

**Ruimtelijke onderbouwing
Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 27b
te Someren
(2104/115/EH)**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. veegplan

in opdracht van

Particulier initiatief

betreffende locatie

Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 27b te Someren
Gemeente Someren

documentkenmerk

2104/115/EH-01, versie 0

versie

0

vestiging

Nuenen

datum

13 juli 2021

opgesteld door:

E. van den Hurk, Bsc
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:

ing. F. van den Borne
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088.44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

Kvk-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
1.1 Ligging plangebied	1
1.2 Aanleiding en doel	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Bedrijven en Milieuzonering	25
4.6 Watertoets	26
4.7 Wet natuurbescherming	29
4.8 Cultuurhistorie	30
4.9 Archeologie	31
4.10 Kabels en leidingen	32
4.11 Verkeer en parkeren	33
4.12 Geur	33
4.13 Endotoxinen	34
4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.15 Landschappelijk inpassingsplan	37
5 Economische uitvoerbaarheid	40
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1 Inleiding

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Someren aan de Zandstraat en nabij de randweg rondom de kern van Someren. In navolgende afbeelding is de ligging in groter verband weergegeven, het plangebied is daarbij in het oranje weergegeven. De omgeving van het plangebied had van oudsher een overwegend agrarisch karakter.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1908 (deels), 1909 en 1910 aan de Zandstraat 44, Zandstraat 42a en Ruiters 27b te Someren. In de omgeving zijn naast agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen enkele bedrijven aanwezig. In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven. In het plangebied bevindt zich een bedrijf met bedrijfswoning en een stal.



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

Het plangebied is momenteel niet in gebruik conform het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt door derden bewoond en de stal op de achterzijde van het perceel is niet in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Daarom is het wenselijk om een wijziging van de bestemming door te voeren. Op die manier kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgeheven en ontstaat er een toekomstbestendige situatie.

Het planvoornemen houdt in dat de bestemming 'Bedrijf' behouden blijft ter plaatse van het bedrijfsgebouw aan de zuidwestelijke zijde en de bijbehorende woning. Deze woning krijgt een specifieke aanduiding waarmee bewoning door derden is toegestaan. Het gedeelte van het perceel waarop de stal ligt, thans bestemd als 'Bedrijf', wordt in de toekomstige situatie bestemd als 'Agrarisch' met een specifieke aanduiding voor het hobbymatig houden van maximaal 10 stuks rundvee.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2', dat is vastgesteld op 5 maart 2020. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met een oranje lijn weergegeven.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn in het plangebied de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming: 'Bedrijf' (deels);
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – 216' (deels);
- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (deels);
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' (deels);
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4' (deels);
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3' (deels);
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – bebouwingsconcentratie';
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – stalderingsgebied'.

De beoogde plannen van initiatiefnemer voldoen momenteel niet aan de huidige bestemmingsplanregels aangezien de bedrijfswoning door derden wordt bewoond en de aanwezige stal een bedrijfsbestemming heeft maar niet als zodanig in gebruik is.

Om het planvoornemen mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het plan voldoet op milieuhygiënische aspecten en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze bestemmingsplanwijziging zal worden opgenomen in het Veegplan XIII van de gemeente Someren.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk geeft kort weer waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen

achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de relevante omgevingsaspecten besproken in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 'Economische uitvoerbaarheid' wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de communicatie en procedure weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 27b te Someren. De locatie betreft de kadastrale percelen bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1908 (deels), 1909 en 1910.

2.1.2 Ruimtelijke omgevingsstructuur

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.

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 kamponginningsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kamponginningen 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.

2.1.3 Functionele omgevingsstructuur

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Someren in een gebied ten noorden van het gehucht Vlas en ten zuiden van het gehucht Hooghoef. Het gebied waar het plangebied in is gelegen heeft 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 een toenemend aantal burgerwoningen. Het aantal woningen in de omgeving van het plangebied neemt niet alleen toe als gevolg van het wijzigen van de bestemming van agrarische bedrijfswoningen in een woonbestemming, maar ook door de beoogde bouw van woningen aan de Hooghoefweg (Groote Hoeve). Hierdoor krijgt het gebied steeds meer een stedelijk karakter.

Bij dit alles is het van groot belang dat deze nieuwe functies bestaande (agrarische en niet-agrarische) bedrijven/functies niet (verder) belemmeren in hun bedrijfsvoering. Tevens mag deze ontwikkeling niet leiden tot een situatie waarin het woon- en leefklimaat van initiatiefnemer of omwonenden tot een onaanvaardbaar niveau daalt. Aan de andere kant draagt deze ontwikkeling bij aan het versterken van de gemengde plattelandseconomie die zowel de Provincie als ook de gemeente Someren nastreeft en die de leefbaarheid van het buitengebied in stand houdt.

2.1.4 Historische ontwikkeling plangebied

In het plangebied was tot eind jaren 1990 Fouragehandel J. Gorisse gevestigd. Dit bedrijf is eind 1999 verplaatst naar een bedrijventerrein in Someren. Op 31 augustus 1999 is door het college besloten om in het plangebied alleen een agrarisch verwant bedrijf toe te staan. Een niet-agrarisch verwant bedrijf werd niet toegestaan. Rond het jaar 2000 is de strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan doordat de drie percelen los van elkaar zijn verkocht. Voor alle drie de percelen geldt dat er vanaf toen een gebruik in strijd met het bestemmingsplan ontstond, dat er tot op heden nog steeds is.

De strijdigheden worden hierna per adres behandeld.

Zandstraat 42, woonhuis

De woning is in gebruik als burgerwoning terwijl deze volgens het bestemmingsplan als bedrijfswoning zou moeten fungeren.

Zandstraat 42a, bedrijf

Het aanwezige bedrijf is niet, zoals de bestemming dit voorschrijft, een agrarisch-verwant bedrijf.

Ruiter 27b, veldschuur met koeien

Het hobbymatig gebruik voor houden van rundvee in de aanwezige veldschuur is niet toegestaan.

Mogelijke oplossingen

De gemeente Someren en provincie Noord-Brabant hebben geconcludeerd dat het handhaven op strijdig gebruik zou betekenen dat alle eigenaren hun activiteiten op de locatie moeten staken. Zowel het huis als het bedrijf en de veldschuur zouden dan leeg komen te staan. Leegstand en verpaupering zouden dan het gevolg zijn, een ontwikkeling die niet gewenst is.

Exploitatie agrarisch-verwant bedrijf

De locatie is niet meer courant om opnieuw als agrarisch-verwant bedrijf in gebruik te nemen. Deze werkzaamheden zijn hier al lange tijd gestaakt.

Samenvoegen percelen

Aangezien er meerdere eigenaren met verschillende belangen zijn, is het niet aannemelijk dat de percelen kunnen worden samengevoegd en aan één partij worden verkocht. Zowel aan één van de huidige eigenaren alsmede één nieuwe partij zal zeer onaannemelijk zijn. Zeker aangezien er na deze samenvoeging slechts een agrarisch-verwant bedrijf mag worden geëxploiteerd.

Bestemming wijzigen naar 'Wonen'

Wanneer het geheel gewijzigd zou worden in een woonbestemming is er sprake van kapitaalvernietiging van de bedrijfsbestemming.

Bestemming wijzigen naar 'Bedrijf'

Wanneer het geheel gewijzigd zou worden in een bedrijfsbestemming, en bijvoorbeeld bewoning van de bedrijfswoning door derden zou worden toegestaan, geeft dit in de toekomst problemen wanneer een van de twee moet worden verkocht. Er zijn dan twee partijen betrokken bij de verkoop van zowel de bedrijfswoning als het bedrijf.

2.1.5 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf is gebleken welke oplossingen niet voordehand liggen. De meest voor de hand liggende oplossing is als volgt:

- Het perceel Zandstraat 42 krijgt ter plaatse van de woning en tuin een woonbestemming, de rest van het perceel krijgt een agrarische bestemming. De realisatie van een bedrijf bij de woning wordt expliciet uitgesloten middels een aanduiding.
- Het perceel Zandstraat 42a krijgt een bedrijfsbestemming zonder de aanduiding 'agrarisch verwant', hierbij wordt een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De realisatie van een woning bij het bedrijf wordt expliciet uitgesloten middels een aanduiding.
- Het perceel Ruiter 27b krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met ter plaatse van de veldschuur een specifieke aanduiding waarbinnen de bebouwing en het huidige gebruik hiervan is toegestaan.

In navolgende paragraaf wordt verder uitgelicht wat het planvoornemen inhoudt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit drie elementen:

1. Vormverandering bestemmingsvlak 'Bedrijf', met daarbij een specifieke aanduiding waarmee een niet-agrarisch bedrijf van maximaal milieucategorie 2 wordt mogelijk gemaakt én een aanduiding waarmee wordt uitgesloten dat hierbij een bedrijfswoning wordt opgericht
2. Ingebruikneming van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, waarbij de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' én waarbij middels een aanduiding wordt voorkomen dat hier een bedrijf bij kan worden gerealiseerd
3. Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden', met daarbij een specifieke aanduiding waarmee een veldschuur met een tiental koeien wordt mogelijk gemaakt

Navolgend zullen deze elementen worden behandeld.

1. Bestemming 'Bedrijf', niet-agrarisch cat. 2, geen woning mogelijk

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zal in de toekomstige situatie worden gewijzigd. In de toekomstige situatie komt deze bestemming te liggen op de in gebruik zijnde bedrijfshal en het omliggende terrein. In de huidige situatie is er een agrarisch-verwant bedrijf in maximaal milieucategorie 3 toegestaan, in de nieuwe situatie zal dit een niet agrarisch-verwant bedrijf van maximaal milieucategorie 2 zijn.

In de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen waarmee nadrukkelijk wordt voorkomen dat er een bedrijfswoning bij dit bedrijf mag worden gerealiseerd. Tevens worden middels de planregels de bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de activiteiten van het bedrijf op het adres Postel 22 te Someren, waar de hoofdvestiging is van de bedrijfseigenaar.

2. Bestemming 'Wonen', geen bedrijf mogelijk

De huidige bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en de bestemming 'Wonen' krijgen. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'afgesplitste bedrijfswoning' opgenomen, via de planregels worden hiermee vervolgfuncties en/of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onmogelijk gemaakt. Slechts kleinschalige bedrijfsactiviteiten van aan-huis-verbonden beroepen zullen zijn toegestaan, dit alles binnen de bestaande bebouwing.

3. Bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden', veldschuur tbv koeien

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' zal in de toekomstige situatie worden gewijzigd. Deze bestemming komt in de toekomstige situatie te liggen op het gedeelte om de bestemming 'Bedrijf' heen. Zowel op het achtergelegen perceel waar de veldschuur aanwezig is als op het gedeelte achter de burgerwoning. Hieraan zal ter hoogte van de veldschuur een aanduiding worden opgenomen waarmee een veldschuur ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal tien koeien wordt mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van de huidige activiteiten kan gesteld worden dat er sprake is van het hobbymatig houden van koeien en is er geen sprake van een 'inrichting' in de zin van artikel 1.1 van de Wet milieubeheer.

In navolgende afbeelding is te zien hoe het plangebied in de toekomstige situatie wordt ingedeeld. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' is paars omlijnd. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' is geel omlijnd. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' is groen omlijnd met daarin de veldschuur zwart omlijnd. In de aanwezige bebouwing worden geen wijzigingen aangebracht. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.



Afbeelding 2.1: indeling nieuwe situaties

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal onder andere worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt onder andere gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Structuurvisie.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

- 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 blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Conclusie

Het planvoornemen is van dermate kleine aard dat het geen van de nationale belangen raakt. De voorgenomen wijzigingen zijn niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro zijn een aantal projecten genoemd die van Rijksbelang zijn en met behulp van digitale kaartbestanden exact zijn ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken;
- f. veiligheid op Rijkswaagen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;

- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in bestemmingswijzigingen. Dit planvoornemen is niet in strijd met de regels uit het Barro. Dit houdt in dat op het planvoornemen geen beperkingen van toepassing zijn die voortvloeien uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast als het gaat over plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de realisatie van woningen blijkt uit jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Als er sprake is van nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden is het van belang om uitgebreid te motiveren waarom nieuwbouw daar nodig is (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het te realiseren project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets hoeft in onderhavig geval derhalve niet te worden uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en -onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De Omgevingswet verplicht voor drie onderwerpen dat zij in een programma worden uitgewerkt. Dat betreft aspecten rondom water, natuurbeheer en geluid.

De ambities en doelen die in de Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn omschreven vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De ambities en doelen zijn vertaald in regels in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het planvoornemen wordt later in deze paragraaf getoetst aan deze regelgeving.

Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar het jaar 2040. Het doel is een goede woon, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant te creëren.

Keuzes/doelstellingen die daarin onder gemaakt zijn betreffen onder meer:

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



Afbeelding 3.1: uitsnede verbeelding Structuurvisie Noord-Brabant

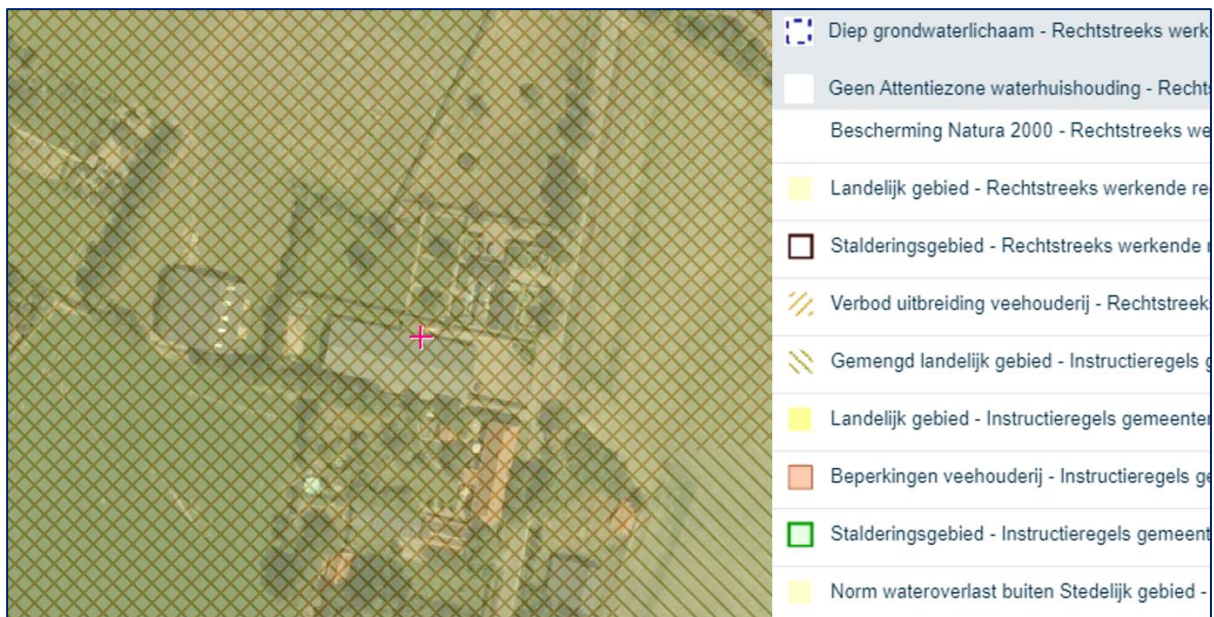
Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied met de provinciale structuur 'landelijk gebied', in het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische structuur te verduurzamen en te versterken. Verder wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie.

De beoogde ontwikkelingen aan de Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 27b dragen bij in het streven van de provincie om de gemengde plattelandseconomie te versterken door het op een goede manier planologisch-juridisch regelen van de feitelijke situatie. Hiermee wordt de leefbaarheid van het gebied gewaarborgd en versterkt en wordt leegstand en verpaupering voorkomen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Hierin worden de provinciale belangen geborgd zoals deze voortvloeien uit de Structuurvisie en de Brabantse Omgevingsvisie. Op 27 november 2020 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De aanduidingen uit de Interim Omgevingsverordening die van toepassing zijn op het plangebied worden hierna behandeld. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening. Daarop staan de voor deze locatie van toepassing zijnde thema's en aanduidingen.



Afbeelding 3.2: uitsnede verbeelding Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Art. 2.20 Diep grondwaterlichaam

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Diep grondwaterlichaam'. Voor deze aanduiding geldt een verbod op onconventionele koolwaterstofwinning. Dit houdt in dat boven, in of onder een diep grondwaterlichaam conventionele winning van koolwaterstoffen verboden is.

Art. 2.21 Geen Attentiezone waterhuishouding

Vervolgens geldt voor het plangebied de aanduiding 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Een vergunning voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bodemsystemen (artikel 6.4, lid 1 Waterwet) is niet vereist voor een onttrekking gesitueerd in 'Geen attentiezone waterhuishouding' als:

- a. de pompcapaciteit niet meer bedraagt dan 10 m³ per uur;
- b. de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld.

Het planvoornemen betreft geen onconventionele koolwaterstofwinning, tevens wordt er geen grondwater onttrokken.

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Art. 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een evenwichtige toedeling van functies houdt in dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Hierbij moet rekening gehouden worden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering
- Meerwaardecreatie

Hierna worden deze aspecten behandeld. Tevens wordt het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap behandeld, wat van toepassing is bij ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Art. 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in beginsel gebruikgemaakt wordt van bestaand ruimtebeslag. Bij stedelijke ontwikkeling moet er toepassing gegeven worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten geconcentreerd worden binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling voorziet slechts in het wijzigen van de bestemming van bestaande gebouwen op bestaande percelen. Er is geen sprake van sloop- of bouwactiviteiten. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Tevens is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Art. 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De verschillende lagen bestaan uit:

- Ondergrond: bodem, grondwater, archeologie, etc;
- Netwerklaag: infrastructuur, natuurnetwerk, waterwegen, etc;
- Bovenste laag: cultuurhistorie, landschapswaarden, toekomsteffecten, etc.

De bovengenoemde aspecten worden in hoofdstuk 4 uitgebreid behandeld.

Art. 3.8 Meerwaardecreatie

Hierbij gaat het om een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten bij een ontwikkeling. Door de legalisering van de feitelijke situatie is er geen sprake van kapitaalvernietiging van de bestaande percelen. Leegstand en verpaupering wordt op deze manier tegengegaan waarmee een fysieke achteruitgang van de landschappelijke kwaliteit wordt tegengegaan.

Art. 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De beoogde ontwikkelingen voorzien slechts in het wijzigen van de bestemming en behoud van reeds bestaande bebouwing. Er is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden. De regels omtrent de kwaliteitsverbetering zijn in Someren opgenomen binnen de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020'. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt verder besproken in hoofdstuk 4.

Art. 3.68 Wonen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op 'Landelijk gebied' bepaalt dat in principe alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Wel zijn hierop uitzonderingen vastgelegd, de van toepassing zijnde wordt hierna toegelicht.

Art. 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van art. 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties, dit wordt middels een specifieke aanduiding voorkomen. Er is geen sprake van overtollige bebouwing, daarmee is sloop niet aan de orde.

Art 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan enkele voorwaarden is voldaan.

Lid 1:

- a. *De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*

1. *Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving*

De beoogde ontwikkeling versterkt de gemengde plattelandseconomie door het toevoegen van een nieuwe economische drager, het wijzigen van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en het legaliseren van een veldschuur waarbij deze drie functies niet alleen in onderling verband naast elkaar kunnen functioneren maar ook in relatie tot omliggende woon- en bedrijfsfuncties.

2. *Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders*

De toetsing op deze aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van onderhavige onderbouwing.

3. *Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtolige en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied*

Bij de toetsing van artikel 3.6 t/m 3.9 is aangetoond dat er een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit.

b. *Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel*

Er worden voorwaarden opgenomen waarmee bij het bedrijf geen woning kan worden gerealiseerd en bij de woning geen bedrijf. Op die manier leidt de splitsing van het bouwperceel niet tot extra bouw mogelijkheden.

c. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt*

Er is geen sprake van overtolige bebouwing.

d. *De vestiging heeft geen betrekking op: een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking*

Er is geen sprake van deze functies.

Lid 2:

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. *Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking*

Als passend binnen de omgeving wordt gezien dat de bedrijvigheid kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving, zodanig dat het niet doelmatig is om deze op een bedrijventerrein te vestigen. De maximale omvang mag 5.000 m² bedragen met als maximale milieucategorie 2. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.300 m². Gelet op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering worden de bedrijfsactiviteiten bestempeld als milieucategorie 2, namelijk: autoservicebedrijf, SBI-code 2008:451/451/454. Hiermee is de bedrijfsfunctie passend binnen de omgeving.

b. *Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan*

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten die hier plaatsvinden bestaan uit het binnen opslaan van materialen ten behoeve van een autobedrijf. Er vindt opslag van winter- en zomerbanden plaats. Daarnaast worden er in pandig reparaties verricht aan personenauto's. In

het bestemmingsplan wordt tevens vastgelegd dat het bedrijf aan Zandstraat 42 een deellocatie betreft van het bedrijf dat gevestigd is aan de Postel 22 te Someren. Aan de Zandstraat 42 bevindt zich een nevenvestiging, Postel 22 te Someren betreft de hoofdvestiging.

c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat opslag en stalling uitsluitend inpandig mag plaatsvinden.

d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang

In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de huidige bedrijvigheid meteen ook het maximum is op deze locatie, mochten er uitbreidingsplannen zijn dan kunnen deze derhalve niet plaatsvinden op deze locatie en zal de bedrijvigheid moeten worden verplaatst.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de gemeente Someren de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan. In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart van de structuurvisie. Het plangebied is in het oranje omlijnd.



Afbeelding 3.2: uitsnede verbeelding Structuurvisie Someren

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 landschappelijke waarden en de natuur wil de gemeente behouden en daar waar mogelijk versterken.

In de structuurvisie staat vermeld dat in dit gebied (gelegen in het 'Kampenlandschap'-'Lint') een versterking van de groenstructuur rondom de erven wordt nagestreefd. De akkercomplexen horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan bebouwing met een groene inpassing worden versterkt. Door meer groen aanplant in het kampenlandschap worden de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar.

In de structuurvisie worden de cultuurhistorische waarden van de kampenlandschappen met groenstructuren, oude wegen, bebouwingsstructuren en akkercomplexen onderkend.

Geconcludeerd wordt dat er nog geen integraal beleid is opgesteld voor het behoud- en versterken van het cultuurhistorische erfgoed. Wel ligt er door het sectorale beleid op bijvoorbeeld archeologie, natuur- en landschap en (gemeentelijke) monumenten een goede basis. Het verantwoord omgaan met cultuurhistorie heeft een positieve invloed op de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en daarmee de lokale economie van de gemeente. Dit maakt dat de gemeente in principe inzet op het beschermen en indien mogelijk versterken van cultuurhistorische elementen en/of ensembles door bij het splitsen van onderhavig cultuurhistorisch waardevol pand nadrukkelijke voorwaarden te stellen aan het behoud dan wel het versterken van de daaraan gekoppelde cultuurhistorische waarden.

Hier wordt met de ontwikkeling op aangesloten. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de doelstelling van voornoemde structuurvisie en verder wordt geen belemmering opgeworpen voor omliggende functies.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Someren 2028' en doen geen geweld aan de beoogde functies in de omgeving.

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 (verdient de ruimte) en anderzijds door maatregelen in te voeren die de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) stimuleren.

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied voorzien in het omzetten van de bestemming van 'Agrarisch – Agrarisch Verwant' naar de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' (maximaal milieucategorie 2) en 'Agrarisch' met aanduiding 'Veldschuur' en het planologisch opsplitsen van de drie deelgebieden.

Op 28 juni 2018 heeft de raad van de gemeente Someren het geactualiseerd NAF-beleid vastgesteld. Daarin zijn de mogelijkheden verruimd voor een niet-agrarische functie in het buitengebied, mits gelegen in een bebouwingsconcentratie. Reden hiervoor is dat in bebouwingsconcentraties al vaak een mix van functies aanwezig is, waardoor nieuwe bedrijvigheid daar beter past. Daarnaast hebben dergelijke bedrijven vaak een dusdanige verkeer aantrekkende werking dat vestiging buiten de bebouwingsconcentraties niet gewenst is. De mogelijkheden voor omschakeling worden door de gemeente in principe gelijk gesteld aan de Interim Omgevingsverordening. Naast een aantal andere voorwaarden regelt deze Omgevingsverordening dat het bestemmingsvlak van nieuwe niet-agrarische bedrijven maximaal 5.000 m² groot mag zijn en de milieucategorie maximaal categorie 2 is. Zoals eerder in de toelichting is verwoord is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie.

Het planvoornemen past binnen de kaders van het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' en het onderliggende NAF-beleid, temeer de bedrijfsactiviteiten in deelgebied 2 (Zandstraat 42a) een lagere milieucategorie hebben dan voorheen was toegestaan (2 in plaats van 3, passend bij de gemeentelijke visie voor bedrijfsactiviteiten in een bebouwingsconcentratie) en er naast de bestemmingsplanaanpassingen geen bebouwing wordt toegevoegd. Het hobbymatig houden van runderen aan de Ruiter 27b veroorzaakt ook geen nadere hinder voor omliggende functies temeer er ook geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten.

De bedrijfsactiviteiten aan de Zandstraat 42a veroorzaken geen belemmeringen voor omliggende woonfuncties zoals aan de Zandstraat 42 (voormalige bedrijfswoning maar beoogde burgerwoning) en aan Zandstraat 44 en 44a. Verder tast het niet een goed woon- en leefklimaat aan van deze omliggende woonfuncties. Hoofdstuk 4 gaat hier verder op in.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen past binnen de kaders en doelstellingen van het NAF-beleid en het daarop gebaseerde Parapluplan NAF-beleid dat op 28 juni 2018 is vastgesteld. Omliggende bedrijven worden niet (verder) gehinderd in hun bedrijfsontwikkeling noch worden omliggende woonfuncties (verder) belemmerd als het gaat om het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Het nieuwe beleid maakt omschakeling van agrarisch verwant bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf onder voorwaarden mogelijk. Zandstraat 42a kan aan alle voorwaarden voldoen. Zo valt de locatie binnen een bebouwingsconcentratie, is het beoogde bestemmingsvlak kleiner dan 5000 m² en valt het bedrijf onder milieucategorie 2. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een aantrekkelijk buitengebied, in de vorm van een goede landschappelijke inpassing.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

Per deelgebied is hierna een berekening toegevoegd in het kader van de LIR.

Zandstraat 42, woonhuis

Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 3.130 m² en een deel dat 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarde' heeft à 875 m². Een gedeelte van 2.255 m² was voorheen bestemd als 'Bedrijf', dit zal in de nieuwe situatie binnen de bestemming 'Wonen'

vallen.

Bestaande situatie:

2.255 m ²	x €125,00 /m ² (bedrijf met bouwmogelijkheden)	= €281.875,00
875 m ²	x €8,50 /m ² (agrarisches los land)	= <u>€289.312,50</u>
Totaal		= €289.312,50

Nieuwe situatie:

1000 m ²	x €125,00 /m ² (Wonen eerste 1.000 m ²)	= €250.000,00
1.500 m ²	x €60,00 /m ² (Wonen tussen 1.000 en 2.500 m ²)	= € 90.000,00
630 m ²	x €50 /m ² (Wonen boven 2.500 m ² , 3.130 – 2.500 m ²)	= <u>€ 31.500,00</u>
Totaal		= €371.500,00

Bestemmingswinst bedraagt € 82.187,50

Zandstraat 42a, bedrijf

De bestemming voor dit perceel blijft gelijk, er is geen sprake van bestemmingswinst- of verlies.

Ruiter 27b, veldschuur met koeien

Dit gebied wordt onttrokken aan het bouwvlak/bestemmingsvlak 'Bedrijf' en hier wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. Dit perceel heeft een oppervlakte van 4.120 m².

Bestaande situatie:

4.120 m ²	x €125,00 /m ² (Bedrijf met bouwmogelijkheden/-vlak)	= €515.000,00
----------------------	---	---------------

Nieuwe situatie:

4.120 m ²	x €8,50 /m ² (Agrarisch los land)	= € 35.020,00
----------------------	--	---------------

Bestemmingswinst bedraagt: = €479.980,00 -/-

De totale bestemmingswinst bedraagt: €397.792,50 -/-

Conclusie

Totaal neemt de bestemmingswaarde af met €397.792,50. Gelet op voorgaande hoeft er geen kwaliteitsbijdrage plaats te vinden. Er hoeft geen basisinspanning op basis van de LIR te worden gedaan, los van de verplichting om een ruimtelijke ontwikkeling op een landschappelijke manier in te passen. Deze landschappelijke inpassing komt verder aan bod in paragraaf 4.15.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In mei 2021 is door Archimil een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna worden per adres de resultaten daarvan weergegeven:

Zandstraat 42, woonhuis

Nabij de voormalige olie- en vetafscheider, ten noorden van de voormalige saneringscontour, zijn in de bodemlagen van 1,5-2,55 meter -mv een sterke oliegeur en olie-waterreactie waargenomen. Analytisch blijkt deze bodemlaag 'matig' verontreinigd te zijn met minerale olie. Ter plaatse van de voormalige saneringscontour en aan de overige zijden is noch zintuiglijk noch analytisch een verontreiniging aangetroffen. Derhalve lijkt aan de noordzijde sprake te zijn van een beperkte restverontreiniging, waarbij de interventiewaarden niet worden overschreden.

Zandstraat 42a, bedrijf

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten dient de matig tot sterk puinhoudende boven- en ondergrond van een terrein van naar schatting 200 m² ten westen van de loods als sterk verontreinigd te worden beschouwd. Met een gemiddelde dikte van 70 cm bedraagt de geschatte omvang van de sterke verontreiniging circa 140 m³. In verticale richting wordt de verontreiniging begrensd door een gele zandlaag. Ervaring leert dat deze laag niet sterk verontreinigd zal zijn met zware metalen. Onduidelijk is of dit een restverontreiniging betreft van de in eigen beheer uitgevoerde ontgravingen of dat de aanvulgrond, voor zover deze aangebracht is, verontreinigd was.

Bij het onderzoek is slechts een beperkt aantal boringen geplaatst. Op basis van de resultaten van de in 1999 en 2000 geplaatste boringen zou de omvang van de verontreiniging beperkter kunnen zijn dan op basis van de huidige resultaten is ingeschat. Evident lijkt wel dat meer dan 25 m³ grond verontreinigd zal zijn tot boven de interventiewaarde waarmee er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze als sanering beschouwd te worden, dit dient vooraf te worden gemeld bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden moeten door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en milieukundig te worden begeleid. Eventueel vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

Ruiter 27b, veldschuur met koeien

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten dient de bovengrond van een terrein van circa 200 m² ten oosten van de loods als sterk verontreinigd te worden beschouwd. Met een dikte van 0,5 m, bedraagt de geschatte omvang van de verontreiniging circa 100 m³. Ter plaatse van het noordelijk gelegen terrein zijn geen tot plaatselijk lichte verontreinigingen aangetroffen. Er lijkt meer dan 25 m³ grond tot boven de interventiewaarde, derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Onduidelijk is of dit een restverontreiniging betreft van de in eigen beheer uitgevoerde ontgraving of dat de aanvulgrond, voor zover deze is aangebracht, verontreinigd was.

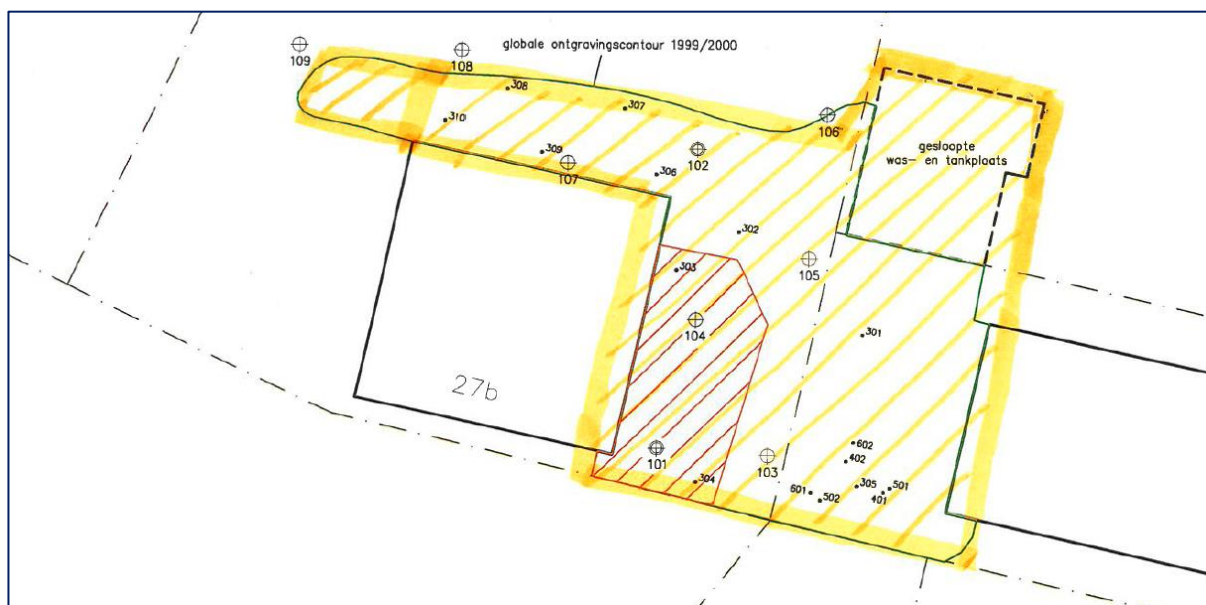
Bij het onderzoek zijn slechts een beperkt aantal boringen geplaatst. Op basis van de resultaten van de in 1999 en 2000 geplaatste boringen zou de omvang van de verontreiniging beperkter kunnen zijn dan op basis van de huidige resultaten is ingeschat. Evident lijkt wel dat meer dan 25 m³ grond verontreinigd zal zijn tot boven de interventie-waarde waarmee sprake zal zijn van een

geval van ernstige bodemverontreiniging.

Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze als sanering beschouwd te worden, dit dient vooraf gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden dienen door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en milieukundig te worden begeleid. Eventueel vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd. Op oostelijk aangrenzend terrein is eveneens sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien men voornemens is om de sterk verontreinigde grond te laten saneren adviseert Archimil om dit te combineren met een eventuele sanering op het oostelijk aangrenzend terrein.

Conclusie

Door middel van het actualiserend bodemonderzoek kan in onvoldoende mate worden aangetoond dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging. In het planvoornemen is geen sprake van sloop- of (ver)bouwen. Er worden voorwaarden opgenomen over wanneer er wel sprake gaat zijn van het roeren van de bodem, deze worden in de planregels opgenomen. In navolgende afbeelding is opgenomen voor welk gebied dit graafverbod geldt.



Afbeelding 4.1: ligging gebied graafverbod

4.2 Geluid

Ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Zandstraat 42 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies BV. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt met betrekking tot een categorie 2 bedrijf voor de woning niet voldaan aan de richtafstanden. In het akoestisch onderzoek is op de gevel van de woning de geluidsbelasting bepaald ten gevolge van alle relevante activiteiten van het bedrijf aan Zandstraat 42a. Het volledige akoestisch rapport is te vinden in bijlage 3.

Uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In de avondperiode zullen uitsluitend personen- en bestelwagens mogen parkeren vóór de poort op de zuidelijke inrit, het zuidelijke deel van het voorterrein en aan de noordzijde van

de hal zo ver mogelijk naar achteren (tot minimaal de loopdeur in de noordgevel). Het blijft wel mogelijk via de noordelijke inrit personen- en bestelwagens binnen te rijden in het voorste gedeelte van de hal. Aangezien de poort naar de inrichting altijd is gesloten kan bij aankomst van bezoekers de eigenaar van de inrichting de poort openen waarbij hij de bezoekers zal verzoeken te parkeren op de twee parkeerplekken ter plaatse van 'parkeerstrook 1'. Bij een derde bezoeker zal deze worden verwezen naar 'parkeerstrook 2'. Voornoemde beperkingen zullen als organisatorische maatregel worden doorgevoerd. De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen andere maatregelen te treffen zijn.

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat op alle gevels van de beoogde woonbestemmingen aan Zandstraat 42 en 44 wordt voldaan aan de eis van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 uit de VNG-uitgave. Daarmee wordt ook voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij het gebiedstype "landelijk" uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- Met betrekking tot het maximale geluidniveau (LAm_{ax}) kan worden gesteld dat zowel in de dag- als avondperiode niet op alle gevels van de beoogde woonbestemming aan Zandstraat 42 wordt voldaan aan de eis van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 uit de VNG-uitgave. Op alle gevels wordt echter wel aan de eis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 voldaan.
- Een overschrijding van stap 2 tot maximaal stap 3 is alleen mogelijk indien er gemotiveerd kan worden waarom dit acceptabel wordt geacht. In onderhavige situatie zijn in de directe omgeving geen andere bedrijven aanwezig waarvan een geluidbelasting op de beoogde woonbestemmingen verwacht kan worden. Daarbij zal de verlaging van milieucategorie 3 naar 2 op onderhavige locatie in het algemeen een gunstig effect hebben op de akoestische situatie van de te beoordelen woonbestemmingen.
- Er kan worden gesteld dat met uitzondering van de achtergevel van Zandstraat 44 tevens wordt voldaan aan de eisen conform het Activiteitenbesluit.
- De overschrijding van het maximale geluidniveau op de achtergevel van Zandstraat 44 in de avondperiode bedraagt slechts 1 dB en wordt enkel veroorzaakt door het dichtslaan van een autoportier ter plaatse van 'parkeerstrook 2'. Aangezien onderhavige inrichting een nevenvestiging betreft waar voornamelijk in de avondperiode werkzaamheden zullen worden verricht zijn de parkeerplaatsen op het zuidelijk deel van het voorterrein in de avondperiode noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Naast twee mogelijke parkeerplekken voor bezoekers ter plaatse van 'parkeerstrook 1' is het derhalve noodzakelijk één extra parkeerplek toe te staan ter plaatse van 'parkeerstrook 2'. Door middel van organisatorische maatregel wordt het parkeren op 'parkeerstrook 2' beperkt tot maximaal 1 keer per maand. Er is gekozen voor 'parkeerstrook 2' aangezien parkeren op andere locaties op het buitenterrein nog grotere overschrijdingen opleveren of de wegen naar de toegangen van de bedrijfshal blokkeren. Tevens zal, uitgaande van een minimale gevelgeluidwering van 16 dB, het geluidbinnenniveau in de verblijfsruimten voldoen aan de eis van maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde voor maximale niveaus conform het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)

etmaalwaarde. In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluidseisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede documentkenmerk: 1902/169/NB-01, versie 4 pagina 16 van 16 ruimtelijke ordening. Er wordt gevraagd stap 4 volgens de VNG-uitgave voor toetspunt t08 toe te staan en in het kader van het Activiteitenbesluit ontheffing te verlenen voor voornoemde overschrijding. Zoals eerder genoemd zal de verlaging van milieucategorie 3 naar 2 op onderhavige locatie in het algemeen al een gunstig effect hebben op de akoestische situatie. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er na voornoemde ontheffingen derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren. In het bestemmingsplan zal een planregel of voorwaardelijke verplichting worden opgenomen over voornoemde wijze van parkeren.

Eindconclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen akoestisch gezien een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook voor de naastgelegen woonbestemmingen zijn geen belemmeringen vanuit de bedrijfsactiviteiten gezien die plaatsvinden aan Zandstraat 42a.

4.3 Luchtkwaliteit

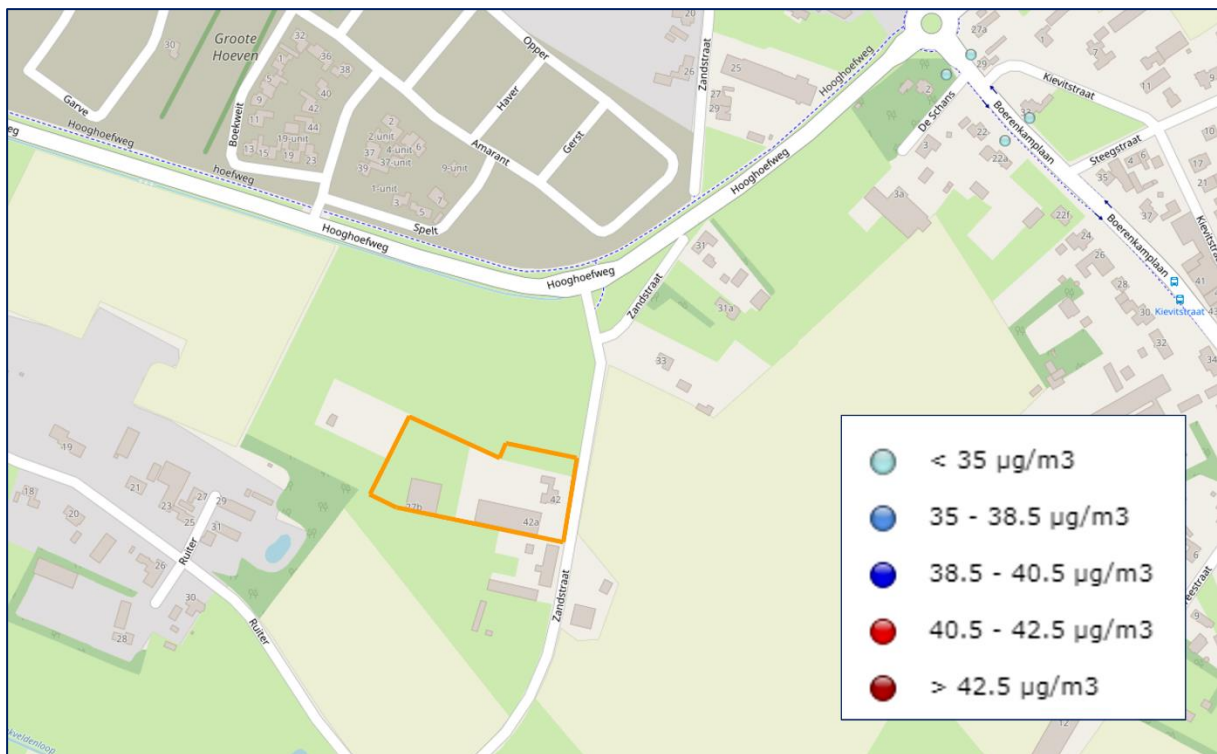
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat dan vooral om bedrijventerreinen, infrastructuur (wegen) en woningbouwprojecten met meer dan 1500 woningen.

NSL-monitor

Met behulp van de NSL-monitoringstool is vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. De waarde van het dichtstbijzijnde rekenpunt op de kruising tussen de Boerenkamplaan en de Hooghoefweg (225255) bedraagt in het jaar 2030 $< 9,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$), $16,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}), $11,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2). Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm van respectievelijk 20 en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstof. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de NSL-monitoringstool viewer opgenomen, daarop is het plangebied oranje omlijnd.



Afbeelding 4.1: Uitsnede NSL-monitoring viewer

Conclusie

Middels voorliggend planvoornemen worden bestemmingswijzigingen doorgevoerd. Het gaat in dit geval niet over bedrijventerreinen, infrastructuur of woningbouwprojecten met meer dan 1500 woningen. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Wel moet worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, daarom is gekeken naar de NSL-monitoringstool. Daaruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied een goede luchtkwaliteit is gegarandeerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan bij de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

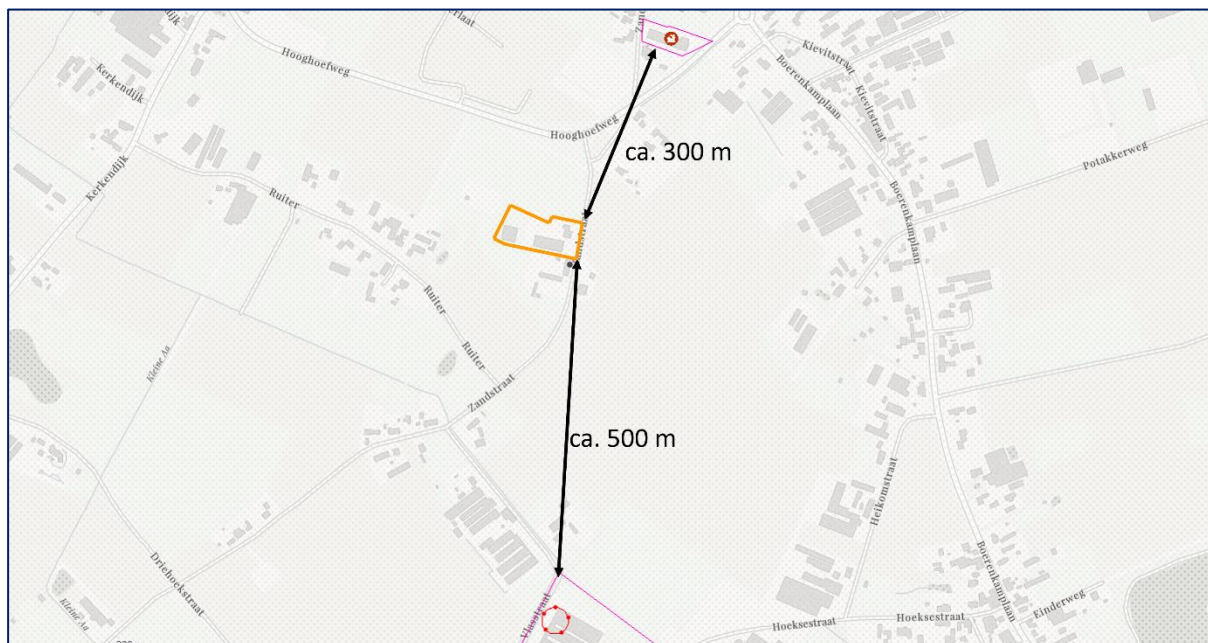
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart Noord-Brabant. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart, met daarop het plangebied oranje omlijnd. Hierbij zijn geen risicobronnen gevonden die reiken tot in het plangebied.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied oranje omlijnd)

Op circa 300 meter afstand van het plangebied bevindt zich Coöperatieve Tuinbouwvereniging Isidorus (gelegen aan de Zandstraat 25 Someren). Gelet op de in acht te nemen veiligheidsafstand van 20 meter in het kader van het BARIM, in verband met de opslag aldaar van bestrijdingsmiddelen, kan gesteld worden dat ruimschoots aan de in acht te nemen veiligheidsafstand wordt voldaan. Op circa 500 meter afstand van het plangebied, aan de Vlasstraat 5, ligt een pluimveebedrijf met een bovengrondse propaaninstallatie met een inhoud van 20 m³. Uit de contour die rondom de installatie is getekend blijkt dat het plangebied op zeer ruime afstand is gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 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.

Het gebiedstype waar het plangebied in ligt is te typeren als 'gemengd gebied'. Het betreft hier namelijk lintbebouwing in het buitengebied, met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Er is sprake van een matige functiemenging, naast woningen komen andere functies zoals kleine bedrijven en agrarische functies voor. Volgens de VNG brochure is dit te typeren als 'gemengd gebied'. De bedrijven in en nabij het plangebied betreffen:

1. Service Station Van Kol, Zandstraat 42a (SBI 2008, 451, 452 en 454, milieucategorie 2)
De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het opslaan van autobanden en het onderhouden en repareren van auto's. De werkzaamheden zullen in een bedrijfsgebouw plaats vinden dat eerder hoorde bij een bedrijfswoning op nummer 42. Door de beoogde splitsing van dit bedrijfspersceel ontstaat een nieuwe situatie, hoewel de beoogde milieucategorie van dit bedrijf afneemt ten opzichte de bestaande categorie namelijk van categorie 3 naar 2.

Ook voor deze bedrijfslocatie geldt dat er een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter. Die afstand wordt niet gehaald ten opzichte van de noordelijk gelegen woonfunctie in de langgevelboerderij aan de Zandstraat 44. Omdat het aspect 'geluid' de meest bepalende factor is qua mogelijke hinder is een akoestisch rapport opgesteld door Tritium Advies om te bezien of aan de Zandstraat 44 sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en of ook het bedrijf op de Zandstraat 44 niet te veel beperkt wordt door het nieuwe geluidgevoelige object (woning) aan Zandstraat 44.

2. Huskens beheer, Zandstraat 44 (maximaal milieucategorie 2) Kleinschalige opslag <2.000 m², onderhoud en reparatie van inventaris tbv bedrijfspanden en woningen), in bijgebouw 3 aan de zuidkant van de langgevelgebouw gelegen.

De indicatieve richtafstand bij het omgevingstype 'gemengd gebied' voor een categorie 2 bedrijf bedraagt 10 meter. De afstand tot de woonfunctie aan Zandstraat 42 bedraagt zo'n 40 meter en daarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstand en daarmee kan gegarandeerd worden dat de bewoners weinig tot geen hinder van deze lichte bedrijfsactiviteiten zullen hebben.

Op basis van het akoestisch onderzoeksrapport van Tritium blijkt dat aan beide randvoorwaarden voldaan kan worden. Dit is reeds aangetoond in paragraaf 4.2 'Geluid'.

Conclusie

Op basis van de richtafstanden kan niet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Na uitvoering van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van het nieuwe geluidgevoelige object. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief. De van toepassing zijnde aspecten worden nader getoetst en gemotiveerd in de verschillende paragrafen van dit hoofdstuk.

4.6 Watertoets

Nationaal beleid

Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende

stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021', waarvan de regels thans zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het document vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen.

Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant. Het plangebied ligt binnen het Provinciaal Milieu- en Waterplan niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, Natura 2000-gebied of Natte Natuurparel.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke effecten van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk negatieve effecten beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes 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. Voldoende ruimte voor water om de overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). 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.

De Keur

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 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. 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 (geactualiseerd 16 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. Per 16 november 2018 heeft het waterschap Aa en Maas het keur gewijzigd vastgesteld en gepubliceerd. Dit gezien het feit dat sinds de vaststelling van de 'Keur' op 27 februari 2015 de behoefte is ontstaan om de tekst van de 'Keur' op enkele plaatsen te verduidelijken, te nuanceren of taalkundig te verbeteren, zodat de intentie beter tot uitdrukking komt. Inhoudelijk leiden deze aanpassingen niet tot een andere beoordeling van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

In minder gevallen is er sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tót 500 m² zijn onder de keur 2015 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 Zandstraat 44 neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe door de (beoogde) ontwikkelingen. Het verhard oppervlak neemt juist af aangezien een bijgebouw wordt gesloopt. Derhalve hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden getroffen wat betreft de waterhuishouding.

Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2021-2025

Op 6 november 2020 heeft de gemeenteraad van Someren de 'Actualisatie GRP Someren 2021 – 2025' vastgesteld. Dit gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft, als verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe de gemeente invulling geeft aan de rioleringszorg.

In dit plan wordt ten aanzien van nieuwbouw gesteld dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. De burger is in eerste instantie zelf voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. De gemeente wil mensen stimuleren om deze maatregelen te nemen en hemelwater lokaal op te vangen en te infiltreren. Er wordt gewerkt aan beleid waarbij gebieden kunnen worden aangewezen waar afkoppeling van het verhard oppervlak verplicht wordt.

Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld, waarbij de gemeente alleen voorziet in de vuilwaterhuisaansluiting. De gemeente houdt hier de trits vasthouden-bergen-afvoeren aan. Indien een bestemmingswijziging voorziet in het mogelijk maken van meer verhard oppervlak dient een waterberging voor een bui tot 80 mm te worden gedimensioneerd.

Het planvoornemen betreft geen nieuwbouw of herbouw. Er is sprake van het behoud van bestaande bebouwing en een afkoppelplicht is niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op de beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied is het treffen van aanvullende maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding niet noodzakelijk. Ook geldt er geen afkoppelingsplicht in het kader van het GRP.

4.7 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming bevat alle regels rondom de bescherming van natuursoorten en -gebieden en houtopstanden. In de wet heeft het Rijk alle verplichtingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

4.7.1 Flora en fauna

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB en van Natura 2000. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In het onderzoek wordt bepaald of de ontwikkelingen tot effecten kunnen leiden op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden die vallen onder de Habitatrichtlijn (Natura 2000) en de ecologische hoofdstructuur (NNN).

Soorten

In onderhavige situatie is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden. Er hoeft in het kader van de Wnb niet te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder hoeft in deze situatie ook niet gekeken te worden of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Conclusie

Natura 2000-gebied

Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden.

NNN-gebied (voormalige EHS)

Er worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op een geruime afstand. Een nadere toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Eindconclusie

In onderhavige situatie is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden. Bij uitvoering van eventuele ingrepen wordt geadviseerd het broedseizoen in acht te nemen, indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden.

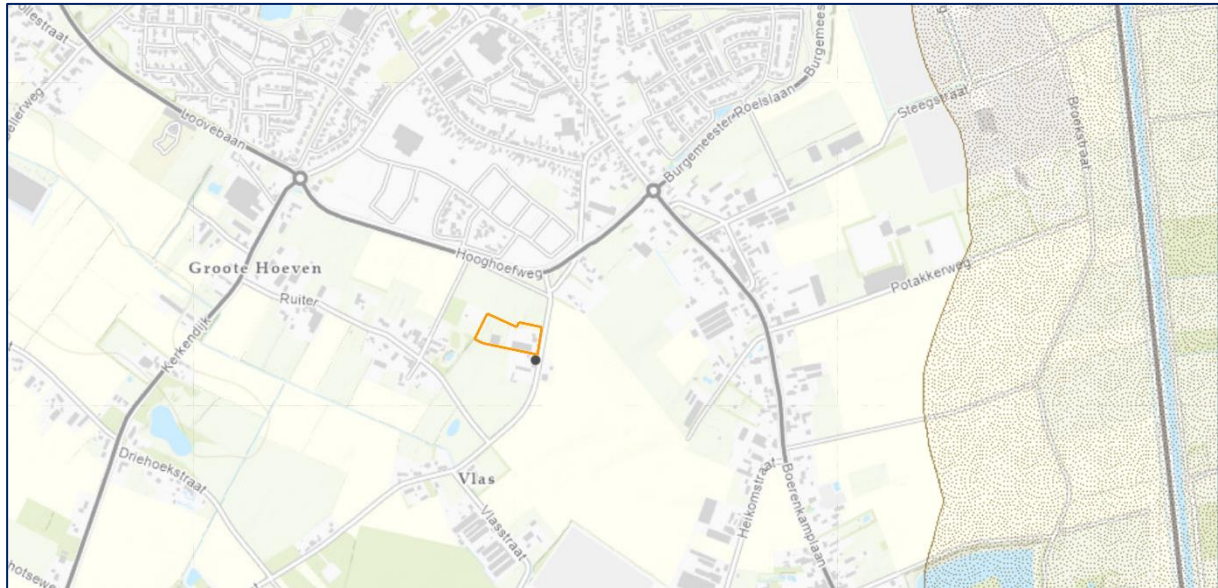
4.7.2 Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), moet worden nagegaan of er een zorgvuldige afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Dit heeft met name betrekking op het houden van een tiental stuks rundvee voor hobbymatige activiteiten. In het kader van de stikstofdepositie kan worden gesteld dat er sprake is van is van tien aanwezige vleeskoeien, deze zijn in te delen in categorie A 6.100 namelijk vleesvee. Echter is deze activiteit al ruim 20 jaar aanwezig op deze locatie. Initiatiefnemer van Ruiter 27b heeft van de gemeente een agrarisch bedrijfsnummer en de activiteiten die hier worden ontplooid zijn bij de gemeente bekend. Hiermee stamt de activiteit al van voor de vaststelling van de habitat- en vogelrichtlijngebieden en is geen vergunning voor de Wet natuurbescherming benodigd.

4.8 Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle

cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In navolgende afbeelding is het plangebied in het oranje weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt in deze zin geen belemmering voor het planvoornemen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (plangebied oranje omlijnd)

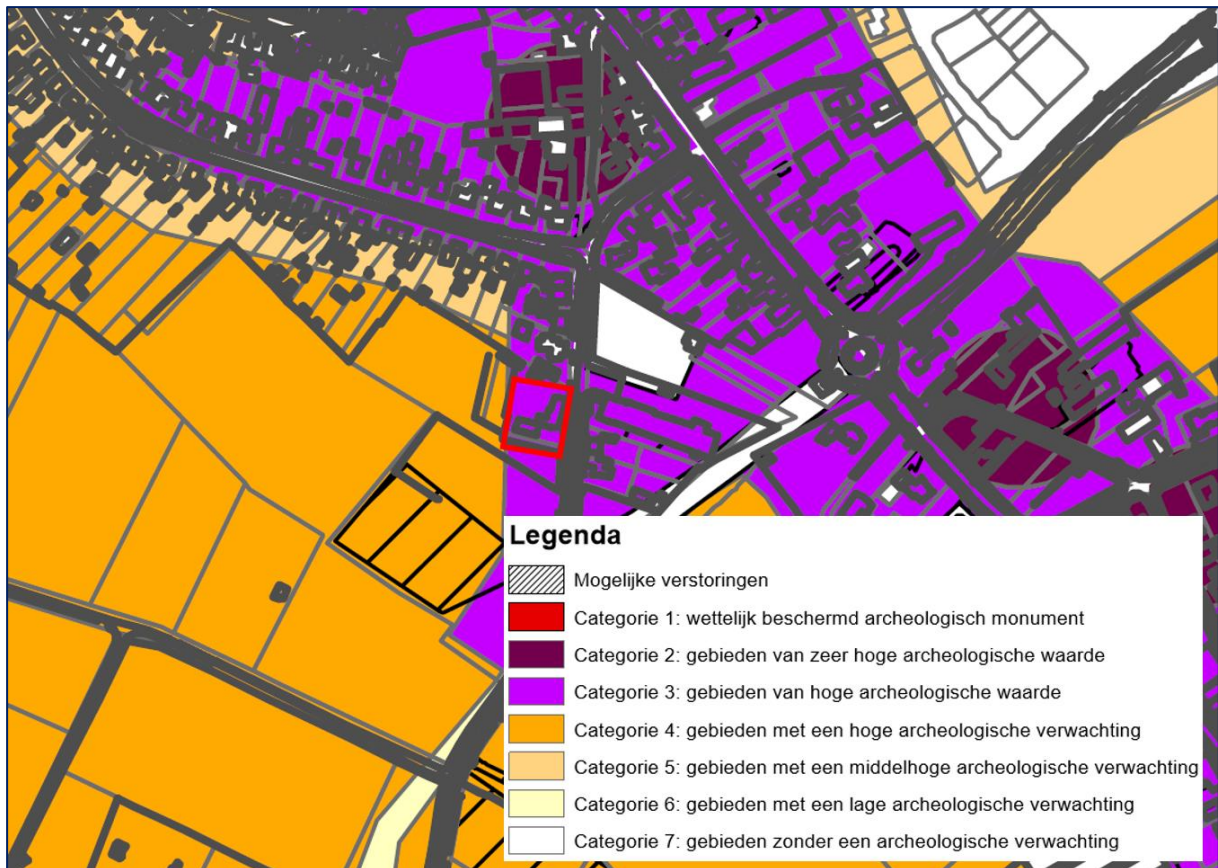
Op het naastgelegen perceel (Zandstraat 44 en 44a) ligt de woonboerderij met bijbehorende schuur staat op de gemeentelijke monumentenlijst van 31 oktober 1966 en wordt aangeduid als 'Roncalli-Hoeve'. De boerderij dateert uit het jaar 1851. Het pand vormt, volgens het gemeentelijk besluit, samen met de schuur een beeldbepalend ensemble en gaaf onderdeel van de historische agrarische bebouwing aan de Zandstraat. De locatie is met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze is in voorgaande afbeelding te zien met een zwarte stip en ligt buiten het plangebied.

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemer passen binnen de kaders voor cultuurhistorie en tasten geen cultuurhistorische waarden aan in de omgeving.

4.9 Archeologie

Gemeente Someren heeft op 28 maart 2012 de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' vastgesteld en in 2015 is de geactualiseerde archeologische waardenkaart vastgesteld. In navolgende afbeelding is in het rood omlijnd te zien waar het plangebied zich binnen deze kaart bevindt. Te zien is dat het hier om een categorie 3 gebied gaat.



Afbeelding 4.5: Archeologische beleidskaart

De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is bij bodemingrepen met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Overigens is in de beoogde situatie alleen sprake van het wijzigen van de bestemming van het plangebied en is er geen sprake van bouw- of sloopwerkzaamheden. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de kaders voor archeologiebeleid, er worden geen bodemingrepen gepleegd. Een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde. Mocht er bij werkzaamheden op toevalsvondsten worden gestuit dan wordt dit uiteraard gemeld bij het bevoegd gezag. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zal worden gehandhaafd zodat eventuele aanwezige waarden in de toekomst beschermd blijven bij ingrepen.

4.10 Kabels en leidingen

In de direct omgeving van het plangebied is een buisleiding aanwezig, dit onderwerp is reeds behandeld in paragraaf 4.4 over externe veiligheid. Verder zijn er geen relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen. Wanneer er bodemingrepen zullen zijn wordt een klic-melding gedaan.

4.11 Verkeer en parkeren

Het herbestemmen van het plangebied zal niet leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen. Zowel de bedrijfsactiviteiten als woonfunctie waren reeds aanwezig binnen het plangebied. Als gevolg van de bestemming zal geen toename zijn in het aantal verkeersbewegingen. De wegenstructuur volstaat om de afwikkeling van het bestemmingsverkeer te reguleren.

Aan de CROW-norm (2012/2018) van twee parkeerplaatsen per woning wordt voldaan voor de woning aan Zandstraat 42. Ten aanzien van het bedrijfsgebouw aan Zandstraat 42a geldt de parkeernorm voor 'kleinschalige opslag in het buitengebied' van 1,3 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Gezien de omvang van het bedrijf à 890 m² kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan. Hiervoor moeten 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Conclusie

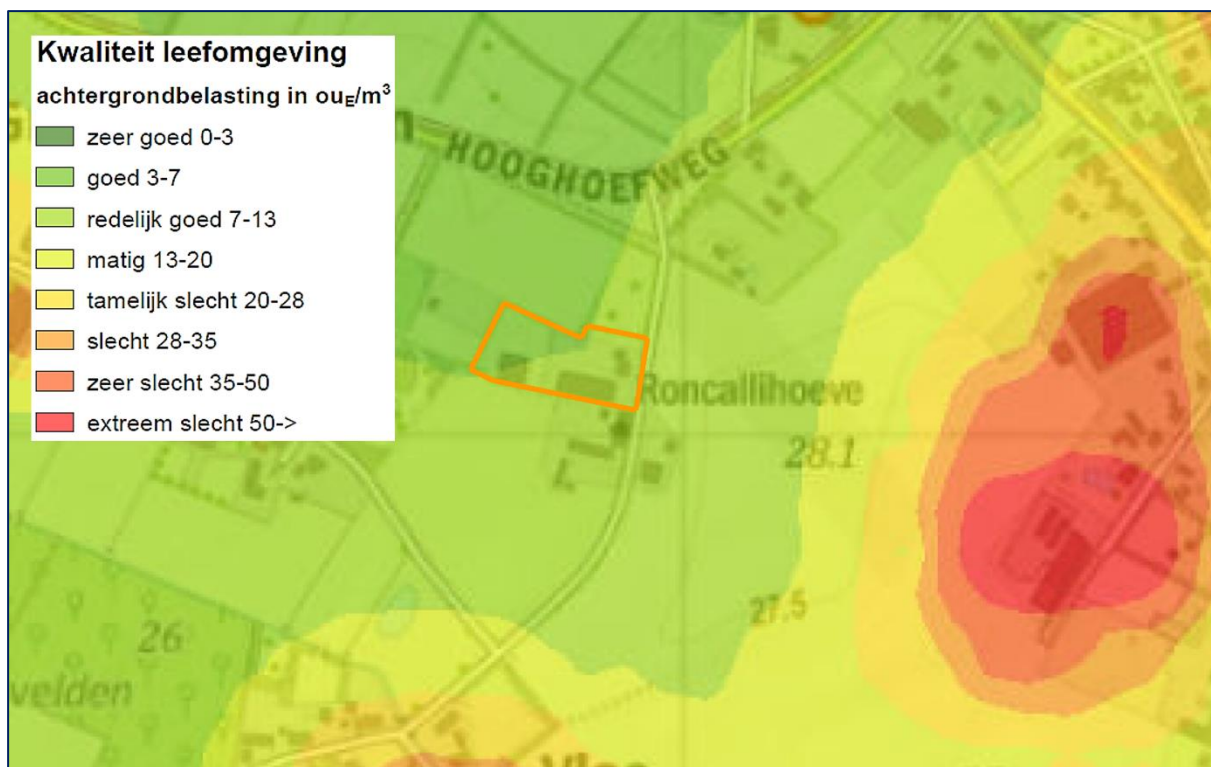
In totaal moeten er in het plangebied 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn bij het bedrijf aan Zandstraat 42a. Bij de woning aan Zandstraat 42 moeten twee parkeerplaatsen aanwezig zijn. Aan deze aantallen wordt voldaan. Er is geen sprake van een vergrote verkeersgeneratie. Hiermee vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning 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 geen intensieve veehouderijen.

In de directe omgeving bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Aan de overzijde van de Zandstraat, ten oosten van het plangebied, bevindt zich wel een agrarisch bouwvlak. Op het perceel liggen enkele veldschuren, waarin momenteel tractoren en ander materieel worden opgeslagen. Momenteel zijn de gebouwen niet in gebruik of vergund als dierenverblijven. Aangezien er geen aanduiding is 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' is het niet mogelijk om hier een veehouderij op te richten. Planologisch gezien is er slecht een mogelijkheid om een productiegerichte paardenhouderij op te richten. Echter mogen nieuwe diervverblijven met paarden niet worden opgericht binnen de wettelijke afstand van 50 meter. Dit is geregeld in het Activiteitenbesluit en in de Wet geurhinder en veehouderij, waarbij 50 meter de minimumafstand is voor dieren zonder geuremissiefactor zoals bij paarden het geval is.

Door de gemeente is in kaart gebracht wat de achtergrondbelasting geur is, navolgend is een afbeelding daarvan opgenomen. Hierop is het plangebied oranje omlijnd. Te zien is dat er sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.



Afbeelding 4.7: Achtergrondbelasting geur 2018

Conclusie

Aangezien er geen (intensieve) veehouderijen in de nabije omgeving zijn gelegen, en hiervoor ook geen concrete plannen bestaan, vormt het aspect geur geen belemmering voor het planvoornemen. Op basis van de in kaart gebrachte achtergrondbelasting is te stellen dat er sprake is van een 'redelijk goed' woon en leefklimaat.

4.13 Endotoxinen

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 vee-specifieke MRSA-bacterie meetbaar met mogelijk negatieve gezondheidseffecten.

Dit betekent dat binnen een straal van 250 meter van intensieve veehouderijbedrijven geen nieuwe gevoelige bouwwerken en bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Andersom geldt dat binnen een straal van 250 meter rond gevoelige bestemmingen of bouwwerken de ontwikkelingsruimte van intensieve veehouderijen verder zouden kunnen beperken als een nieuw gevoelig object zou worden opgericht. De GGD sluit ontwikkeling van veehouderijen binnen 250 meter echter niet uit en ziet de geurnorm en de achtergrond geurbelasting als het toetsingskader om ontwikkelingen toe te staan.

Net als bij geur geldt voor de endotoxine dat twee kanten op berekend wordt en er ook sprake is van een omgekeerde werking om te voorkomen dat gevoelige objecten zich te dicht bij veehouderijen zouden kunnen vestigen. Hierdoor zou mogelijk de bedrijfsontwikkeling van veehouderijen in het gedrang kunnen komen als ook de gezondheid van omwonenden.

In onderhavige situatie is sprake een bestaand aanwezig gevoelig object, namelijk de voormalige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning vormde al voor de bedrijven in de omgeving een gevoelig object, daar verandert de bestemmingswijziging niets aan. De gezondheid van bewoners van Zandstraat 42 wordt door de beoogde ontwikkelingen niet verder verslechterd en andersom geredeneerd worden omliggende veehouderijen door deze ontwikkelingen niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd. Temeer aangezien deze bedrijven zich op een afstand van meer dan 250 meter van het gevoelig object bevinden.



Afbeelding 4.8: Endotoxinen rond veehouderijen 2018

Hoewel het plangebied is niet gelegen is binnen de berekende endotoxine-contouren van veehouderijen, is het wel gelegen binnen 1 kilometer van meerdere pluimveehouderijen. Twee pluimveebedrijven bevinden zich op circa 400 meter afstand:

- ✓ Boerenkamplaan 34, op 385 meter afstand;
- ✓ Vlasstraat 4, op 410 meter afstand.

Uit het VGO onderzoek (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³ in de buitenlucht. Ook is er sprake van cumulatie in dit geval. Uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 volgt dat het in zo'n situatie wenselijk is om

advies te vragen aan de GGD. In het laatste VGO-onderzoek is het eerder gevonden verband tussen longontstekingen en de nabijheid van pluimveehouderijen ontkracht. Gelet op de afstand van de veehouderijen tot het plangebied is het niet in de verwachting dat het perceel binnen endotoxinecontouren is gelegen.

Verder zijn er woningen dichterbij de veehouderijen gelegen zijn dan het plangebied, zoals woningen in de kern Someren, waardoor door het initiatief de belangen van de veehouderijbedrijven niet (verder) worden geschaad. Hierdoor mag in redelijkheid worden aangenomen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geitenmoratorium

In juni 2017 en in oktober 2018 zijn de onderzoeken Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 2 en 3) naar buiten gebracht. Deze rapporten tonen gezondheidsrisico's aan bij omwonenden van geitenhouderijen in een straal van 500 meter tot 2 km. Naar aanleiding van het VGO 2 heeft de provincie op 7 juli 2017 een moratorium afgekondigd, op basis waarvan geen nieuwe geitenhouderijen mogen worden gevestigd én de gebouwen van bestaande geitenhouderijen niet meer mogen worden uitgebreid. Op basis van het VGO 3 onderzoek is het moratorium van kracht gebleven.

Het geitenmoratorium betreft een rechtstreeks werkende regel in de Verordening ruimte, namelijk: "Een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor geitenhouderijen door het oprichten van gebouwen of door het in gebruik nemen van gebouwen voor het houden van geiten is niet toegestaan".

Specifiek voor de Somerense situatie hebben we te maken met één geitenhouderij aan de Nieuwendijk 114 die vanwege de omvang valt onder het Activiteitenbesluit. Een kleine toename van extra geiten is mogelijk op deze locatie, gezien vanuit de dierwelzijnseisen in de combinatie met het geitenmoratorium. De extra geiten moeten namelijk in de huidige geitenstallen gehuisvest kunnen worden.

Bij ruimtelijke besluiten (bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik) moet rekening gehouden worden met de omgekeerde werking. Zolang het geitenmoratorium van kracht is, is het advies om binnen de straal van 2 km rondom de geitenhouderij:

- ✓ Geen woningbouwontwikkelingen toe te staan dichterbij de geitenhouderij dan in de huidige situatie al het geval is;
- ✓ Voor de ontwikkeling van gevoelige groepen / objecten, te weten kinderen, kwetsbare mensen en ouderen maatwerk toe te passen door het in kaart brengen van de gezondheidslast (risico op longontsteking). Op basis hiervan kan beoordeeld worden of de gezondheidslast door deze ontwikkeling significant toeneemt.
- ✓ Bij ontwikkelingen voor "grote" woningbouwlocaties ook de gezondheidslast in kaart te brengen, zodat bepaald kan worden of als gevolg van deze ontwikkeling het percentage longontstekingen toeneemt. Het betreffen in dit kader wel grootschalige ontwikkelingen waar de procedure voor het bestemmingsplan nog doorlopen moeten worden. Woningbouwontwikkelingen die met een vergunning rechtstreeks passend zijn in het bestemmingsplan, zijn op basis van de huidige onderzoeken niet tegen te houden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van 2,80 kilometer van de geitenhouderij aan de Nieuwendijk 114 en levert ook het geitenmoratorium geen beperkingen op aan de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Andersom wordt de geitenhouderij niet verder belemmerd door deze plannen.

In het kader van endotoxine bestaan er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de plannen van initiatiefnemer op voornoemd plangebied.

Conclusie

Wet geurhinder en veehouderij en/of het endotoxinebeleid vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Ook wordt het woon- en leefklimaat van bewoners van het beide woningen in de langgevelboerderij als redelijk goed beschouwd.

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft slechts de wijziging van bestemmingen binnen bestaande bebouwing.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project, zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten. Voor het plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.15 Landschappelijk inpassingsplan

Voor onderhavige ontwikkeling dient in het kader van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren 2011 en de uitgangspunten van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant de beeldkwaliteit voor de locatie te worden vastgelegd. Hiertoe dient een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld wat is uitgevoerd door Hoveniersbedrijf de Paashoef. Aangezien de locatie reeds landschappelijk is ingepast betreft het landschappelijk inpassingsplan

een vastlegging van de huidige situatie.

Vastlegging landschappelijke inpassing

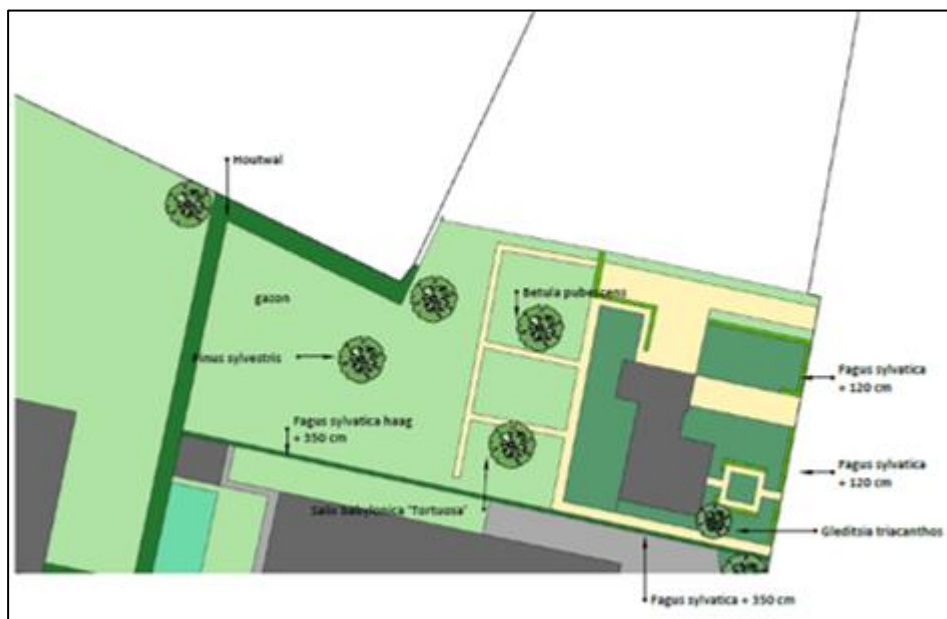
Aan de voorzijde van de woning (Zandstraat 42) is een siertuin aangelegd, die ingericht is met een structuur van *Fagus sylvatica*-hagen in diverse hoogtes (zie situatieschets). De voortuin wordt gesplitst door een oprit (naar de parkeerkelder van de woning). Er zijn twee looppaden de tuin in. Eén aan de linkerzijde (zuidzijde) van de woning naar de achtertuin, en één voor de woning naar de entree van huis. Aan de rechterzijde loopt nog een oprit door naar een ruime parkeerplaats naast de woning.

De achtertuin is voornamelijk ingevuld als gazon. In het gazon staan een aantal volwassen bomen (zie situatieschets) en er is hier een structuur aangebracht van looppaden. Direct achter de woning is nog een siertuin die aansluit op een groot terras. De beplanting van de voor-/ en achtertuin bestaat uit diverse soorten vaste planten en heesters.

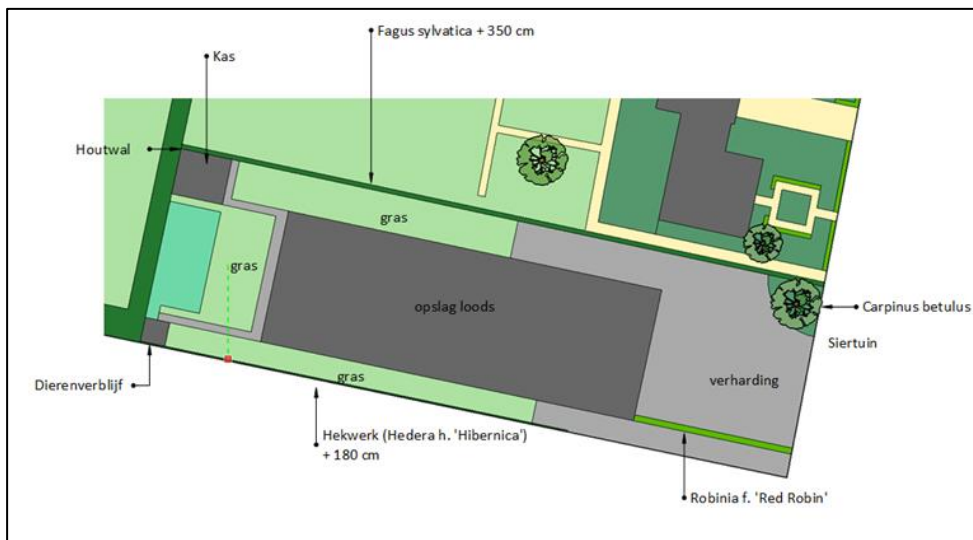
De noord-/ westzijde van het perceel grenst (deels) aan het perceel van Ruiter 27b en wordt afgeschermd door een houtwal. Deze houtwal bestaat uit diverse soorten (voornamelijk inheemse) beplanting; *Corylus avellana*, *Betula pubescens*, *Quercus robur*, *Cytisus preacox*, *Viburnum opulus*, *Amelanchier lamarckii* en *Symphoricarpos chenaultii*.

De zuidzijde van het perceel grenst aan de Zandstraat 42a en wordt gescheiden door een haag van *Fagus sylvatica* in twee verschillende hoogtes. De voorzijde heeft een hoogte van circa 250 cm en de achterzijde een hoogte van circa 350 cm. De noordzijde van het perceel is ingericht als dierenweide en wordt aan de zijde van de Zandstraat omsloten door een *Fagus sylvatica* haag (+120 cm) en aan de westzijde door een haag van *Crataegus monogynus*. Deze haag mag doorgroeien tot een hoogte van circa 150 cm en breder, zodat er meer een 'Losse haag' ontstaat.

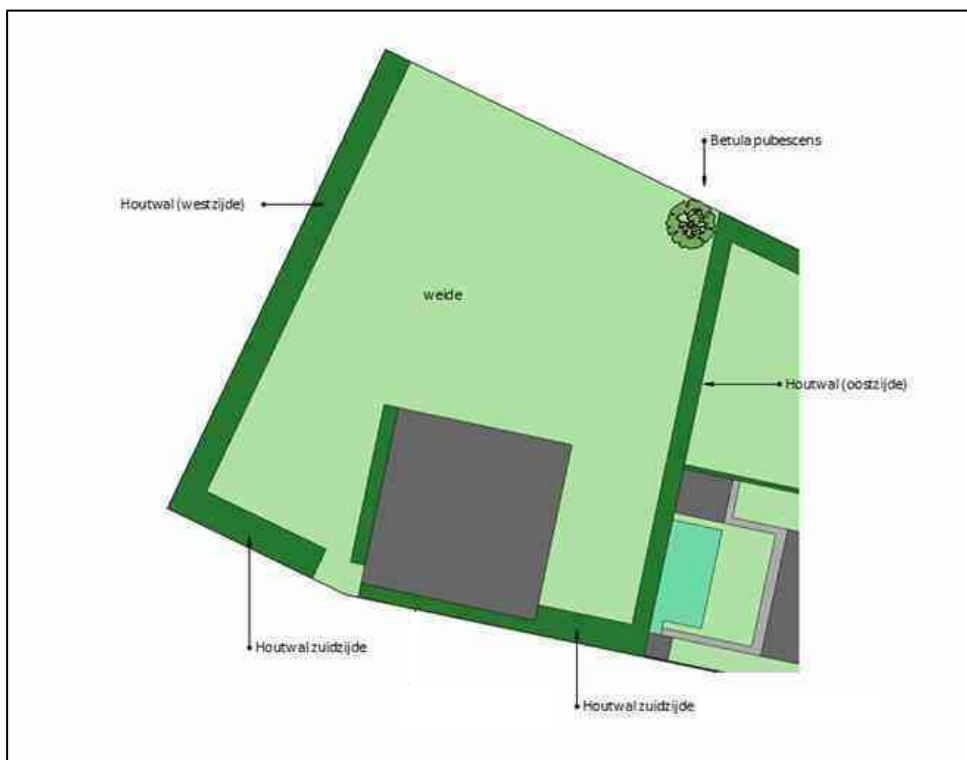
Hierna is in afbeeldingen weergegeven hoe de vastlegging van de landschappelijk inpassing eruit ziet.



Afbeelding 4.9: Landschappelijk inpassingsplan en erfbeplanting Zandstraat 42



Afbeelding 4.10: Landschappelijk inpassingsplan en erfbeplanting Zandstraat 42a



Afbeelding 4.11: Landschappelijk inpassingsplan en erfbeplanting Ruiter 27b

Conclusie

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

5 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het veegplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is kostenverhaal voor de gemeente gedekt en is het plan financieel uitvoerbaar.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In de procedurebepalingen zoals gesteld in artikel 6.18 Bor is bepaald dat ontwerp-bestemmingsplannen dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

PM vooroverlegreacties

Zienswijzen

Voor de bestemmingsplanprocedure is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. De procedure is als volgt: terinzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzengelegenheid van 6 weken, terinzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De terinzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

PM zienswijzen

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, Tritium Advies

Bijlage 2: Bodemonderzoek, Archimil

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan