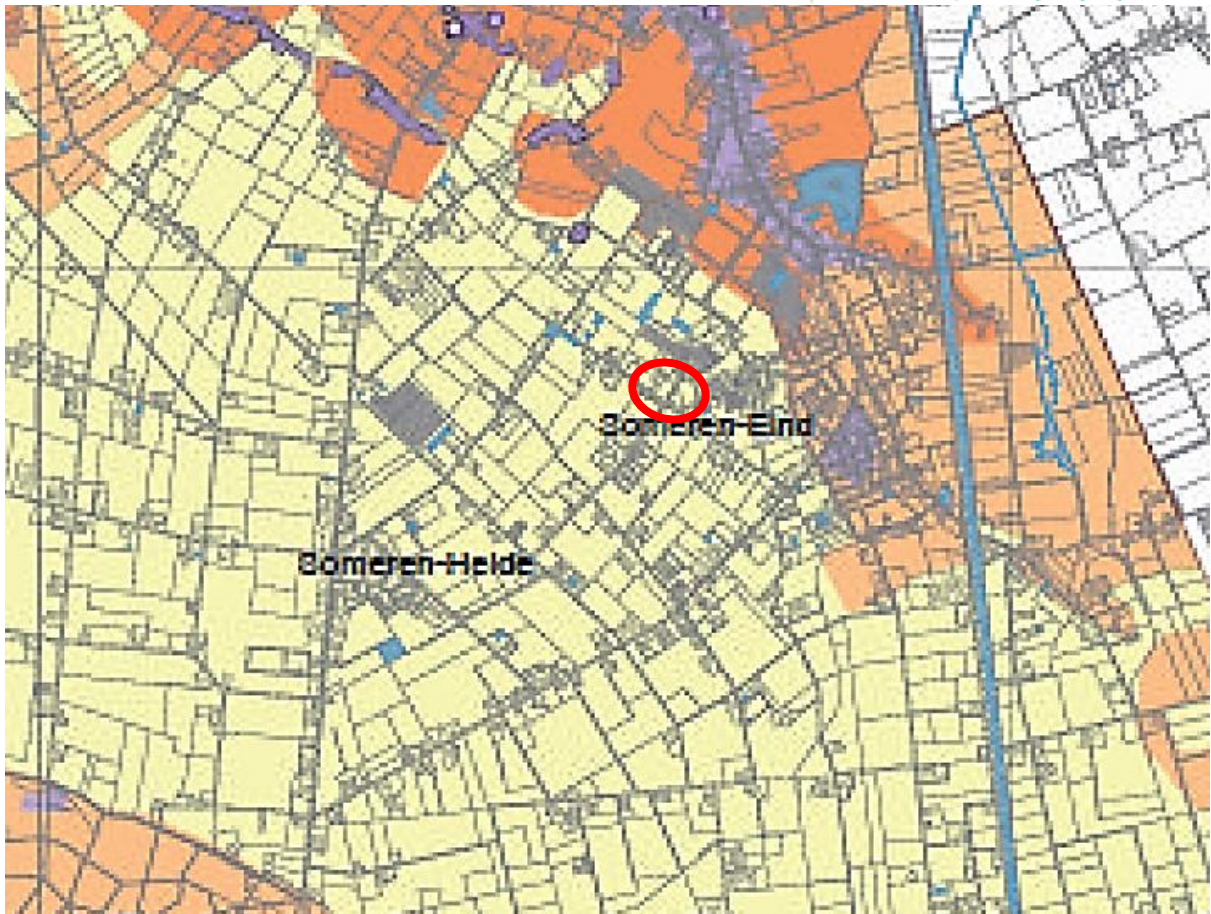
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (geactualiseerd 2016), provincie Noord-Brabant. Plangebied blauw omcirkeld.

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemers passen binnen de kaders voor cultuurhistorie en tasten ook geen cultuurhistorische waarden aan. Een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde.

2.2.4 Archeologie

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



Archeologische beleidskaart gemeente Someren met plangebied (rood omcirkeld)

Toelichting beleidscategorieën

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

Legenda

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

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidskaart een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Overigens is in de beoogde situatie alleen sprake van het wijzigen van de bestemming van het plangebied en de sloop van glasopstanden maar zullen er geen bodemingrepen plaatsvinden. Het uitvoeren van nader onderzoek noch het moeten indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavige plannen passen binnen de kaders voor archeologie, er worden geen bodemingrepen gepleegd en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde.

2.2.5 Wet natuurbescherming

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

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor eventueel ter plekke aanwezige flora & fauna of voor de beschermde natuurgebieden in de omgeving temeer er geen sprake zal zijn van sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden aan/van stenen gebouwen in of nabij het plangebied. Alleen oude glasopstanden worden geamoveerd en in overleg met de gemeente is bepaald dat een Quick Scan in deze niet noodzakelijk is. Sterker nog, door het amoveren van oude glasopstanden kunnen vleermuizen en andere beschermde soorten zich makkelijker bewegen en worden zij niet langer gehinderd door (assimilatie)belichting en glasopstanden die minder zichtbaar zijn voor met name vogels en vleermuizen. De beoogde situatie (nog los van de plannen op aanpalende percelen van naburige ondernemers) gaat er voor deze diersoorten op vooruit als het gaat om bescherming in het kader van de Wet natuurbescherming.

Een QuickScan is in onderhavige situatie dan ook niet aan de orde. Tevens wordt een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht. Ook bestaat er geen noodzaak voor nader ecologisch onderzoek.

Conclusie

Gezien het feit dat in onderhavige situatie slechts sprake is van het wijzigen van de planologische bestemming (van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen') en er geen sloop-/(ver)bouwactiviteiten plaats zullen vinden (uitgezonderd glasopstanden) is het uitvoeren van (nader) onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

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

In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn. Een goede milieuhygiënische kwaliteit in het gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige

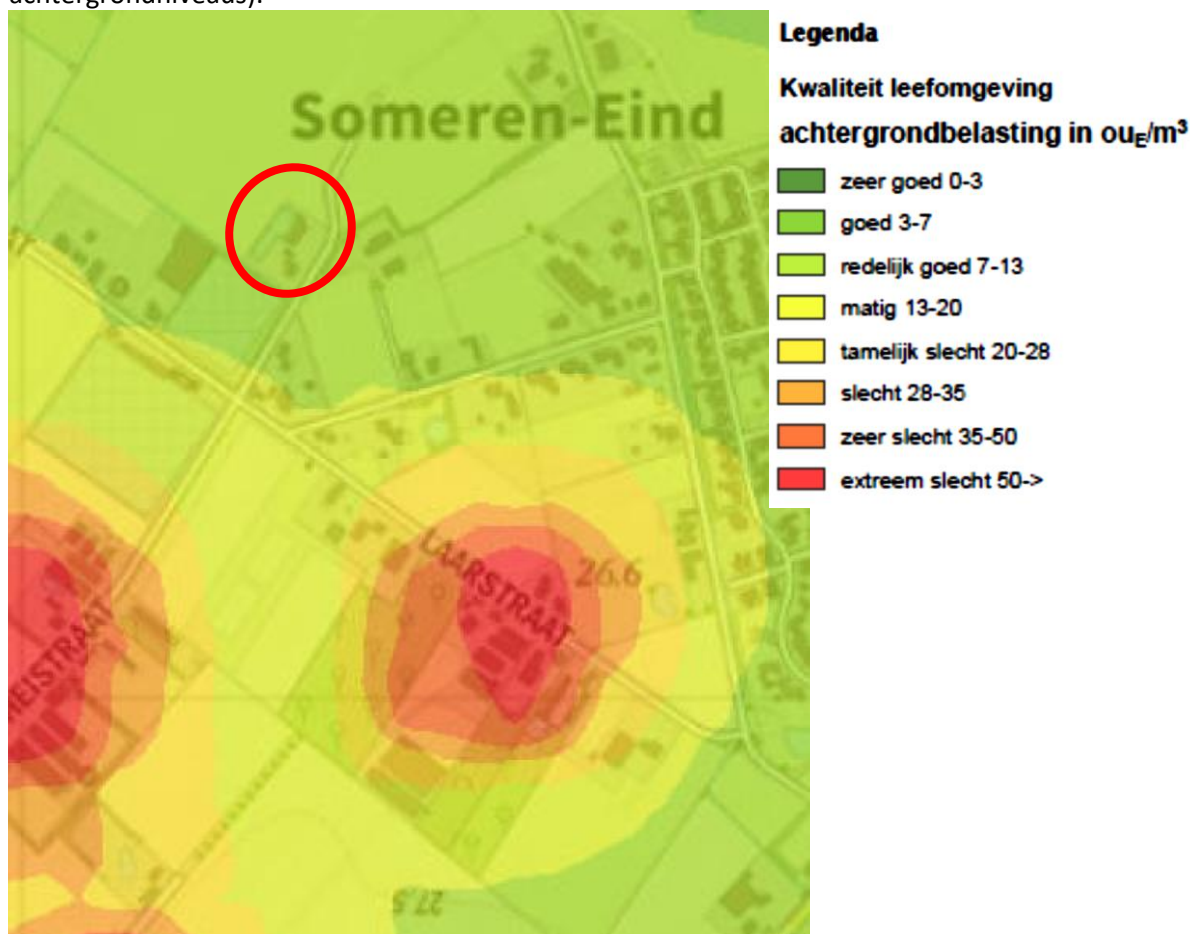
functies. In onderhavige situatie wordt alleen de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen' en is er geen sprake (meer) van het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten.

2.2.7 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. In het kader van de omgekeerde werking moet bij planherzieningen ook getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen geen omliggende veehouderijbedrijven (verder dan bestaand) in hun ontwikkelingen belemmeren. In de directe omgeving bevinden zich een aantal veehouderijen. Het dichtst bijgelegen veebedrijf in de omgeving betreft een veehouderij (varkens/jongvee) aan de Heistraat 26 (afstand tot te bouw woning Heistraat 16 circa 475 meter) en een varkensbedrijf aan de Laarstraat 13 te Someren (afstand circa 365 meter).

Voor het plangebied geldt ten aanzien van voornoemde veehouderijen dat de woning van initiatiefnemers als bedrijfswoning reeds geurgevoelig was en dat de wijziging van de bestemming (naar de bestemming 'Wonen') daar niets aan verandert. Daarnaast vormde en vormt deze woning niet het meest beperkende geurgevoelige object voor deze veehouderijbedrijven gezien de ligging van andere woningen die daar dichterbij zijn gelegen.

Tenslotte kan in dit kader gemeld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied 'goed' te noemen is (zie de hieronder volgende geurkaart uit 2018 met de cumulatieve achtergrondniveaus).



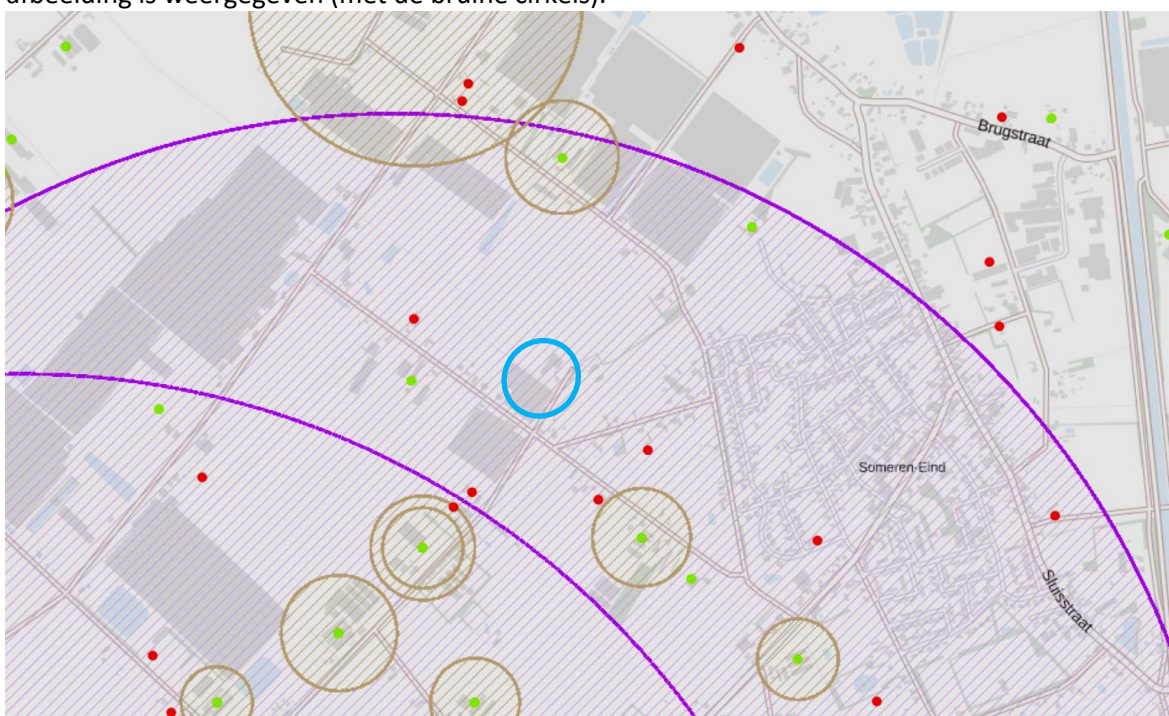
Achtergrondbelasting geur 2018 (correctie luchtwassers) gemeente Someren, met rood omcirkeld het plangebied

2.2.8 Endotoxine (veehouderij en volksgezondheid)

Een (landelijk) wettelijk toetsingskader voor intensieve veehouderij en de effecten op de volksgezondheid ontbreekt nog altijd. Er bestaan derhalve nog geen concrete wettelijke normen of aan te houden afstanden die in acht genomen moeten worden bij de vergunningverlening en/of bij de ruimtelijke planning. Verschillende gemeenten in Brabant, de Provincie en de GGD's in Brabant hebben evenwel bijgedragen aan een toetsingskader om zo rekening te kunnen houden met de gezondheidsaspecten van intensieve veehouderijen bij onder meer ruimtelijke plannen.

Daarin wordt geadviseerd om een afstand van 250 meter aan te houden tot intensieve veehouderijen. Er zijn binnen deze afstand hogere concentraties fijn stof, endotoxinen en veespecifieke MRSA-bacterie meetbaar met mogelijk negatieve gezondheidseffecten.

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden voor onder andere het aspect gezondheid. Het plan ligt niet binnen de berekende endotoxinecontouren, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven (met de bruine cirkels).



Contourenkaart endotoxine gemeente Someren met daarin het plangebied (blauw omcirkeld)

Het plan is echter wel gelegen binnen 2 km van een geitenhouderij (paarse contour). Ingevolge het geitenmoratorium van de provincie Noord-Brabant heeft de raad in januari 2019 een notitie gepubliceerd waarin het heeft afgewogen geen woningbouwontwikkelingen toe te staan dichtbij de geitenhouderij dan in de huidige situatie het geval is.

In dit geval zijn er argumenten te noemen die het aanvaardbaar maken het planvoornemen te realiseren:

- ✓ In onderhavige situatie wordt niet 'dichtbij' de geitenhouderij gebouwd, maar wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning.
- ✓ Binnen 2 km van de geitenhouderij liggen tevens de woonkernen Someren-Heide en Someren-Eind. Someren-Heide ligt op kortere afstand van de geitenhouderij dan het plangebied, waardoor door het initiatief de belangen van de veehouderij niet worden geschaad. Doordat Someren-Heide dichtbij de geitenhouderij is gelegen kan in redelijkheid worden aangenomen dat er bij de planlocatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt met dit planvoornemen geen woningbouw mogelijk gemaakt dichtbij de geitenhouderij, dan in de huidige situatie reeds het geval is.

- ✓ De woning op het plangebied wordt reeds lange tijd bewoond.
- ✓ Het geitenmoratorium, oftewel het verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (Verordening ruimte), voorkomt in dit verband dat de ziektelast kan toenemen en er een nog hogere kans op longontsteking ontstaat. Waarbij opgemerkt moet worden dat de geitenhouderijen wel de mogelijkheid hebben om binnen het bestaande staloppervlak meer geiten te gaan houden (indien dit wordt toegestaan).

Conclusie

Het plangebied (als ook de beoogde woning) ligt (liggen) niet binnen een van de contouren van omliggende intensieve veehouderijbedrijven en vormt (vormen) dan ook geen belemmering voor deze bedrijven. Ook voldoen de plannen aan het door de gemeente vastgestelde geitenmoratorium. Bovenstaande toont aan dat het woon- en leefklimaat als ook de gezondheid van de bewoners van de beoogde woning afdoende gewaarborgd worden.

2.2.9 Activiteitenbesluit/ Barim

Glastuinbouwbedrijf 'Samenwerkingsverband Gebr. Van Gennip B.V., Laarstraat/Heistraat ong. (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering SBI-2008: 011/012/013, milieucategorie 2, minimaal in acht te nemen afstand/richtafstand: 30 meter)

Het plangebied ligt in het glastuinbouwgebied Vlasakkers maar de bestaande agrarische bedrijfswoning en beoogde (burger)woning van initiatiefnemers vormt geen potentiële belemmering voor het beoogd glastuinbouwbedrijf van de Gebroeders Van Gennip door het bouwvlak/bestemmingsvlak zodanig te situeren zodat de woning ook in de toekomst niet binnen 30 meter afstand van dit nieuwe glastuinbouwbedrijf zal kunnen worden gebouwd. Hierover zijn met deze ondernemers en hun adviseur duidelijke afspraken gemaakt en derhalve kunnen genoemde ondernemers zich vinden in de wijziging van de bestemming van het plangebied in de bestemming 'Wonen'. Zie hiervoor de situatietekening met bestemmingen in paragraaf 1.2.3.

Glastuinbouwbedrijf Warmerdam Someren BV (idem, zie bovenstaande m.b.t. SBI-code etc.)

Ten aanzien van het bestaande glastuinbouwbedrijf ten zuiden van het plangebied (Warmerdam Someren BV aan de Laarstraat 28) wordt geconstateerd dat de afstand van de bestaande woning op het plangebied op kortere afstand van dit glastuinbouwbedrijf is gelegen dan het bestemmingsplan of dan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering toelaat. De werkelijke afstand bedraagt circa 20 meter en het bestemmingsplan en de VNG-brochure hanteren een minimaal in acht te nemen afstand van respectievelijk 25 en 30 meter. Dat de bestaande woning dichter bij genoemde glasopstanden ligt is het gevolg van een uitbreiding van dit glastuinbouwbedrijf in 2009 in de richting van de bestaande woning van initiatiefnemers. Dit had tot gevolg dat het bedrijf toen al beperkt werd in haar bedrijfsmogelijkheden en is zeker niet door toedoen van initiatiefnemers ontstaan. Dit is opmerkelijk omdat ingevolge het Activiteitenbesluit (officieel: het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, Barim en diens voorloper het Besluit glastuinbouw) er geen onderscheid werd of wordt gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning van derden en een burgerwoning bij de beoordeling van uitbreidingsplannen van een glastuinbouwbedrijf.

De wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning op het plangebied van initiatiefnemers tot burgerwoning levert dan ook geen grotere belemmering op voor de bedrijfsactiviteiten van dit glastuinbouwbedrijf dan in de bestaande situatie reeds het geval is. Daarnaast liggen er aan de oostkant van dit glastuinbouwbedrijf meerdere woningen (gevoelige objecten) die op kortere afstand zijn gelegen dan de VNG-brochure voorschrijft en waarbij het bestemmingsvlak/bouwvlak de mogelijkheid biedt in de richting van dit glastuinbouwbedrijf uit te breiden. De woning van initiatiefnemers is daardoor niet het meest bepalend voor eventuele beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf Warmerdam BV.

Het woon- en leefklimaat voor de bewoners kan als redelijk tot goed worden bestempeld maar verslechtert niet temeer deze woning al gevoelig was (voor het bedrijf Warmerdam) toen deze woning nog de functie van bedrijfswoning had. Doordat dit glastuinbouwbedrijf haar inrit aan de zuidzijde heeft is verder de (indirecte) geluidshinder te verwaarlozen. Door de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt de hinder van licht (vanuit het glastuinbouwbedrijf) zoveel mogelijk beperkt.



Afstand woning plangebied tot aan Glastuinbouwbedrijf Warmerdam Someren BV

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied (Heistraat 16) vormen in het kader van de wet geurhinder en veehouderij, endotoxinebeleid en/of in het kader van het Activiteitenbesluit geen belemmering voor de omliggende bedrijven (bestaand en beoogd). Ook wordt het woon- en leefklimaat van bewoners van het woonhuis in het plangebied als redelijk tot goed beschouwd.

2.2.10 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object (zoals een woning), dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

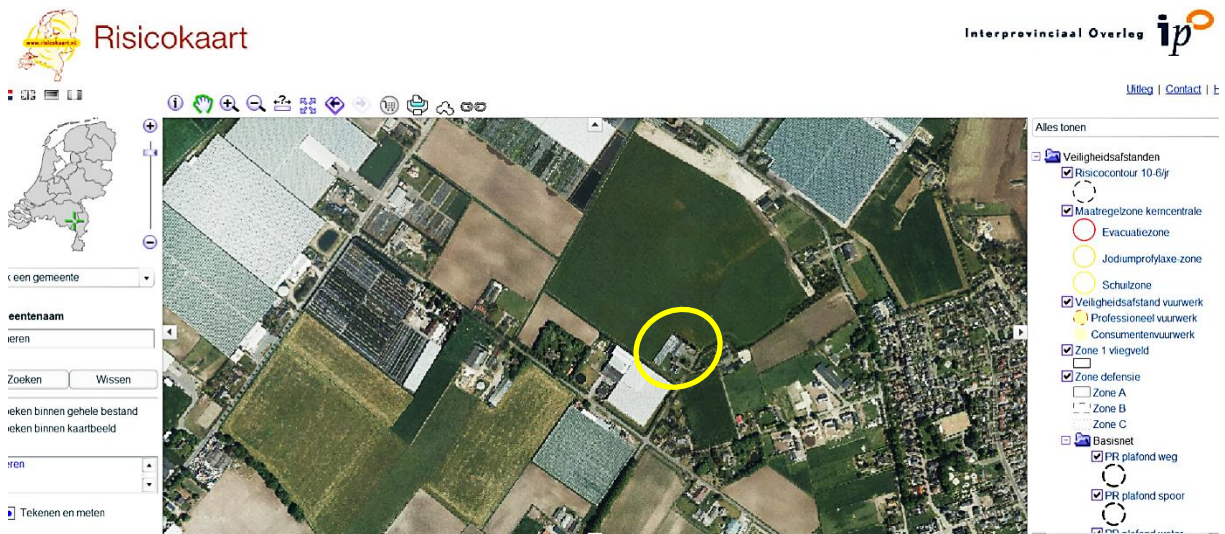
Aangezien de voormalige bedrijfswoning en beoogd burgerwoning reeds een geluidgevoelig object was en is, is nader onderzoek (naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de gevel van de woning) niet aan de orde. Verder is er sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat de afstand van de voormalige bedrijfswoning en beoogde burgerwoning tot het glastuinbouwbedrijf Wammerdam Someren BV (ten zuiden van het plangebied) gelijk blijft en de afstand van de woning tot de te realiseren glastuinbouwkassen van de gebroeders Van Gennip meer dan 30 meter zal bedragen.

Conclusie

Vanwege het feit dat de voormalige agrarische bedrijfswoning reeds een geluidgevoelig object was en alleen de bestemming positief wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' is nader akoestisch onderzoek niet aan de orde.

2.2.11 Externe veiligheid

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



Uitsnede risicokaart met geel omcirkeld het plangebied

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven noch installaties die vallen onder de werkingssfeer van het BEVI. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen plannen binnen de grenzen van het plangebied aan de Heistraat 16 te Someren.

Conclusie

De beoogde plannen aan de Heistraat 16 passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid en bewoners van de woning lopen geen veiligheidsrisico.

2.2.12 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden vormen voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen'.

2.2.13 Luchtkwaliteit

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

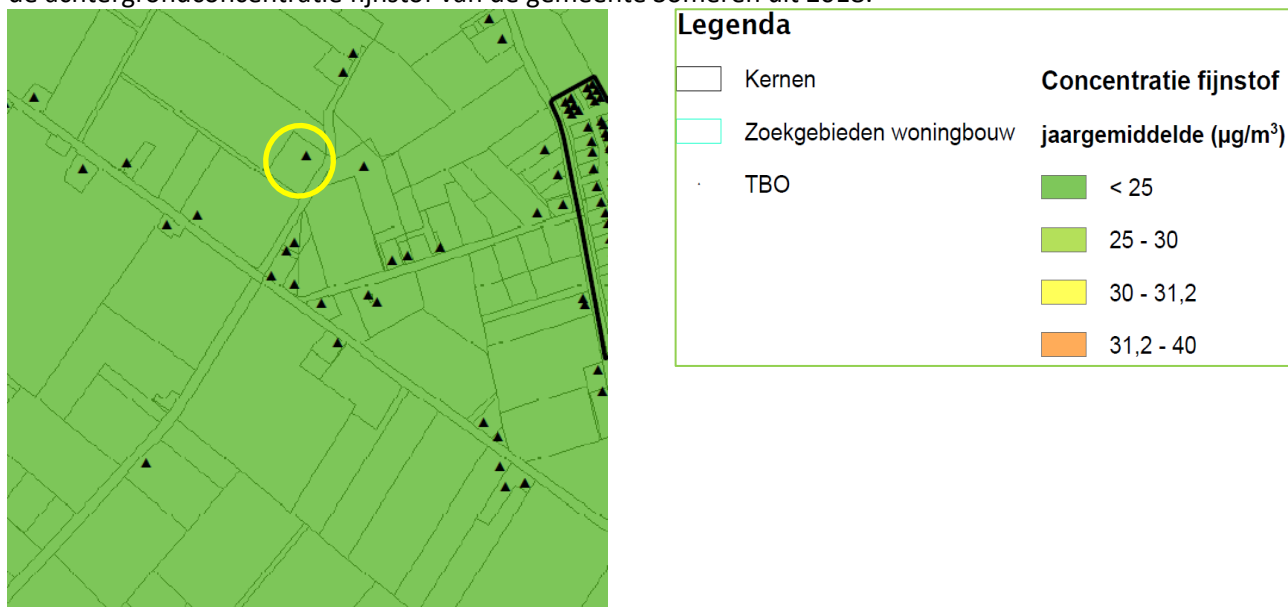
Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting,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

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

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

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen' en het slopen van bestaande glastuinbouwopstanden op het plangebied. Derhalve is er sprake van een ontwikkeling die *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Het achtergrondniveau qua fijnstof is goed te noemen. Zie onderstaande uitsnede van de kaart met de achtergrondconcentratie fijnstof van de gemeente Someren uit 2018.



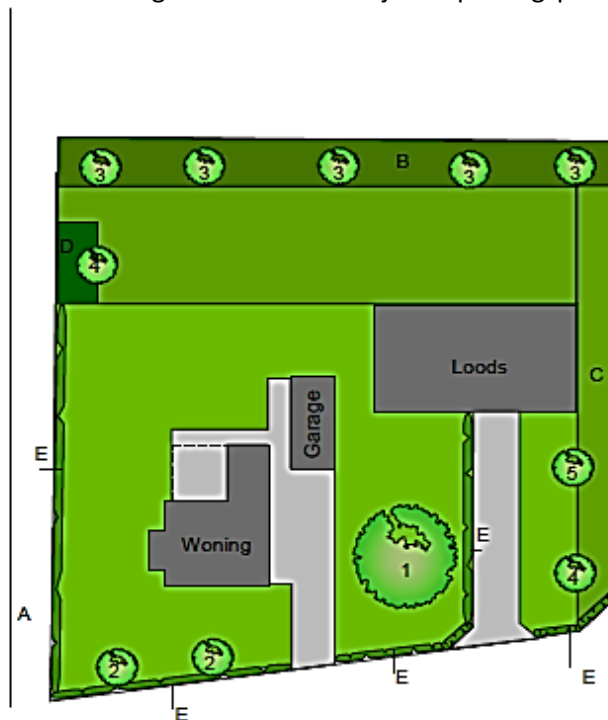
Kaart fijnstofsituatie mei 2018 gemeente Someren. Geel omcirkeld het plangebied

Conclusie

Het onderhavige plan draagt 'niet in een betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit op of rond het plangebied. Ook het achtergrondniveau is goed te noemen waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor voor de plannen aan de Heistraat 16.

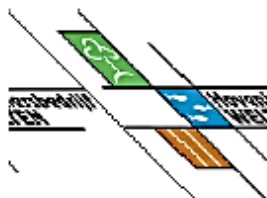
2.2.14 Landschappelijke inpassing

Met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren 2011 en gelet op het uitgangspunt van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant 'dat de kwaliteit van het buitengebied verbeterd dient te worden (zorgplicht)' heeft hoveniersbedrijf Welten een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het plangebied (zie bijlage 2). Hieronder treft u de situatietekening aan behorende bij dit inpassingsplan.



- A Vrijwaringszone watergang
- B Houtwal met bomen en struiken 85.00x8.00= 390m²
- C Houtwal met bomen en struiken 47.00x5.00= 235m²
- D Houtwal met boom en struiken 10.00x5.00= 50m²
- E Beukenhaag

- 1 Prunus avium (bestaand)
- 2 Fagus sylvatica 12/14 2 st. (nieuw)
- 3 Tilia platyphyllos 12/14 5 st. (nieuw)
- 4 Castanea sativa 12/14 2 st. (nieuw)
- 5 Juglans regia 12/14 1 st. (nieuw)



Herinrichting
Heistraat 16
5712 RV Someren

Schaal 1:500

Situatietekening uit het landschappelijk inpassingsplan Heistraat 16 Someren (Hoveniersbedrijf Welten)

Omgeving

De locatie Heistraat 16 is gelegen in een gebied met het landschapstype oudere heideontginningen (Landschappelijk Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Someren). Dit landschap kenmerkt zich door de regelmatige en rechtlijnige patronen in grootschalige gebieden. Structureel onderdeel van dit landschap zijn de aanwezige laanbomen. Door het aanplanten van voldoende erfbeplanting,

waarbij het planten van laanbomen wordt gestimuleerd, verbetert het zicht naar de open gebieden door de ontstane zichtlijnen.

Erfbeplanting

Aan de achterzijde (aangeduid met letter B) van het perceel zal nieuw aan te planten bosplantsoen worden gerealiseerd met behoud van de laanstructuur door de aanplant van 5 lindebomen. Het bosplantsoen zal bestaan uit dicht vertakte struiken en boompjes wat het aantrekkelijk maakt voor vogels. De totale oppervlakte bosplantsoen is circa 320 m².

Aan de rechter- en linkerzijde (vak C en Vak D) van het perceel worden 2 stukken bosplantsoen aangeplant met bomen en struiken met een totaaloppervlak van 285 m². Daarnaast worden er op het perceel nog 5 bomen geplant (beukeboom, tamme kastanje en een notenboom).

Conclusie

Met de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarde(n) om ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en tevens bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van het buitengebied.

2.2.15 Verkeer en infrastructuur

Het herbestemmen van het plangebied zal niet leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen en dus volstaat de huidige wegenstructuur in de omgeving om te kunnen voldoen aan de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Aan de CROW-norm van 3 parkeerplaatsen per woning wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied voldoet aan de normen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW).

2.2.16 Besluit m.e.r. - vormvrije m.e.r. beoordeling

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 op de planlocatie 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 op de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de beoogde plannen aan de Heistraat 16 te Someren.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

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

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Buitengebied Someren Deelgebied 2’ waarin dit initiatief is meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

4 Eindconclusie

De plannen voor het plangebied aan de Heistraat 16 te Someren passen binnen de planologische kaders en voldoen verder aan de eisen op het gebied van milieu en veiligheid en omliggende functies worden ook niet belemmerd. Gezien de landschappelijke inpassing van het plangebied en de sloop van de eigen glasopstanden dragen de plannen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Op grond van deze toelichting en bijgevoegde rapporten (bodem/ inpassingsplan) kan dan ook ingestemd worden met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan van het plangebied van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen' met een totaaloppervlakte aan bijgebouwen van 350 m².

5 Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Bodemrapport

Bijlage 3 Situatietekening bestemmingen (opzet verbeelding)

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan



Landschappelijke inpassing Heistraat 16 Someren

Omgeving

De locatie Heistraat 16 is gelegen in oudere heideontginningen. Dit landschap kenmerkt zich door de regelmatige en rechte patronen in grootschalige gebieden. Structureel onderdeel van dit landschap zijn de aanwezige laanbomen. Door het aanplanten van voldoende erfbeplanting waarbij het planten van laanbomen wordt gestimuleerd verbetert het zicht naar de open gebieden door de ontstane zichtlijnen.

Erfbeplanting

Aan de achterzijde (aangeduid met letter B) van het perceel zal nieuw aan te planten bosplantsoen worden gerealiseerd met behoud van de laanstructuur door de aanplant van 5 linde bomen. Het bosplantsoen zal bestaan uit dicht vertakte struiken en boompjes wat het aantrekkelijk maakt voor vogels. De totale oppervlakte bosplantsoen is circa 320m². Aan de rechterzijde en linkerzijde (Vak C en Vak D) van het perceel worden 2 stukken bosplantsoen aangeplant met bomen en struiken en een totale oppervlakte van 285m². Daarnaast worden er op het perceel nog 5 bomen geplant bestaande uit beuk, tamme kastanje en een notboom.

Beplantingsplan

Bomen

2 st Fagus sylvatica 12/14
5 st Tilia platyphyllos 12/14
2 st Castanea sativa 12/14
1 st Juglans regia 12/14

Houtwal B 65mx6m = 360 m²

4 rijen: rijen op 1,5m, in de rij op 1.25m, driehoek verband. totaal 205 st

20 Sorbus aucuparia (lijsterbes) 60/100cm
20 Viburnum opulus (gelderse roos) 60/80cm
20 Euonymus europaeus (kardinaalsmuts) 60/80cm
25 Amelanchier lamarckii (krenteboom) 60/80cm
20 Cornus mas (gele kornoelje) 60/80cm
20 Cornus sanguinea (rode Kornoelje) 60/80cm
20 Corylus avellana (hazelaar) 60/80cm
20 Aronia melanocarpa (appelbes) 50/80cm
20 Ribus nigrum (zwarte bes) 60/80cm
20 Ligustrum vulgare (wilde liguster) 60/100

Houtwal C 47mx5m = 235m²

3 rijen: rijen op 1,5m, in de rij op 1.25m, driehoek verband. totaal 115st

20 Viburnum opulus (gelderse roos) 60/80cm
15 Amelanchier lamarckii (krenteboom) 60/80cm
20 Cornus mas (gele kornoelje) 60/80cm
20 Cornus sanguinea (rode Kornoelje) 60/80cm
20 Corylus avellana (hazelaar) 60/80cm
20 Ligustrum vulgare (wilde liguster) 60/100

Houtwal D 10mx5m = 50 m²

4 rijen: rijen op 1m, in de rij op 1m, driehoek verband. totaal 40st

10 Viburnum opulus (gelderse roos) 60/80cm
10 Cornus sanguinea (rode Kornoelje) 60/80cm
10 Ribus nigrum (zwarte bes) 60/80cm
10 Ligustrum vulgare (wilde liguster) 60/100

Onderhoudsplan

De jonge bomen zullen worden opgekroond tot een hoogte van circa 4 meter zodat een mooie boomvorm ontstaat.

De hagen worden jaarlijks gesnoeid tot circa 1 meter hoog.

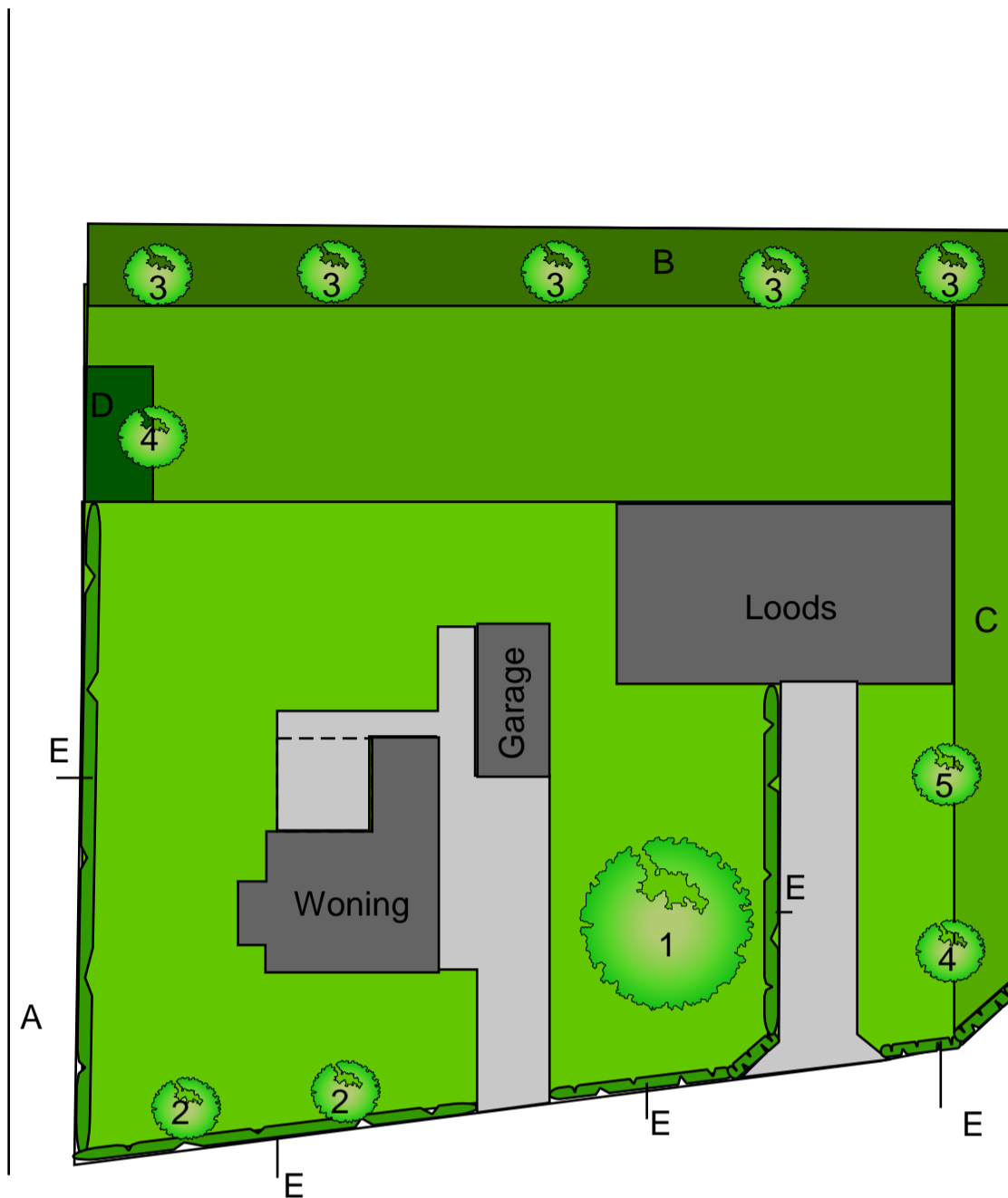
De haag aan de linkerzijde van het perceel op een hoogte van +/- 2m

Het bosplantsoen zal elke 6 a 8 jaar teruggesnoeid moeten worden.

Jaarlijks knippen van de bestaande bomen en overige beplanting.

Het onkruidvrij houden van de siertuin zal handmatig gebeuren door, in het seizoen, elke 3 weken te schoffelen. Daarnaast worden de vaste planten in het voorjaar teruggesnoeid en daarna bemest.

Het gazon wordt in het seizoen wekelijks gemaaid.



A Vrijwaringszone watergang

B Houtwal met bomen en struiken $65.00 \times 6.00 = 390\text{m}^2$

C Houtwal met bomen en struiken $47.00 \times 5.00 = 235\text{m}^2$

D Houtwal met boom en struiken $10.00 \times 5.00 = 50\text{m}^2$

E Beukenhaag

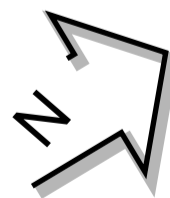
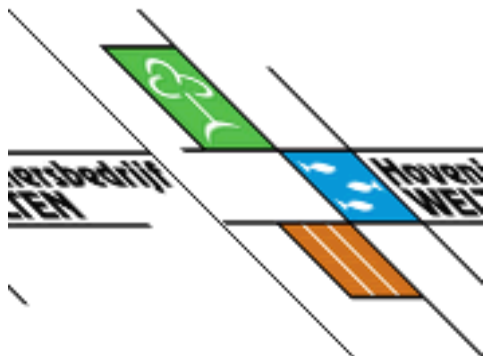
1 *Prunus avium* (bestaand)

2 *Fagus sylvatica* 12/14 2 st. (nieuw)

3 *Tilia platyphyllos* 12/14 5 st. (nieuw)

4 *Castanea sativa* 12/14 2 st. (nieuw)

5 *Juglans regia* 12/14 1 st. (nieuw)



Heistraat 16
5712 RV Someren

Schaal 1:500

Bijlage 2: Bodemrapport

Onze ref: PH-190174
Uw ref:
Betreft: Historisch onderzoek

Asten, 18 maart 2019

Geachte heer/mevrouw

Hierbij willen wij u de resultaten doen toekomen van het historisch onderzoek aan de Heistraat 16 te Someren.

Inleiding

Op de locatie is een voormalig tuindersbedrijf gevestigd, welke tussen eind jaren '80 en 2007 bedrijfsmatig in gebruik is geweest. In 2007 is de woning en een groot gedeelte van de kas gesloopt en is op de locatie een nieuwe woning met garage gebouwd. Het gesloopte deel van de kas bevond zich ten noordwesten van de locatie.

Locatie gesloopt deel van de tuinderskas



Vanwege de ontwikkelingen op het noordelijk en westelijk aangrenzend terrein heeft u, voor een gedeelte van het perceel (circa 2431 m²) een bestemmingswijziging aangevraagd. Momenteel heeft de locatie nog een agrarische bestemming, welke wordt omgezet naar een woonbestemming. Door u is verzocht om voor de bestemmingswijziging een historisch bodemonderzoek uit te voeren.

Locatiebeschrijving

De locatie bevindt zich in het agrarisch buitengebied, ten westen van de dorpskern van Someren-Eind. De locatie betreft het oostelijke deel van het kadastrale perceel T 2077, welke is ontstaan uit perceel T 88 en sinds 6 juli 1990 in bezit is van

De geografische gegevens van de onderzoekslocaties staan weergegeven in het volgende overzicht:

Gemeente	Someren	
Adres	Heistraat 16 te Someren	
Kadastraal	Sectie: T	Nr: 2077
Coördinaten	X : 178.277	Y : 374.451
Oppervlakte perceel	3898 m ²	
Oppervlakte bestemmingsvlak	Circa 2431 m ²	

Contactpersoon voor de opdrachtgever was

Valk bemiddeling en advies .

Historisch en huidig gebruik

Uit historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl) volgt dat de locatie tot omstreeks 1986 onbebouwd is geweest. De bebouwing ten zuiden van de onderzoekslocatie is medio jaren '90 van de vorige eeuw opgericht. Vanaf 1986 tot omstreeks 2007 was op de onderzoekslocatie een woning met loods aanwezig. Aan de noordwestzijde was een tuinderskas aanwezig. Omstreeks 2007 is de woning en een groot gedeelte van de kas gesloopt en is op de locatie een woning met garage gebouwd. De loods (welke was behouden) is voorzien van vermoedelijk asbesthoudende golfplaten en een regengoot. Het regenwater wordt geloosd op de watergang parallel aan de weg. Het gedeelte van de kas dat is behouden is niet meer bedrijfsmatig in gebruik. De dakbedekking van de woning en de garage bestaat uit dakpannen.

De Heistraat zelf is al zichtbaar op kaartmateriaal van het begin van de 20^{ste} eeuw, waarbij alleen ten noorden en oosten van de locatie aanliggende bebouwing zichtbaar is.



Omstreeks 1950



1993

De verharding ter plaatse van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit klinkers. Onder de klinkerverharding is vermoedelijk een zandfundering aanwezig. De planlocatie is voor zover bekend niet opgehoogd met bodemvreemde materialen zoals puin, sintels of gebroken asfalt. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen olietanks in of op de bodem gelegen. Er zijn verder geen gegevens bekend omtrent eventuele activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie welke geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging.

Bouw- en milieuvergunningen

Bij de gemeente Someren zijn gegevens van verleende bouw- en milieuvergunningen opgevraagd. Op 25 februari 2019 zijn de stukken verstrekt door de gemeente Someren. Onderstaand zijn de belangrijkste gegevens vermeld.

13-11-1989	Oprichtingsvergunning voor de activiteiten
28-11-1990	Beschikking op melding conform artikel 8.19
16-12-1994	Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer
11-03-2004	Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer

Bodemonderzoeken ter plaatse van de locatie

In 1999 is op de locatie een nulsituatie onderzoek uitgevoerd ter plaatse van een 3000 L bovengrondse HBO-tank. De resultaten zijn verwerkt in rapport 15897, Agro Milieu, d.d. 05-07-1999. Uit de rapportage volgt dat noch in de grond noch in het grondwater destijds verontreinigingen zijn aangetroffen met minerale olie of BTEXN.

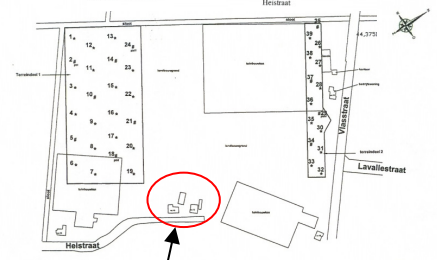
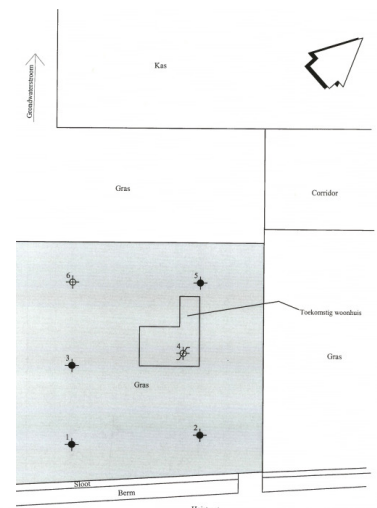
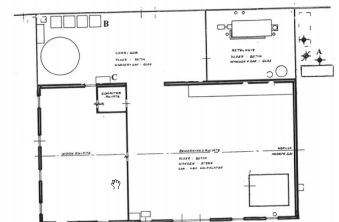
Op de locatie waren ook meststoffenbakken (B) en een opslag van gewasbestrijdingsmiddelen (C) aanwezig. Omdat de opslag plaatsvond boven een in goede staat verkerende betonvloer geldt destijds een ontheffing van de onderzoeksplicht voor deze locaties.

In 2003 is ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning voor de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 32402, Agro Milieu, d.d. 15-01-2004). Uit de rapportage volgt dat in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen. Analytisch was de boven- en ondergrond destijds niet verontreinigd. Het grondwater was licht verontreinigd met cadmium, chroom, kwik en zink.

Bodemonderzoeken omgeving

Aan de Vlasstraat 10 en Laarstraat is in 2008 een verkennend en nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (Aelmans, rapport E17971.03, d.d. 30-10-2008). Uit de rapportage volgt dat een tweetal terreinen zijn onderscheiden. Ten westen van de locatie is een agrarisch terreindeel gelegen, waar een tuinderskas wordt gebouwd. Ten noorden van de locatie is een nulsituatie onderzoek uitgevoerd voor de bouw van een loods (incl. kantoor). Ten westen van de locatie zijn in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen en bleek de bovengrond analytisch licht verontreinigd te zijn met cadmium. De mengmonsters van de ondergrond waren destijds niet verontreinigd. Het grondwater bleek licht verontreinigd met zware metalen en VOCL's, welke als gebiedseigen worden beschouwd of worden gerelateerd aan het gebruik van de locatie.

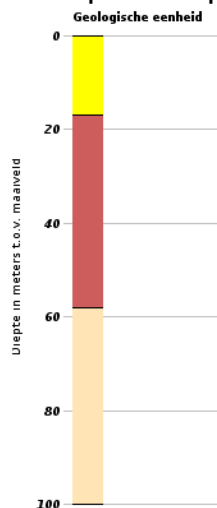
locatie kas



onderzoekslocatie

Bodemopbouw en geohydrologie

Het te onderzoeken terrein heeft een hoogteligging gelijk aan ca. 26,5 m + N.A.P. Een beschrijving van de bodemopbouw is opgenomen in onderstaande figuur.



0-20	Formatie van Boxtel	Zwak siltig fijn tot matig grof zand
20-40	Formatie van Sterksel	Grof zand en grind
40-60	Formatie van Stramproy	Uiteenlopende korrelgroottes, met plaatselijke leem, grind en kleilagen

De grondwaterstand bevindt zich op circa 1,5 m-mv (25 m+ NAP). De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal noordwestelijk gericht. Voorgenoemde geohydrologische gegevens zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland en ondergrondgegevens van <http://www.dinoloket.nl>.

Locatie-inspectie

Op 25 februari 2019 is door de heer P. Heesakkers van ons bureau een locatie-inspectie uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat sprake is van een nette situatie en dat de gewenste situatie (bestemming wonen) overeenkomt met de feitelijke situatie. Aan de noordzijde van de loods is een kleine aanbouw aanwezig welke is voorzien van asbesthoudende golfplaten en afwatert op onverhard maaiveld. Ter plaatse is de regendrupzone verdacht voor een verontreiniging met asbest. Ter plaatse van het gesloopte en nog resterend deel van de kas (beide buiten het gewenste bestemmingsvlak wonen) is mogelijk asbesthoudende voegkit toegepast. Doordat de kit plaatselijk uitgehard en beschadigd is is de toplaag van de bodem ter plaatse verdacht voor een verontreiniging met asbest. Voor het overige zijn geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.





Algehele bodemkwaliteit

De gemeente Someren maakt gebruik van een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan (januari 2012) waarin diffuus verhoogde achtergrondgehalten aan verontreiniging zijn vastgelegd. De onderzoekslocatie bevindt zich in de zone buitengebied. De bovengrond in deze zone is gemiddeld genomen licht verontreinigd met cadmium en PCB's. In de ondergrond kan nog een licht verhoogd gehalte PCB's worden aangetroffen. In het grondwater worden gemiddeld genomen lichte verhogingen met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en zink aangetroffen.

De gemeente Someren maakt gebruik van een goedgekeurde bodemfunctieklassenkaart (november 2011). Hierin heeft de locatie de functie wonen (erven in het buitengebied) toegekend gekregen.

Conclusie

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 2.431 m² en betreft het terrein waarvan de functie van agrarisch wordt omgezet naar wonen. Het perceel is kadastraal bekend onder nummer T 2077. Op de locatie is een woning, losstaande garage en een loods met aangrenzende kas aanwezig. De kas ligt op het noordwestelijke deel van het kadastrale perceel en valt buiten het gewenste bestemmingsvlak wonen.

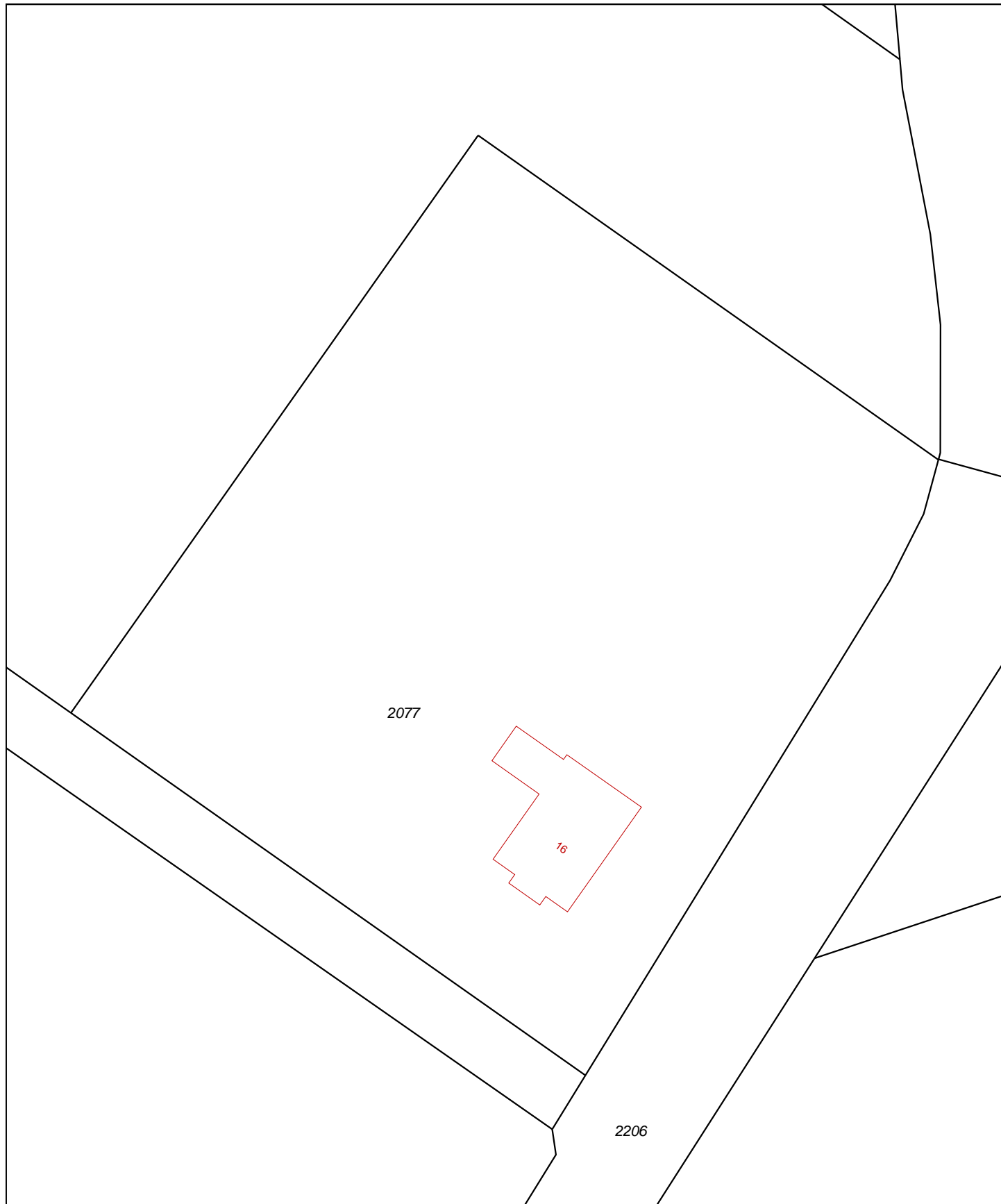
Op de onderzoekslocatie heeft van 1989 tot 2007 inpartij de opslag plaatsgevonden van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. De opslag heeft plaatsgevonden boven lekbakken en op een betonnen vloer. In lijn met de destijds geldende regelgeving is ter plaatse nog geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Bij de locatie-inspectie is geconstateerd dat de asbesthoudende dakbedekking van een noordelijke aanbouw van de loods (daklengte circa 5 meter) afwatert op onverhard maaiveld. De regendrupzone betreft het meest noordelijkste stukje van de gewenste grens tussen de bestemming wonen en agrarisch. Ter plaatse van het gesloopte en nog resterende deel van de tuinderskas (buiten de gewenste bestemming wonen) is mogelijk asbesthoudende kit toegepast, welke deels zal zijn uitgehard.

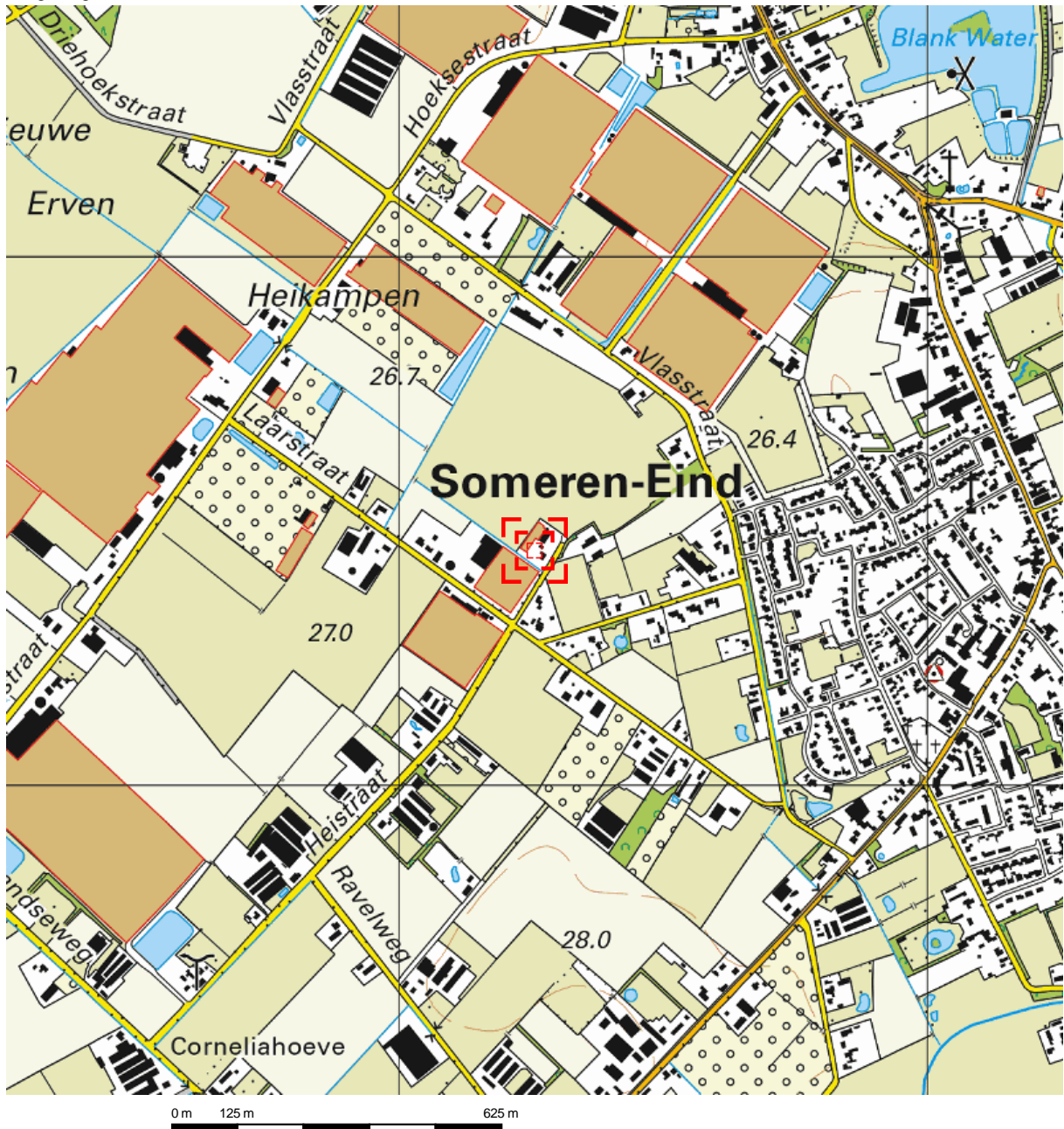
In onderhavig geval betreft het een bestemmingswijziging waarbij het feitelijke gebruik niet wijzigt en waarbij geen graafwerkzaamheden zijn voorzien. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat er ter plaatse van de regendrupzone sprake zou kunnen zijn van verontreiniging met asbest achten wij, gelet op voorgaande, het uitvoeren van onderzoek in dit bestemmingskader niet noodzakelijk. Wij adviseren dit voor de sloop van het dak (uiterlijk 2024) te laten onderzoeken.

Wij vertrouwen erop u hiermee vooralsnog afdoende te hebben geïnformeerd. Mochten er naar aanleiding hiervan nog vragen en/of opmerkingen zijn dan kunt u altijd contact opnemen.

Hoogachtend,
Archimil B.V.




<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 maart 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Kadastrale gemeente Someren Sectie T Perceel 2077</p>	



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Someren T 2077
Heistraat 16, 5712RV Someren
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a Pl b Gp c . a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	---

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Someren T 2077](#)

Kadastrale objectidentificatie : 044980207770000

Locatie Heistraat 16
5712 RV Someren

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 3.898 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 178257 - 374445

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Someren T 88](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 06-07-1990

[Hyp4 7919/35 Eindhoven](#)

[Hyp4 7628/57 Eindhoven](#)

Aanvullende stukken [Hyp4 60235/48](#)

Ingeschreven op 18-07-2011 om 10:04

Is aanvulling op [Hyp4 59943/49](#)

Is aanvulling op [Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

[Hyp4 59943/49](#)

Ingeschreven op 12-05-2011 om 11:54

Is aanvulling op [Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde

Adres Heistraat 16

5712 RV SOMEREN

Geboren 27-06-1956

te SOMEREN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stukken [Hyp4 70328/7](#)

Ingeschreven op 22-03-2017 om 14:38

[Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 06-07-1990

Aanvullende stukken [Hyp4 60235/48](#)

Ingeschreven op 18-07-2011 om 10:04

Is aanvulling op [Hyp4 59943/49](#)

Is aanvulling op [Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

[Hyp4 59943/49](#)

Ingeschreven op 12-05-2011 om 11:54

Is aanvulling op [Hyp4 9168/55 Eindhoven](#)

Naam gerechtigde [Enexis Netbeheer B.V.](#)

Adres Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres Postbus 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [17131139](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage 3: Situatietekening bestemmingen (opzet verbeelding)

Opzet Bestemmingen en aanduidingen locatie Heistaat 16

