



Bestemmingsplan 'Kuilerstraat 12-12a, Someren'

Gemeente Someren

Toelichting

Bestemmingsplan 'Kuilerstraat 12-12a, Someren'

Gemeente Someren

Plangebied:	Kuilerstraat 12-12a 5712 PA Someren
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	11 oktober 2023
IMRO-code:	NL.IMRO.0847.BP02022042-OW01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving.....	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	5
2.3	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	5
2.4	Vertaling in het bestemmingsplan	6
3	Beleid	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Randvoorwaarden	18
4.1	Inleiding.....	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.3	Geluid.....	21
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bodem.....	22
4.6	Geur	23
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Water	28
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Natuur	31
4.12	Verkeer en parkeren	32
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5	Juridische planopzet.....	35
5.1	Planstukken	35
5.2	Toelichting op de verbeelding	35
5.3	Toelichting op de regels.....	35
6	Economische uitvoerbaarheid	37

7	Overleg en procedure	38
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2	Vooroverleg.....	38
7.3	Zienswijzen	38

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan 'Kuilerstraat 12', Guido Paumen, 23 juli 2020 + Erratum Bergs Advies, 7 februari 2023
2. Kwaliteitsberekening Kuilerstraat 12-12a Someren, Bergs Advies, 13 december 2022
3. Verkennend bodemonderzoek Kuilerstraat 12 Someren, Archimil B.V., 15 augustus 2022
4. Input en resultaten geurberekening achtergrondbelasting, Bergs Advies, 31 augustus 2023
5. Input en resultaten geurberekening voorgrondbelasting, Bergs Advies, 31 augustus 2023
6. Vooroverlegverslag bestemmingsplan Kuilerstraat 12-12a Someren, gemeente Someren

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kuilerstraat 12-12a te Someren bevindt zich een agrarisch bedrijf. Op de locatie is lange tijd een melkveebedrijf geëxploiteerd. De melkveetak is enkele jaren geleden beëindigd en het bedrijf is omgeschakeld naar een akkerbouwbedrijf. In 2021 is een recreatieve nevenactiviteit bij het bedrijf opgestart. Het gaat om een camperplaats met 12 standplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

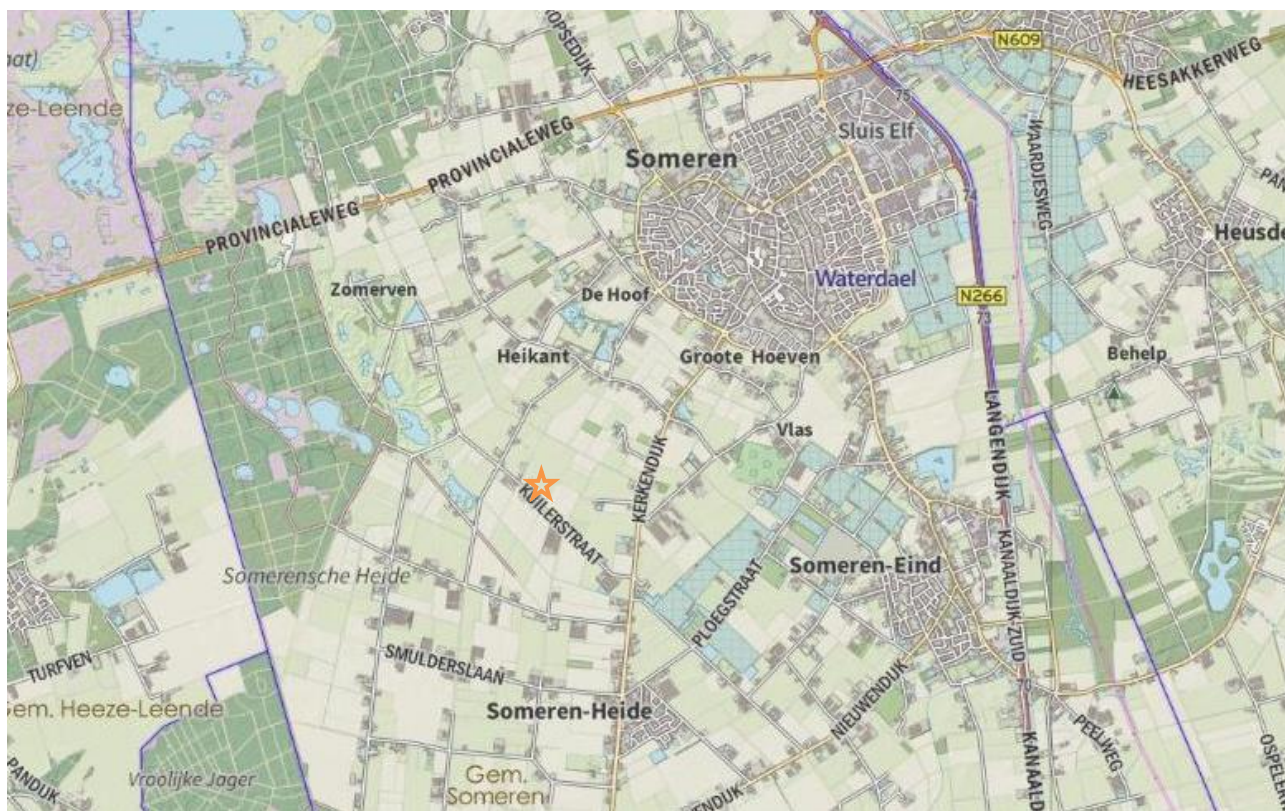
Het agrarisch bedrijf bestaat uit twee aan weerszijden van de Kuilerstraat gelegen gedeelten. Planologisch gezien zijn dit twee aparte agrarische bedrijfsbestemmingen met twee losse bouwvlakken.

De camperplaats bevindt zich binnen het agrarisch bouwvlak aan de noordkant van de Kuilerstraat (Kuilerstraat 12-12a). Initiatiefnemer is voornemens om de recreatieve activiteiten binnen dit bouwvlak uit te breiden en in een bestaand bedrijfsgebouw een groepsaccommodatie te realiseren. Hiermee verdwijnen de agrarische activiteiten aan de noordkant van de Kuilerstraat volledig. De agrarische functie aan de zuidkant van de straat (Kuilerstraat ong.) verandert niet.

Aangezien in de toekomstige situatie sprake is van een volwaardig recreatiebedrijf aan de Kuilerstraat 12-12a is omzetting van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming noodzakelijk. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt ten zuidwesten van de kern Someren en ten noorden van de kern Someren-Heide in de gemeente Someren. De percelen waarop het agrarisch bedrijf is gevestigd zijn kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie R, nummers 1135 en 1136. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Kuilerstraat 12-12a (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Kuilerstraat 12-12a vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 29 juni 2011. Daarnaast zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' (vastgesteld: 25 september 2014), het bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren' (vastgesteld: 26 november 2015), het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' (vastgesteld: 28 juni 2018) en het Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021 (vastgesteld: 28 januari 2021) van toepassing.

De locatie is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak van circa 1,3 ha. Op de locatie is verder de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' van toepassing.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' met bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ter plaatse van de locatie Kuilerstraat 12-12a, Someren (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In de geldende bestemmingsplannen zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het mogelijk is om de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie om te zetten in een recreatieve bestemming. Er is dan ook een herziening van het bestemmingsplan nodig om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt in het buitengebied van de gemeente Someren. De locatie ligt ten zuidwesten van de kern Someren. De omgeving van de locatie heeft een open karakter. Verspreid in het landschap komen agrarische bedrijven voor, maar ook enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Figuur 2.1.1: Luchtfoto ligging locatie Kuilerstraat 12-12a in omgeving (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het huidige bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

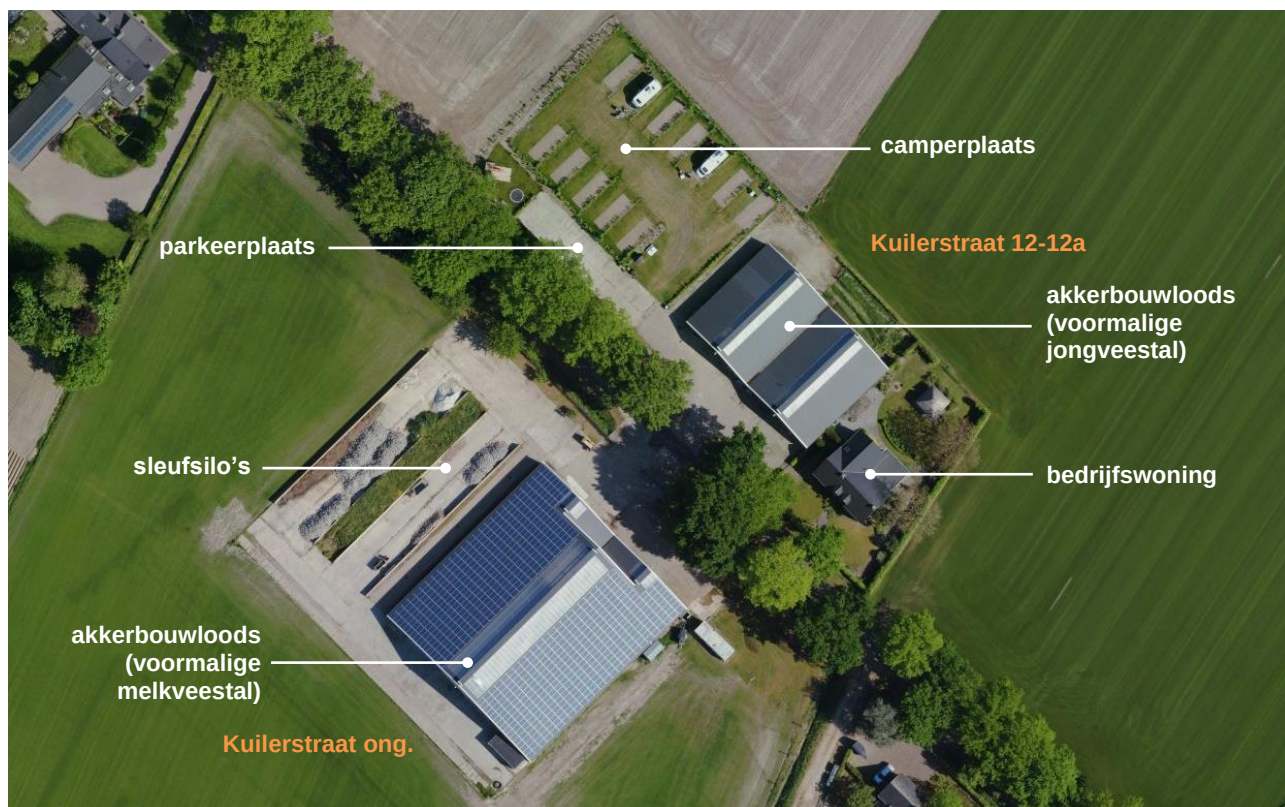
De locatie Kuilerstraat 12-12a maakt deel uit van een agrarisch bedrijf, waartoe eveneens de locatie Kuilerstraat ong., aan de overkant van de weg, behoort. De melkveetak is enkele jaren geleden beëindigd en het bedrijf is omgeschakeld naar een akkerbouwbedrijf. Men heeft de beschikking over meer dan 50 ha aan agrarische gronden voor de teelt van onder meer maïs en consumptieaardappelen. De locatie beschikt (nog) over een milieuvergunning voor 160 melkkoeien en 110 stuks jongvee. In 2021 is een recreatieve nevenactiviteit bij het bedrijf opgestart. Het gaat om een camperplaats met 12 standplaatsen en bijbehorende voorzieningen.

Het agrarisch bedrijf bestaat dus uit twee aan weerszijden van de Kuilerstraat gelegen gedeelten. Planologisch gezien zijn dit twee aparte agrarische bedrijfsbestemmingen met twee losse bouwvlakken.

Aan de noordkant van de Kuilerstraat (Kuilerstraat 12-12a) bevinden zich de bedrijfswoning, een akkerbouwloods (voormalige jongveestal) en de camperplaats. In de loods bevinden zich enkele voorzieningen behorende bij de camperplaats, zoals sanitaire voorzieningen.

Aan de zuidkant van de Kuilerstraat (Kuilerstraat ong.) bevinden zich een akkerbouwloods (voormalige melkveestal) en sleufsilos.

Op de volgende pagina is de bestaande situatie in beeld gebracht.



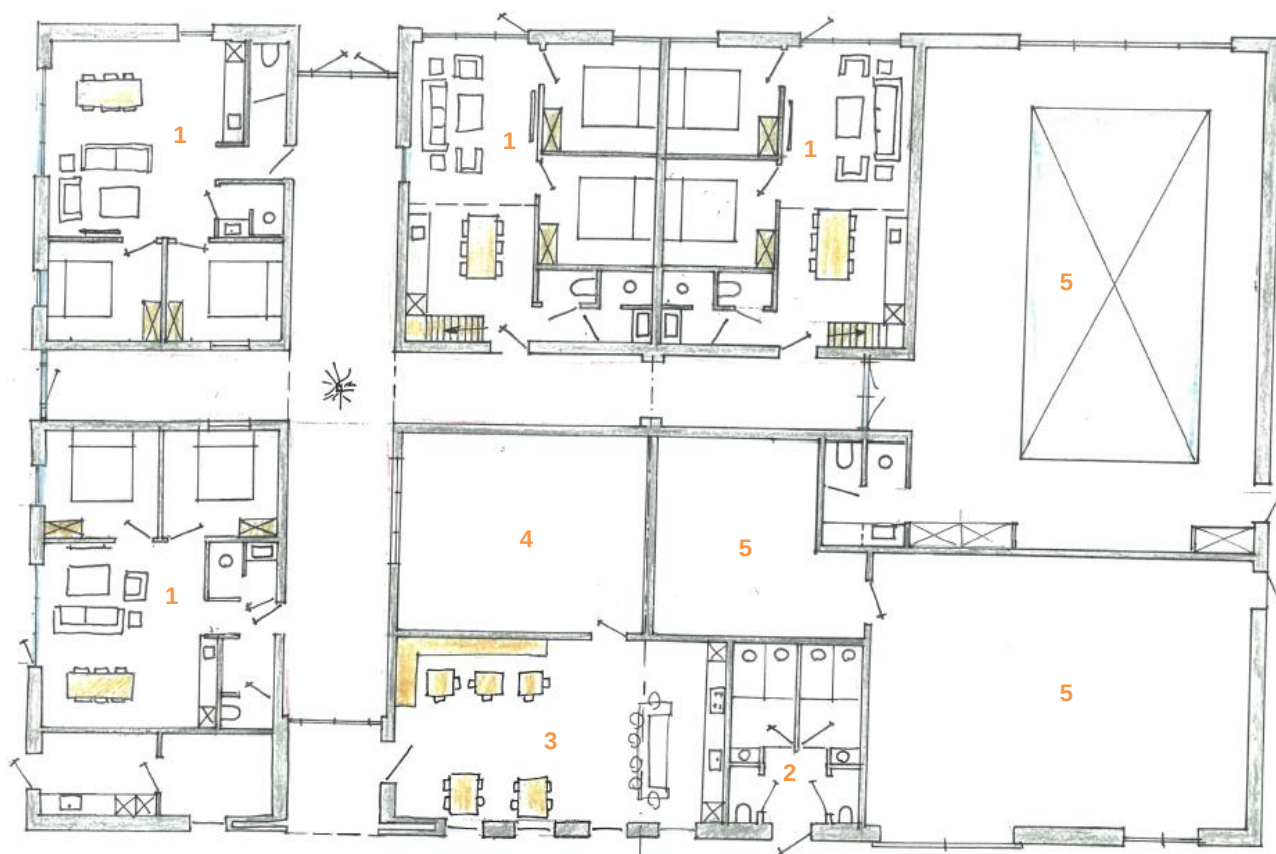
Figuur 2.1.2: Bestaande situatie locatie Kuilerstraat 12-12a (= plangebied bestemmingsplan) en Kuilerstraat ong. (bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Figuur 2.1.3: Zicht op de akkerbouwloods waar de groepsaccommodatie in komt (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om de recreatieve activiteiten op de locatie Kuilerstraat 12-12a uit te breiden. Het plan is om de akkerbouwloods om te bouwen naar een groepsaccommodatie. In de loods worden in pandig vier verblijfseenheden (1) gecreëerd, specifiek bedoeld voor families en groepen. In het gebouw zijn reeds sanitaire voorzieningen (2) en een gemeenschappelijke ruimte met keuken (3) aanwezig. Dit zijn nu voorzieningen, behorende bij de camperplaats. Deze voorzieningen kunnen straks ook gebruikt worden door de recreanten in de groepsaccommodatie. In het gebouw wordt nog een gemeenschappelijke, multifunctionele ruimte (4) gerealiseerd. Verder wordt een gedeelte van het gebouw (5) als privé (bijgebouw bij de woning) ingericht



Figuur 2.2.1: Schetsplan groepsaccommodatie met nummering functies (bron: Marc Kruijsen Bouwadvies · Interieur · Vormgeving)

Als gevolg van het plan verdwijnen de agrarische activiteiten aan de noordkant van de Kuilerstraat volledig. Dit gedeelte van de bedrijfslocatie bestaat in de nieuwe situatie uitsluitend uit recreatieve functies. De agrarische bestemming van de locatie wordt dan ook omgezet in de bestemming 'Recreatie', waarbij het bestemmingsvlak fors wordt verkleind.

De agrarische functie aan de zuidkant van de straat (Kuilerstraat ong.) blijft gehandhaafd.

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet conform het provinciale beleid gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de locatie is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, behorende bij het plan voor de camperplaats. Dit plan is grotendeels gerealiseerd. Dit inpassingsplan betreft niet alleen de landschappelijke inpassing van de camperplaats zelf, maar omvat tevens de landschappelijke inpassing van de rest van de locatie Kuilerstraat 12-12a. Het landschappelijk inpassingsplan gaat dus ook uit van inpassing van de bedrijfswoning en de toekomstige groepsaccommodatie (akkerbouwloods).

Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie. Het algemene uitgangspunt van de gemeente Someren is dat de landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak van de hoofdfunctie of direct aansluitend daaraan plaatsvindt. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden.

Het landschappelijk inpassingsplan d.d. 23 juli 2020 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het plan gaat uit van een struikensingel aan de zuid- en westkant van de camperplaats. De noordelijke grens van de camperplaats bestaat uit een beukenhaag met daarin losse haagbeuken (schaduwbomen). De beukenhaag loopt door achter de groepsaccommodatie, rondom de tuin van de bedrijfswoning en aan de voorkant van de locatie. De inrit wordt gesplitst middels een beukenhaag. Het ene deel van de inrit betreft het bedrijfsmatige deel, waar onder andere de gasten gebruik van maken, het andere deel betreft het privé-deel bij de woning. Aangezien na het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd, is een erratum opgesteld, waarin het plan aan het nieuwe beleid is getoetst. Dit erratum betreft een aanvulling op het landschappelijk inpassingsplan en is tevens toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Vanwege de omzetting van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming is het standpunt van de gemeente Someren dat er 'iets extra's' moet gebeuren, naast het landschappelijk inpassingsplan dat reeds is gerealiseerd. Een extra investering in beplanting op deze locatie zorgt voor een beperkte kwaliteitsverbetering. Een architectonische ingreep in de bebouwing levert veel meer op. De voorgevel van de groepsaccommodatie krijgt een metamorfose. De volledige gevel wordt voorzien van zwarte rabatdelen. Hierdoor verandert de uitstraling van het gebouw volledig en wordt een enorme kwaliteitsslag gemaakt. Door deze ingreep wordt zichtbaar dat het gebouw haar agrarische functie heeft verloren.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die gekoppeld is aan een aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' ter plaatse van de gerealiseerde en nog te realiseren beplanting aan de randen van de recreatieve bestemming.

In dit geval betreft de ontwikkeling de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot 'Recreatie' met daarbinnen een bouwvlak. Naast de recreatieve bestemming krijgt een deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Aangezien er sprake is van een categorie 3-ontwikkeling, is een kwaliteitsberekening op basis van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling gemaakt. In paragraaf 3.3 wordt de berekening nader toegelicht. Het landschappelijk inpassingsplan en de kwaliteitsberekening zijn opgenomen als bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

2.4 Vertaling in het bestemmingsplan

De locatie Kuilerstraat 12-12a wordt bestemd als 'Recreatie'. Dit betreft het zuidelijk deel van het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het noordelijk deel van het plangebied wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'.

Ter plaatse van de groepsaccommodatie en de bedrijfswoning met omliggende tuin ligt een bouwvlak. Het gedeelte van de recreatiebestemming ten westen van de groepsaccommodatie heeft de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'. Hier is geen bebouwing toegestaan.

De gerealiseerde en nog te realiseren beplanting aan de randen van de recreatieve bestemming is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing'. Hiermee is de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan geborgd.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De herbestemming op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming op de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling aan de Kuilerstraat 12-12a.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Kuilerstraat 12-12a en de directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV, geconsolideerde versie augustus 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

Op 8 april 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting op 1 januari 2024.

Tot de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking treedt geldt de IOV. Een aantal urgente onderwerpen uit de omgevingsverordening, die niet konden wachten tot de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, zijn alvast verwerkt in de IOV. De regels in de IOV betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Hierna is een overzicht opgenomen van de kaartlagen op de locatie Kuilerstraat 12-12a.

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam Geen attentiezone waterhuishouding
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
6	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
8	Instructieregels voor waterschappen	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Tabel 3.2.3.1: Kaartlagen locatie Kuilerstraat 12-12a (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen bepalingen voor het plangebied.

Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor het plangebied. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst.

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Voor het landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Een recreatiebedrijf valt onder de categorie 'niet-agrarische functie'. De bepalingen voor vestiging van een niet-agrarische functie in gemengd landelijk gebied zijn vastgelegd in artikel 3.73. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Hierna wordt het relevante artikel uit de verordening met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. De tekst uit de verordening is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 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;*
Een toeristisch-recreatieve functie in de vorm van verblijfsrecreatie op de locatie Kuilerstraat 12-12a past in de omgeving. Het initiatief betreft de functiewijziging van een bestaand gebouw binnen een bestaand bouwperceel. Ruimtelijk gezien heeft het initiatief dan ook nauwelijks effect op het gebied waarbinnen de locatie ligt. De functie van de locatie sluit aan bij de toeristisch-recreatieve ambitie van de gemeente Someren, zie ook paragraaf 3.3.2.
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat deze niet of nauwelijks effect heeft op de genoemde aspecten.
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollige en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
Er is geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt moet worden. De voormalige agrarische bebouwing wordt hergebruikt, waarmee leegstand wordt voorkomen. Het plan draagt bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit, met name doordat het uitstekend past binnen de toeristisch-recreatieve ambitie van de gemeente Someren, zie ook paragraaf 3.3.2.
- b. *er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;*
Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De voormalige agrarische bebouwing wordt hergebruikt.
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.**Van alle drie de genoemde functies is geen sprake.*

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;*
De ontwikkeling is kleinschalig en de publieksaantrekkende werking is gering.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
De locatie krijgt een recreatieve bestemming, waarbinnen dag- en verblijfsrecreatie is toegestaan.
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
Opslag en stalling is uitsluitend toegestaan binnen de gebouwen.

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

De toegestane omvang is begrensd middels een bestemmingsvlak 'Recreatie' en daarbinnen is een bouwvlak opgenomen.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

Er is geen sprake van bedrijvigheid, dus niet van toepassing.

- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Er is geen sprake van detailhandel, dus niet van toepassing

- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Het bestemmingsvlak 'Recreatie' is 5.049 m². Het bouwvlak is 3.065 m². Dit is ruim onder de genoemde maat.

Diep grondwaterlichaam

Op grond van de regels in de verordening is onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Het plan voorziet niet in winning van koolwaterstoffen, waardoor deze regels geen beperking opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt, op grond van de aangrenzende functies een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan voorziet niet in een wijziging van het verhard oppervlak. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

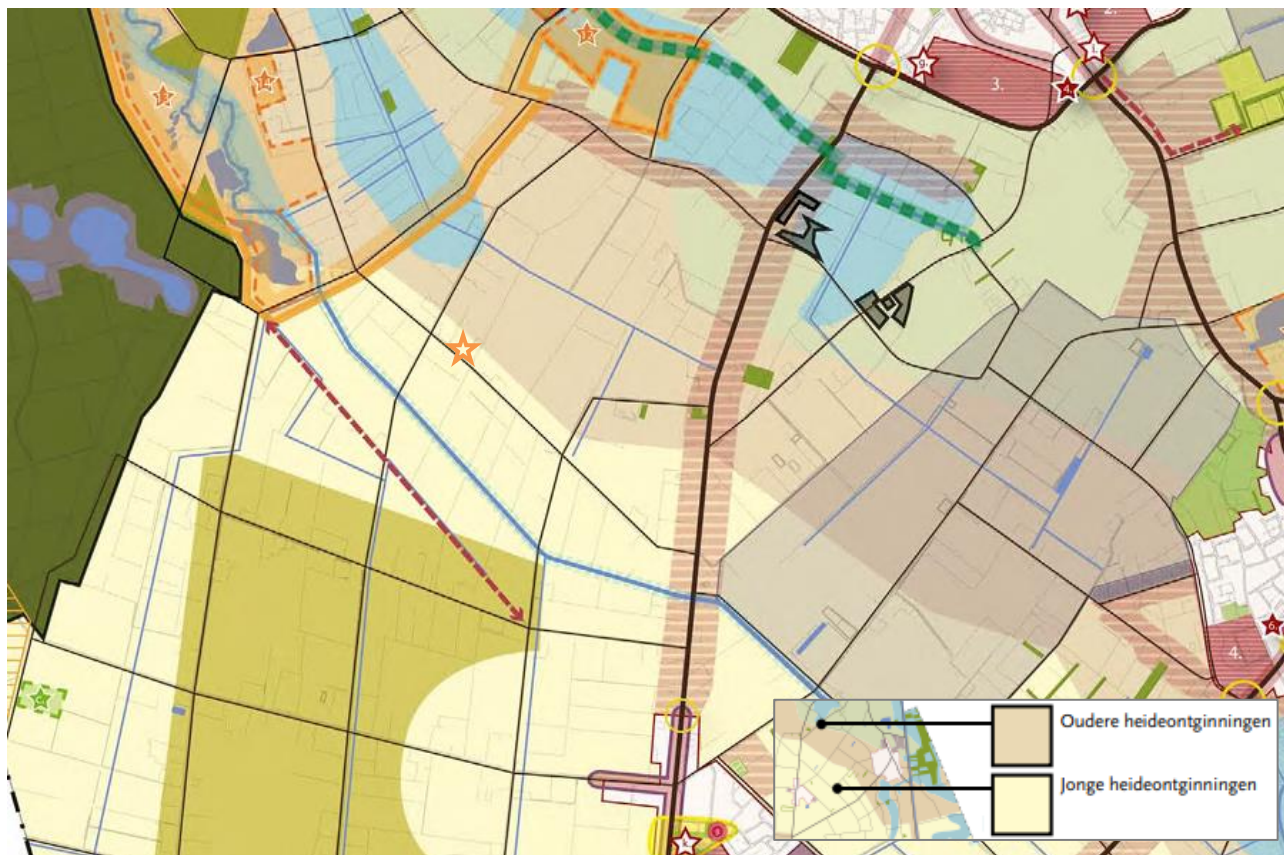
Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn enkele basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies benoemd. Aangezien het initiatief de functiewijziging van een bestaand gebouw binnen een bestaand bouwperceel betreft, zijn voor dit initiatief met name de artikelen 3.5 (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit), 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) van belang. In de planbeschrijving in hoofdstuk 2 wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Doordat voor de nieuwe functie gebruik gemaakt wordt van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en nieuw ruimtebeslag wordt voorkomen, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe kwaliteitsverbetering landschap heeft de gemeente verder uitgewerkt in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2018', zie paragraaf 3.3.4. Ook aan dit principe wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente wil zijn die haar landelijke positie in de Brainport goed weet te benutten. 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 heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.



Figuur 3.3.1.1: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 met aanduiding locatie Kuilerstraat 12-12a.

Voor het buitengebied wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Men wil het aanwezige landschap behouden en waar mogelijk versterken. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschapswaarden en de natuur wil de gemeente behouden en daar waar mogelijk versterken. Het toeristisch-recreatieve beleid houdt op hoofdlijnen in dat wordt ingezet om Someren fors beter op de toeristische kaart te zetten. Naast een aantal grootschalige initiatieven, biedt het toeristisch beleid volop ruimte voor kleine initiatieven in de vorm van bijvoorbeeld bed-and-breakfast, kamperen bij de boer, de verkoop van ter plekke vervaardigde producten, routegebonden horeca en fietsverhuur. Het plan aan de Kuilerstraat 12-12a past binnen deze visie. Het toeristisch beleid is nader uitgewerkt in de toeristische beleidsnota, zie paragraaf 3.3.2.

Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. De locatie Kuilerstraat 12-12a is op de kaart aangeduid als 'Jonge heideontginning'. Het plan voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a vormt geen belemmering voor de geformuleerde visie in de gemeentelijke structuurvisie. Door het omzetten van de bestaande neventak naar een hoofdtak wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied en wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie voor een toeristisch-recreatief Someren.

3.3.2 Toeristische beleidsnota Someren 2030: 'De Kracht van Toerisme'

De combinatie van Someren als Peelgemeente en tegelijkertijd functionerend als poort naar de Strabrechtse Heide vormt een belangrijke kwaliteit van Someren. Ondanks dat Someren van nature geen toeristische gemeente is, liggen er wel degelijk kansen in deze sector. De toeristisch-recreatieve sector wordt steeds belangrijker (zowel op nationaal als regionaal gebied) en kan bijdragen bij aan de lokale economie, het voorzieningenaanbod en de natuurbeleving. Daar waar plaatsen elders in Nederland overlopen van toeristen en recreanten, is er in Someren nog volop ruimte voor groei.

In de toeristische beleidsnota wordt een toeristisch-recreatief toekomstbeeld voor Someren geschetst. Ondanks dat Someren tussen meerdere Natura-2000 gebieden ligt, met als belangrijkste kwaliteit de Strabrechtse Heide, is de omgeving en het gebied niet dusdanig onderscheidend dat bezoekers en initiatiefnemers automatisch aan komen waaien. Someren vraagt dan ook om een duidelijk en eenduidig verhaal, waarin (omgevings)kwaliteiten en aanbod goed op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Dit vereist sterke samenwerking tussen ondernemers onderling, ondernemers en gemeente, ook op regionale schaal. Het versterken van de samenwerking is dan ook een cruciale opgave om recreatief Someren in 2030 sterker op de kaart te zetten. Kijkend naar het huidige aanbod, zit hier een belangrijke opgave: er zitten lacunes in het accommodatieaanbod. Dit geldt voor zowel het dagrecreatieve aanbod, als voor het aanbod verblijfsaccommodaties. Om doelgroepen naar het gebied te trekken is het van belang om deze te verleiden met aantrekkelijk en passend aanbod.

Someren heeft een flinke groeiambitie en in de nota zijn de volgende doelen geformuleerd:

- verhoging bezoeken dagrecreatieve sector (naar 1 miljoen);
- verhoging aantal overnachtingen (naar 200.000 per jaar);
- hoogste bestedingen per 1000 inwoners in de toeristische sector van de Brabantse Peelgemeenten.

Someren wil vol inzetten op bezoekers met de lifestyle 'outdoor, samen gezellig en actief'! Hierbij zijn de volgende doelen geformuleerd:

- groei aantal bezoeken onder categorieën sportief/outdoor en golf;
- > 500.000 bezoekers per jaar voor natuurbeleving;
- niet-individuele bezoekers waarderen het aanbod met > 8,5.

Someren wil de ambitie waarmaken middels een drietal strategieën:

1. Aanbodstrategie:

- Someren bedient de doelgroepen op hun wenken door te beschikken over een verblijfsaanbod dat toegespitst is op de kernwaarden 'outdoor, samen gezellig en actief'.
- Someren bedient de doelgroepen op hun wenken door te beschikken over uitgebreid dagrecreatief aanbod binnen de lifestyle outdoor, samen gezellig en actief.

2. Organisatiestrategie

- Ondernemers werken onderling en met de gemeente structureel samen, ook op regionaal niveau.
- Someren is een aantrekkelijk gebied om zich te vestigen door een goed ondernemersklimaat en gunstige vestigingsvoorwaarden.
- Someren brengt actieprogramma tot uitvoering door aanstellen onafhankelijke aanjager.

3. Klantstrategie:

- Someren profileert zich op de kernwaarden 'outdoor, samen gezellig en actief' door haar fysieke en landschappelijke kwaliteiten te versterken.
- Someren sluit aan en onderscheidt zich binnen de Peel door actieve promotie en communicatie van het aanbod en de kernwaarden outdoor, samen gezellig en actief.

Het plan voor een groepsaccommodatie op de locatie Kuilerstraat 12-12a, in combinatie met de al aanwezige camperplaats, past binnen de toeristisch-recreatieve ambitie van Someren.

3.3.3 Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied

De nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' is op 25 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens zijn er in september 2016, januari 2017 en juni 2018 beleidswijzigingen doorgevoerd en vastgesteld. In de beleidsnota wordt de problematiek rondom voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) verbonden met de vraag welke functies wenselijk worden geacht in het buitengebied. Het doel 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. Hierbij is een duidelijke scheiding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied en is er sprake van zo min mogelijk leegstand van VAB's. Hierbij is duurzaamheid het kernwoord.

Dit wil Someren op twee manieren bereiken. Enerzijds door uitbreidingsruimte toe te kennen, mits de ontwikkeling bijdraagt aan de genoemde doelstelling (verdient de ruimte). Anderzijds door maatregelen in te voeren die de sloop van VAB's stimuleren.

Het initiatief aan de Kuilerstraat 12-12a heeft raakvlakken met de ontwikkelingen zoals omschreven in de Nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen', maar er bestaan ook verschillen. Belangrijkste onderscheid is dat in dit geval geen sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Toepassing van één of meerdere sloopstimulerende regelingen vanuit het gemeentelijk beleid is dan ook niet aan de orde. Wel is er na de beëindiging van de agrarische activiteiten op de locatie sprake van een VAB op de locatie.

Voor de nieuwe functie op de locatie wordt gebruik gemaakt van het gedachtegoed van 'verdient de ruimte'. Uitgangspunt hiervan is dat ontwikkelruimte kan worden toegekend, als daarmee de gemeentelijke doelstelling wordt gediend. Om een invulling aan deze gemeentelijke doelstelling te geven zijn vier richtinggevende principes uitgewerkt. De principes zijn gestoeld op de pijlers voor duurzaamheid. Binnen die kaders worden nieuwe initiatieven in beginsel omarmd en is een ontwikkeling kansrijker indien het:

- 1) bijdraagt aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);
- 2) ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal);
- 3) bijdraagt aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);
- 4) de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal).

De bestaande recreatieve nevenfunctie camperplaats wordt gecontinueerd en uitgebreid met een groepsaccommodatie, waardoor een volwaardig recreatief bedrijf ontstaat. Dit bedrijf is de economische pijler voor ondernemer. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de toeristisch-recreatieve ambitie van Someren. Er worden geen stallen gesloopt, maar in dit geval is dat, gezien de goede staat van het gebouw, ook ongewenst. Het gebouw wordt hergebruikt en ondernemers gebruiken zoveel als mogelijk tweedehands materialen voor de inrichting van het gebouw.

Hergebruik van het gebouw voor een kleinschalige toeristisch-recreatieve functie in de vorm van een groepsaccommodatie past dan ook binnen het gedachtegoed van 'verdient de ruimte'.

3.3.4 Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020

De 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020' (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. Het betreft een geactualiseerde versie van de LIR uit 2018.

Niet alle ontwikkelingen in het buitengebied hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die minder 'buitengebied gebonden' zijn, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact op de leefomgeving wordt in de werkafspraken met de provincie bepaald via welke kwaliteitseis invulling kan worden gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3):

- Categorie 1: Kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een lage impact op de leefomgeving en die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Er wordt geen extra tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met een normale impact op de leefomgeving, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Zwaardere ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving, waarbij naast een basisinspanning in de vorm van landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is op grond van een forfaitaire berekening en kwalitatieve tegenprestatie (in euro's uitgedrukt op basis van normbedragen).

De herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a valt onder categorie 3. De locatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast te worden. Er is dan ook een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (bijlage 1). Tevens is op basis van normbedragen een kwaliteitsberekening gemaakt.

De kwaliteitsberekening is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. Aan de hand van de gemeentelijke systematiek uit de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020' is de investering in de kwaliteitsverbetering financieel uitgedrukt.

Conform deze berekening bedraagt de waardevermeerdering van de locatie ten gevolge van de ontwikkeling € 4.140,-. 20% van die waardevermeerdering dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering op de locatie. Dit komt neer op een bedrag van € 828. De benodigde kwaliteitsverbetering komt hiermee onder de drempelwaarde van € 1.000,-. Voor het plan is dan ook, naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing, geen extra kwaliteitsverbetering overeenkomstig het beleidskader nodig. In de kwaliteitsberekening is de landschappelijke verbetering niet financieel uitgedrukt, aangezien dit reeds een verplichting is, voortkomend uit het plan van de camperplaats. Uit de berekening blijkt dat de totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap, door het planologisch vastleggen van de landschappelijke inpassing, voldoet. Uiteraard zorgt de architectonische ingreep in de voorgevel van de groepsaccommodatie (gevel wordt voorzien van zwarte rabatdelen) eveneens voor significante kwaliteitsverbetering.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren

Op 3 november 2022 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft kaders en richtlijnen waarmee de beeldkwaliteit van een bepaald gebied gewaarborgd wordt. Dit houdt in hoe het gebied eruit ziet. Denk dan bijvoorbeeld aan het behouden van karakteristieke zichtlijnen, of het toepassen van een knotwilgenrij. Een beeldkwaliteitsplan kijkt alleen naar wat belangrijk is om de kwaliteit van 'hoe het eruit ziet' te waarborgen. Er wordt geen concrete uitwerking voor een gebied gemaakt. Een beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van het landschap. Het vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen.

In het beeldkwaliteitsplan is een landschapstypenkaart opgenomen, waarop de indeling van de landschapstypen is aangegeven, die sturend is voor het beeldkwaliteitsplan. Samen met het streefbeeld is dit de basis voor de richtlijnen en bouwstenen die de inrichting van het landschap bepalen.

De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt precies op de overgang van de 'Jongere Heideontginningen' naar de 'Oudere Heideontginningen'.

De kenmerken van de jongere heideontginningen zijn de regelmatige en rechtlijnige patronen binnen relatief grootschalige gebieden met verre zichten. De overgang naar de bosgebieden is in dit landschap vrij hard, door een vrij rechtlijnige bosgrens. Er zijn enkele zeer waardevolle open gebieden waar ook geen/weinig bebouwing aanwezig is. Structurerend in het landschap zijn de aanwezige bomenlanen van (Amerikaanse) Eiken. In het gebied zijn veel en grootschalige agrarische bedrijven aanwezig. Door de hier aanwezige open gebieden zijn de bedrijven op grotere afstand zichtbaar.

De oudere heideontginningen kunnen als een overgangslandschap tussen de jongere heideontginningen en het kampenlandschap gezien worden. Dit landschapstype ligt als een band van oost naar west tussen het kampenlandschap en de jongere heideontginningen. Deze gebieden zijn rond de eeuwwisseling 19^e - 20^e eeuw ontgonnen in de vooruitstrevende pioniersgeest van die tijd.

De landschappelijke lijnen zijn minder organisch dan die van het kampenlandschap en ook de schaal is iets groter. Maar dit landschap heeft een duidelijk minder grootschalig en weids karakter met rechte ontginningslijnen als de jongere heideontginningen. Rijke groenstructuren van houtsingels, lanen en bospercelen kenmerken de oudere heideontginningen. Waar verschillen in de ondergrond zoals natte of droge omstandigheden in het kampenlandschap ook bovengronds ook goed zichtbaar zijn, is dit in de oudere heideontginningen minder duidelijk waarneembaar.

De richtlijnen ten aanzien van beplanting op kavelniveau in zowel de jongere als de oudere heideontginningen zijn gelijk en als volgt:

Voorerf:

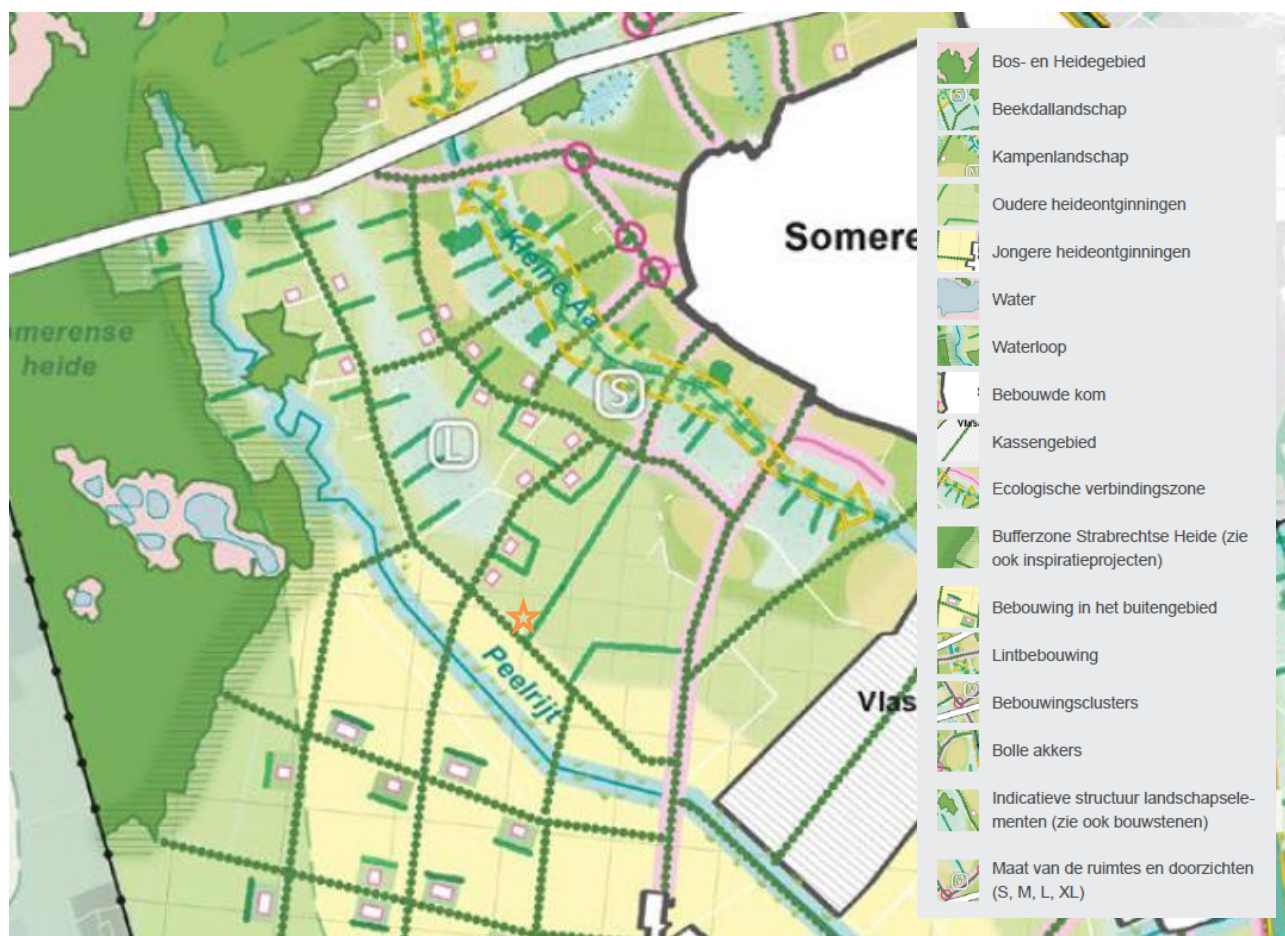
- Groene uitstraling met de inrichting van een 'groen voorerf'.
- Omzoomd met een lage haag of landschappelijk houten hekwerk.
- Een solitaire boom of kleine boomgroep bijvoorbeeld ter markering van de erfgrans.
- Een gedeelte van de tuin naast de voorgevel inrichten als boomgaard.
- Minder verhard oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het erf. Erven/bedrijven hebben maximaal één inrit, behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Achtererf:

- De zijkanen en achterzijde van het erf worden begeleid door bosjes, boomgaarden, houtsingels en/of struweelhagen.
- Op strategische plekken en met aantoonbare meerwaarde kan het achtererf ingepast worden met een andere meer transparante bouwsteen zoals een bomenrij, of kruidenrijke akker- of weiderand.

De richtlijn ten aanzien van de architectuur is als volgt:

- De architectuur van bebouwing is een belangrijk onderdeel van hoe een gebied wordt beleefd. De vormgeving van de bebouwing moet aansluiten op de kenmerken van het gebied. Over het algemeen betekent dit een ingetogen en eenvoudige architectuur met eigentijdse elementen die aansluiten op de bouwvorm van de oorspronkelijke boerderijen in het gebied.



Figuur 3.3.5.1: Uitsnede 'Streefbeeld' (Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren (2022)).

Voor de locatie is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, behorende bij het plan voor de camperplaats. Dit plan is grotendeels gerealiseerd. Dit inpassingsplan betreft niet alleen de landschappelijke inpassing van de camperplaats zelf, maar omvat tevens de landschappelijke inpassing van de rest van de locatie Kuilerstraat 12-12a. Het landschappelijk inpassingsplan gaat dus ook uit van inpassing van de bedrijfswoning en de toekomstige groepsaccommodatie (akkerbouwloods). Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij de richtlijnen ten aanzien van de beplanting op kavelniveau.

De architectonische ingreep die gedaan wordt in de voorgevel van de groepsaccommodatie (gevel wordt voorzien van zwarte rabatdelen) betreft een eigentijdse ingreep die aansluit op de kenmerken van het gebied.

Aangezien na het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd, is een erratum opgesteld, waarin het plan aan het nieuwe beleid is getoetst. Dit erratum betreft een aanvulling op het landschappelijk inpassingsplan en is tevens toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Kuilerstraat 12-12a is in de huidige situatie een akkerbouwbedrijf met een recreatieve neventak in de vorm van een camperplaats gevestigd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig. Het akkerbouwbedrijf wordt beëindigd en er wordt een recreatiebedrijf voortgezet.

Allereerst is beoordeeld of de activiteiten binnen het plangebied als milieugevoelig zijn aan te merken. De bedrijfswoning blijft als zodanig in gebruik. Een bedrijfswoning is een gevoelige functie, behoudens voor de eigen bedrijfsactiviteiten. Een recreatiebedrijf kan milieu-invloed uitoefenen op gevoelige functies in de omgeving. Afhankelijk van de aard en omvang van een recreatiebedrijf kan deze tevens ook zelf milieugevoelig zijn.

De verblijfsduur op de camperplaats en in de groepsaccommodatie is dusdanig kort, dat geconcludeerd kan worden dat de recreatieve functie geen gevoelige functie betreft. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

Vervolgens is de 'bestemmingswijziging' getoetst aan de afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Voor de toetsing van de Kuilerstraat 12-12a worden 3 onderdelen afgewogen:

1. De bedrijfswoning is reeds bestaand en wordt als niet gevoelig ten opzichte van het eigen bedrijf beschouwd. Aangezien het een bestaande woning betreft die als zodanig in gebruik blijft, hoeft deze slechts beperkt getoetst te worden ten opzichte van functies in de omgeving.
2. Het recreatiebedrijf is geen gevoelige functie, aangezien de gasten die in de groepsaccommodatie en op de camperplaats verblijven, dit slechts voor korte tijd doen. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan. Het nieuwe gebruik hoeft dan ook niet getoetst te worden op hinder veroorzakende inrichtingen uit de omgeving.
3. Het recreatiebedrijf betreft een bedrijfsactiviteit die invloed kan hebben op gevoelige functies in de omgeving. Dit aspect wordt hieronder getoetst.

Ad 1:

De afstand van de nieuwe recreatiebestemming aan de Kuilerstraat 12-12a tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving bedraagt 15 meter. Het betreft het 'eigen' akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de weg (Kuilerstraat ong.), dat nu milieukundig (nog) onderdeel vormt van dezelfde inrichting. De locatie beschikt (nog) over een milieuvergunning voor 160 melkkoeien en 110 stuks jongvee. Er wordt echter geen rundvee meer gehouden.

Als onderdeel van het project wordt de omgevingsvergunning voor het houden van dieren ingetrokken. Er wordt er een melding Activiteitenbesluit ingediend voor de recreatieve activiteiten op de locatie Kuilerstraat 12-12a en de akkerbouwactiviteiten op de locatie Kuilerstraat ong..

Een akkerbouwbedrijf is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De omgeving kan gezien worden als 'gemengd gebied', gezien het feit dat er sprake is van overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, waardoor de omgeving al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand kan dan ook verlaagd worden naar 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

Kijk je naar de planologische mogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aan de overkant van de weg (Kuilerstraat ong.), dan kan hier in de toekomst weer een rundveebedrijf komen. De te hanteren richtafstand voor een dergelijk bedrijf is 50 meter (geur: 50 meter, stof: 10 meter, geluid: 10 meter). De afstand van de gevel van de bedrijfswoning tot de gevel van het akkerbouwbedrijf is circa 38 meter. In de regels van het geldende bestemmingsplan is bepaald dat bouwen binnen 20 meter tot de as van de weg niet is toegestaan. Dit betekent dat de bebouwing aan beide zijden van de weg nooit dicht bij elkaar kan komen. De bouwvlakgrenzen aan beide kanten van de weg liggen dus weliswaar dicht bij, maar in het voorste deel van het bouwvlak kun je niet bouwen.

Mocht het agrarisch bedrijf op Kuilerstraat ong. in de toekomst wederom rundvee willen gaan houden, dan zal rekening gehouden moeten worden met vaste afstanden:

- Afstand emissiepunt dierenverblijf - gevel bedrijfswoning Kuilerstraat 12: 50 meter.

- Afstand gevel dierenverblijf - gevel bedrijfswoning Kuilerstraat 12: 25 meter.

Omdat de bestaande bedrijfswoning aan de Kuilerstraat 12 al dichterbij ligt dan 50 meter, moet bij een toekomstige aanvraag voor een rundveehouderij (hoewel niet realistisch, maar planologisch wel mogelijk) rekening gehouden worden met de afstand van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van de bestaande bedrijfswoning. Dit is tevens zo als de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' op de locatie Kuilerstraat 12-12a blijft zoals die is. De bedrijfswoning op Kuilerstraat 12 is dus bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie Kuilerstraat ong., zowel bij de huidige bestemming als bij de nieuwe bestemming. Het herbestemmen van de locatie Kuilerstraat 12-12a levert dus niet meer beperkingen op voor het bedrijf aan de Kuilerstraat ong. dan nu al het geval is. Aan de gevel-gevel-afstand wordt nu al voldaan.

Binnen 200 meter van de bedrijfswoning ligt verder nog een viertal (agrarische) bedrijfslocaties:

- Een varkenshouderij aan de Kuilerstraat 7: een varkensbedrijf is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 100 meter bij 'gemengd gebied'. Bepalend hierbij is de geur. Aan de richtafstand wordt voldaan. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Recreatie' en het bouwvlak van de varkenshouderij bedraagt circa 230 meter.
- Een paardenhouderij aan de Kuilerstraat 16: een paardenhouderij is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 30 meter bij 'gemengd gebied'. Bepalend hierbij is de geur. Aan de richtafstand wordt voldaan. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Recreatie' en het bouwvlak van de paardenhouderij bedraagt circa 55 meter.
- Een kleinschalig vleesverwerkingsbedrijf (250 m²) aan de Kuilerstraat 15: De VNG-brochure kent geen richtafstanden voor een dergelijk kleinschalig bedrijf. Om die reden is aansluiting gezocht bij de richtafstanden die worden aanbevolen bij activiteiten die daarmee een raakvlak hebben. De activiteit die het dichtst in de buurt komt is een vleeswaren- en vleesconservenfabriek: p.p. > 200 m² en ≤ 1.000 m². Volgens de VNG-brochure is deze functie ingedeeld in milieucategorie 3 met een richtafstand van 50 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 30 meter bij 'gemengd gebied'. Bepalend hierbij is het geluid. Aan de richtafstand wordt voldaan. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Recreatie' en de bestemming 'Bedrijf' bedraagt circa 52 meter.
- Agrarisch bouwvlak met veehouderijbestemming aan de Kuilerstraat 17: planologisch gezien heeft deze locatie een veehouderijbestemming. Op de locatie is echter geen veehouderij (meer) aanwezig. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Recreatie' en het bouwvlak van deze locatie bedraagt circa 75 meter. Het is onwaarschijnlijk dat er op deze locatie veehouderijactiviteiten plaats gaan vinden in de toekomst. Mocht dit wel het geval zijn, dan is de woning bij het bedrijf op Kuilerstraat 15 het meest beperkend voor de ontwikkeling van dit bedrijf.

Aangezien er één agrarisch bedrijf in de omgeving aanwezig is met een vergunning om dieren te houden met een geuremissiefactor, is dit bedrijf specifiek beschouwd. Zie hiervoor de paragraaf geur (4.6).

Ad 3:

Een kampeerterrein is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het maatgevende milieuaspect voor deze afstand is geluid. Binnen 50 meter van de camperplaats liggen geen gevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt dus voldaan.

De VNG-brochure kent geen richtafstanden voor een groepsaccommodatie. Om die reden is aansluiting gezocht bij de richtafstanden die worden aanbevolen bij activiteiten die daarmee een raakvlak hebben. De activiteit die het dichtst in de buurt komt is een hotel of pension. Volgens de VNG-brochure zijn deze functies ingedeeld in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter.

Binnen 10 meter van de groepsaccommodatie liggen geen gevoelige objecten. Aan deze richtafstand wordt dus voldaan.

De conclusie luidt dat de gevoelige functies in de omgeving van de locatie Kuilerstraat 12-12a op dusdanige afstand liggen, dat zij geen hinder zullen ondervinden van het recreatiebedrijf.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat de gevoelige functies in de omgeving van de locatie Kuilerstraat 12-12a op dusdanige afstand liggen, dat zij geen hinder zullen ondervinden van het recreatiebedrijf. Andersom ondervindt het recreatiebedrijf geen hinder van de (agrarische) bedrijven in de omgeving en belemmert het recreatiebedrijf deze bedrijven ook niet in hun ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. In dit geval is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning blijft immers als zodanig in gebruik en het recreatiebedrijf is niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat de nieuwe recreatieve activiteiten op voldoende afstand van geluidgevoelige functies liggen. Aan de richtafstanden voor geluid wordt voldaan. Tevens worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect Industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het ruimtelijk spoor geldt daarnaast dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Nu er sprake is van voldoende afstand tussen het plangebied en gevoelige functies en er in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd kan ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geluid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een plan kan effect hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. In dit geval is er in de nieuwe situatie geen sprake van uitstoot van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Wel moet de emissie van stikstof (NO_x) door verkeersbewegingen worden beschouwd.

Het plan aan de Kuilerstraat 12-12a valt niet binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM. Dit betekent dat op een andere manier gemotiveerd moet worden dat het project voldoet aan het 3% criterium.

In dit geval wordt er van uitgegaan dat:

- de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) vervallen;
- de verkeersbewegingen van de reeds vergunde camperplaats blijven bestaan;
- de verkeersbewegingen van de bedrijfswoning blijven bestaan;
- er verkeersbewegingen ten behoeve van de groepsaccommodatie bijkomen.

Ten gevolge van het plan wordt geen extra verkeer gegenereerd. Per saldo is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, zie ook paragraaf 4.12. De conclusie is dan ook dat sprake is van een NIBM-project. Het plan heeft dus geen effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Het akkerbouwbedrijf op de locatie Kuilerstraat 12-12a wordt beëindigd. De agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een recreatiebestemming. Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid op de locatie is een verkennend bodemonderzoek verricht door Archimil B.V. De rapportage d.d. 15 augustus 2022, is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

1. De slakken- en asfalthoudende bodemlaag ter plaatse van de oprit (boring 107: 0,20-0,35 m-mv) is licht verontreinigd met minerale olie.
2. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) ter hoogte van de bovengrondse tank is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. De meest verdachte grondmonsters uit de onderlaag (0,85-1,6 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, minerale olie en xylenen.
5. De hypothese plaatselijk verdacht dient ter plaatse van de bovengrondse dieseltank te worden aangehouden op basis van de onderzoeksresultaten.
6. De hypothese niet-verdachte locatie kan voor de ondergrond worden aangenomen en dient voor de bovengrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging van de onderzochte locatie.
2. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is de eindsituatie afdoende vastgelegd. De voormalige activiteiten lijken niet geleid te hebben tot een significante verontreiniging van de bodem.
3. De lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond van boring 107 vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
4. Gelet op de aangetroffen concentraties in het grondwater wordt het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk geacht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.
5. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

In het verkennend bodemonderzoek wordt ingegaan op de potentieel bodembedreigende activiteiten. Het gaat om een lekbak met opslag van afgewerkte olie, motorolie en een dieseltank. In het rapport van het bodemonderzoek is op pagina 13 aangegeven dat ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (= locatie lekbak) de eindsituatie afdoende is vastgelegd. Het onderzoek kan dus tevens beschouwd worden als eindsituatie bodemonderzoek en kan straks bij het milieudeel (melding Activiteitenbesluit voor verandering van de inrichting) gebruikt worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.6 Geur

Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijk geurbeleid

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Kuilerstraat 12-12a ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in de volgende tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting. De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen en/of vaste afstanden. Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is op 29 september 2010 de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. Deze verordening stelt een norm van 14 OUe/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De Wvg heeft als input gediend voor de 'Handleiding geurhinder en veehouderij' om de zogenaamde 'omgekeerde werking' in het kader van een 'goed woon- en leefklimaat' te kunnen bepalen/berekenen. Bij de totstandkoming van (nieuwe) geurgevoelige objecten is er dus sprake van een indirecte werking van de Wgv.

De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Naast een geurverordening is op 29 september 2010 ook een geurgebiedsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in de geurgebiedsvisie een norm voor de achtergrondbelasting geur in het buitengebied opgenomen van 20,0 OUe/m³. In de 'Evaluatie geurgebiedsvisie gemeente Someren 2017' is geconcludeerd dat deze waarde de omzetting van voormalige bedrijfswoningen van veehouderijen vaak tegenhoudt. Om het herbestemmen tot burgerwoning mogelijk te maken heeft de gemeenteraad besloten om de normen voor de cumulatieve achtergrond geurbelasting in de gebiedsvisie aan te passen. De raad heeft vervolgens besloten de te hanteren norm voor de achtergrondbelasting op te hogen naar 28,0 OUe/m³. Bij de herbestemming van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning geldt dus deze norm bij de toetsing van het woon- en leefklimaat.

In het evaluatierapport zijn geen normen voor de voorgrondbelasting opgenomen. De gemeenteraad heeft dan ook geen normen voor de voorgrondbelasting geur vastgesteld als het gaat om de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk, waarbij een nieuwe groepsaccommodatie wordt toegestaan en de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een recreatieve bedrijfswoning. De camperplaats blijft ongewijzigd.

Indien geen sprake is van langdurig verblijf in een gebouw is geen sprake van een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. De gasten die in de groepsaccommodatie verblijven, verblijven daar voor korte tijd.

Om langdurig verblijf op zowel de camperplaats als in de groepsaccommodatie uit te sluiten is in de regels van het bestemmingsplan een bepaling opgenomen, die inhoudt dat het gebruik van de camperplaats en groepsaccommodatie meer dan 3 aaneengesloten weken door dezelfde personen wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Tevens is in dezelfde regel bepaald dat tussen het einde van de verblijfsrecreatieve periode van 3 aaneengesloten weken en de aanvang van een nieuwe verblijfsrecreatieve periode van niet meer dan 3 aaneengesloten weken ten minste 7 dagen dient te zitten. Met deze regeling is verzekerd dat de camperplaats en groepsaccommodatie geen geurgevoelige objecten betreffen (zie ook (AbRS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1431).

De bedrijfswoning betreft wel een geurgevoelig object, in dit geval een reeds bestaand geurgevoelig object.

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Op de locatie Kuilerstraat 12-12a is, als het agrarisch bedrijf is gestopt, sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning (geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij). De bescherming van deze woning tegen geur is afwijkend geregeld als een omliggende veehouderij wil ontwikkelen/uitbreiden. Dit staat los van de bestemming die de woning heeft. Als er geurberekeningen gemaakt worden bij vergunningverlening van omliggende veehouderijen (op grond van de Wgv), dan hoeft de woning op Kuilerstraat 12 niet meegenomen te worden als geurgevoelig object. Wel moet voldaan worden aan vaste afstanden.

Voor woningen behorende bij (voormalige) veehouderijen (of ruimte voor ruimte woningen) gelegen buiten de bebouwde kom geldt op basis van artikel 3 lid 2 van de Wvg een vaste afstand van minimaal 50 meter tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object.

Als onderdeel van het project wordt de omgevingsvergunning voor het houden van dieren op de locatie Kuilerstraat 12-12a en Kuilerstraat ong. ingetrokken. De locatie beschikt (nog) over een milieuvergunning voor 160 melkkoeien en 110 stuks jongvee. Er wordt echter geen rundvee meer gehouden. Er wordt er een melding Activiteitenbesluit ingediend voor de recreatieve activiteiten op de locatie Kuilerstraat 12-12a en de akkerbouwactiviteiten op de locatie Kuilerstraat ong..

Woon- en leefklimaat

De herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een recreatieve bedrijfswoning betreft een planologische verandering. Om die reden moet aangetoond worden dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Kuilerstraat 12-12a zijn geurberekeningen gemaakt. Op de volgende afbeelding zijn de toetspunten weergegeven.



Figuur 4.6.1: Toetspunten bedrijfswoning voor geurberekeningen.

Zoals hiervoor reeds aangegeven geldt bij de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning een norm voor de achtergrondbelasting van $28,0 \text{ OUe/m}^3$. Het beleid van de gemeente Someren gaat dus uit van een maximaal hinderpercentage voor woningen in het buitengebied van 25%. Specifiek gemeentelijk beleid voor de beoordeling van het 'woon- en leefklimaat' bij de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een recreatieve bedrijfswoning is er niet. De norm van $28,0 \text{ OUe/m}^3$ wordt echter wel als leidraad gebruikt. Een maximaal hinderpercentage van 25% komt overeen met een voorgrondbelasting van maximaal 14 OUe/m^3 . Ook deze norm wordt als leidraad gebruikt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning.

Binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied zijn diverse veehouderijbedrijven gevestigd. Alle veehouderijbedrijven binnen 2 kilometer samen zijn bepalend voor de achtergrondbelasting op de bedrijfswoning. De achtergrondbelasting op de hoekpunten van de woning is berekend middels V-Stacks Gebied 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de bedrijfswoning ligt tussen de 19,77 en 20,85 OUE/m³. Dit is ruim onder de gemeentelijke norm van 28,0 OUE/m³, die geldt voor de herbestemming van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

Gezien de korte afstand van de bedrijfswoning tot het de veehouderij aan de Kuilerstraat 7, dient ook gekeken te worden naar de voorgrondbelasting van die veehouderij. De voorgrondbelasting is immers maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting op de hoekpunten van de woning is berekend middels V-Stacks Vergunningen 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Er is sprake van een overbelaste situatie op de woning aan Kuilerstraat 11. Die woning ligt dicht bij de veehouderij aan de Kuilerstraat 7 dan de bedrijfswoning op Kuilerstraat 12. Daarom mag voor het berekenen van de voorgrondbelasting worden uitgegaan van de vergunde situatie van de veehouderij.

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting geur ter plaatse van de bedrijfswoning ligt tussen de 16,9 en 17,9 OUE/m³. In dit geval is de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting en daarmee bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Het percentage geurgehinderden bij een achtergrondbelasting geur van 28 OUE/m³ komt conform de Handreiking Wgv overeen met het percentage geurgehinderden bij een voorgrondbelasting van 14,0 OUE/m³. Bij de toetsing van plannen gebruikt de gemeente Someren dit dan ook als leidraad. Aan de gewenste voorgrondbelasting van 14,0 OUE/m³ ter plaatse van de bedrijfswoning wordt niet voldaan. De voorgrondbelasting geur ter plaatse van de bedrijfswoning is in dit geval echter wel acceptabel om een aantal redenen:

- Er is sprake van een bestaande woning. In de nieuwe situatie gaat het om dezelfde bewoners. Zij exploiteren nu het agrarisch bedrijf en in de nieuwe situatie het recreatieve bedrijf.
- De gebruiksmogelijkheden van de woning worden niet verruimd. In de woning mag nu uitsluitend iemand wonen die binding heeft met het agrarisch bedrijf ter plaatse en straks alleen iemand die binding heeft met het recreatief bedrijf ter plaatse. Het type bedrijf verandert wel.
- De herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een recreatieve bedrijfswoning leidt, voor wat betreft het aspect geur, niet tot een verandering in het woon en leefklimaat ter plaatse, zie ook de uitspraak van de Raad van State van 27 januari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:156).
- Op de locatie was voorheen een rundveehouderij aanwezig. Die is inmiddels beëindigd. De in een recreatieve bedrijfswoning om te zetten agrarische bedrijfswoning betreft een voormalige bedrijfswoning van een veehouderij. Gesteld kan worden dat een dergelijke woning wat betreft het woon- en leefklimaat meer hinder mag ondervinden van een agrarisch bedrijf dat in de nabijheid is gelegen dan een 'reguliere' woning. De ontstaansgeschiedenis van de locatie rechtvaardigt het heersende woon- en leefklimaat. Het is niet voor niets dat de bescherming van deze woning bij vergunningverlening afwijkend is geregeld (op grond van de Wgv geen toets aan de voorgrondbelasting nodig, alleen toetsen aan vaste afstanden).
- In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een voorgrondbelasting van 14,0 - 18,0 OUE/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 25% - 30%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 25% - 30% sprake is van een 'slecht' woon- en leefklimaat. Een 'slecht' woon- en leefklimaat is in dit geval aanvaardbaar, omdat de voorgrondbelasting ruim onder de maximale waarde blijft die op grond van artikel 6, eerste lid, onder b, van de Wgv bij gemeentelijke geurverordening mag worden vastgesteld binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom (respectievelijk 35,0 OUE/m³). Zie ook de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1761).
- De IOV legt beperkingen op aan de uitbreiding van veehouderijen. Een uitbreiding van een veehouderij (toename van de oppervlakte dierenverblijven) is alleen toegestaan indien onder meer is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in de toekomst enkel kan verbeteren.

De conclusie luidt dat ter plaatse van de bedrijfswoning op Kuilerstraat 12 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding betreft een ondergrondse aardgasleiding (nummer A585) op circa 380 meter van het plangebied. In de omgeving is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Dit betekent dat bij een toename van verharding voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voorheen. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Het plan betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, aangezien het plan een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater die wordt afgevoerd. Het 'Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 geeft daarover het volgende aan: "Voor het lozen van afvalwater van bedrijven in het buitengebied hanteert de gemeente Someren aanvullende voorwaarden op het activiteitenbesluit. Elk bedrijf mag een aansluiting hebben op de drukriolering met een afvoer van maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater en een maximum van 1,5 m³ per dag. Bij een aanbod groter dan 0,5 m³ per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer dit niet doelmatig is, wordt gekeken naar de mogelijkheid om tot een maatwerkovereenkomst te komen, waarbij het uitgangspunt is dat de meerkosten voor rekening van de perceeleigenaar zijn."

Om te toetsen of aan het beleid kan worden voldaan is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid afvalwater die geloosd gaat worden. De afvalwaterstromen kunnen onderverdeeld worden in drie stromen:

1. de bedrijfswoning (in de bestaande situatie al aanwezig);
2. de camperplaats (afstortpunt), inclusief bijbehorende toiletten en douches in het gebouw van de groepsaccommodatie (in de bestaande situatie al aanwezig);
3. de groepsaccommodatie: 4 verblijven (nieuw).

Ad 1:

Het gemiddeld waterverbruik van een gemiddeld gezin / huishouden is 285,42 liter per dag¹. Dit is dan ook uitgangspunt voor de bedrijfswoning.

Ad 2:

De meeste campers hebben een schoonwatertank van 100 tot 120 liter². Dit water wordt gebruikt voor koken en afwassen, wassen, douchen en het doorspoelen van het toilet. 100 liter is doorgaans voldoende voor twee dagen voor twee personen, die allebei kort douchen. De hoeveelheid afvalwater verandert niet substantieel als gebruik gemaakt wordt van de centrale douches/toiletten (in plaats van de voorzieningen in de camper). Campers zijn immers gewend om zuinig om te gaan met water. Hooguit wordt dan iets langer gedouched. Uitgangspunt is dan ook een waterverbruik van 120 liter per 2 dagen, oftewel 60 liter per camper per dag.

- Aantal standplaatsen: 12
- Gemiddelde bezetting: 6 campers
- Waterverbruik: 6×60 liter per dag = 360 liter per dag

Ad 3:

Het gemiddeld waterverbruik van een gemiddeld gezin / huishouden is 285,42 liter per dag.

- Aantal groepsverblijven: 4
- Gemiddelde bezetting: 2 groepsverblijven
- Gasten zijn lang niet de hele dag aanwezig op de locatie, maar vooral aan het begin en eind van de dag. Er is water nodig voor het douchen, beperkt toiletgebruik (ook deels op andere locaties), koken, afwassen en drinken.
- Uitgangspunt: 75% waterverbruik t.o.v. 'regulier wonen'.
- Waterverbruik: $2 \times 285,42$ liter per dag $\times 75\% = 428,13$ liter per dag

Het totale waterverbruik op de locatie per dag is $285,42 + 360 + 428,13$ liter = 1.073,55 liter. Hiervan wordt een klein deel geconsumeerd. De rest belandt als afvalwater in het riool.

Er zal dus circa 1,0 m³ afvalwater per dag afkomstig zijn van de locatie. Dit is verspreid over de dag. Het aanbod is niet groter dan 0,5 m³ per uur en 1,5 m³ per dag. Er wordt voldaan aan het beleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

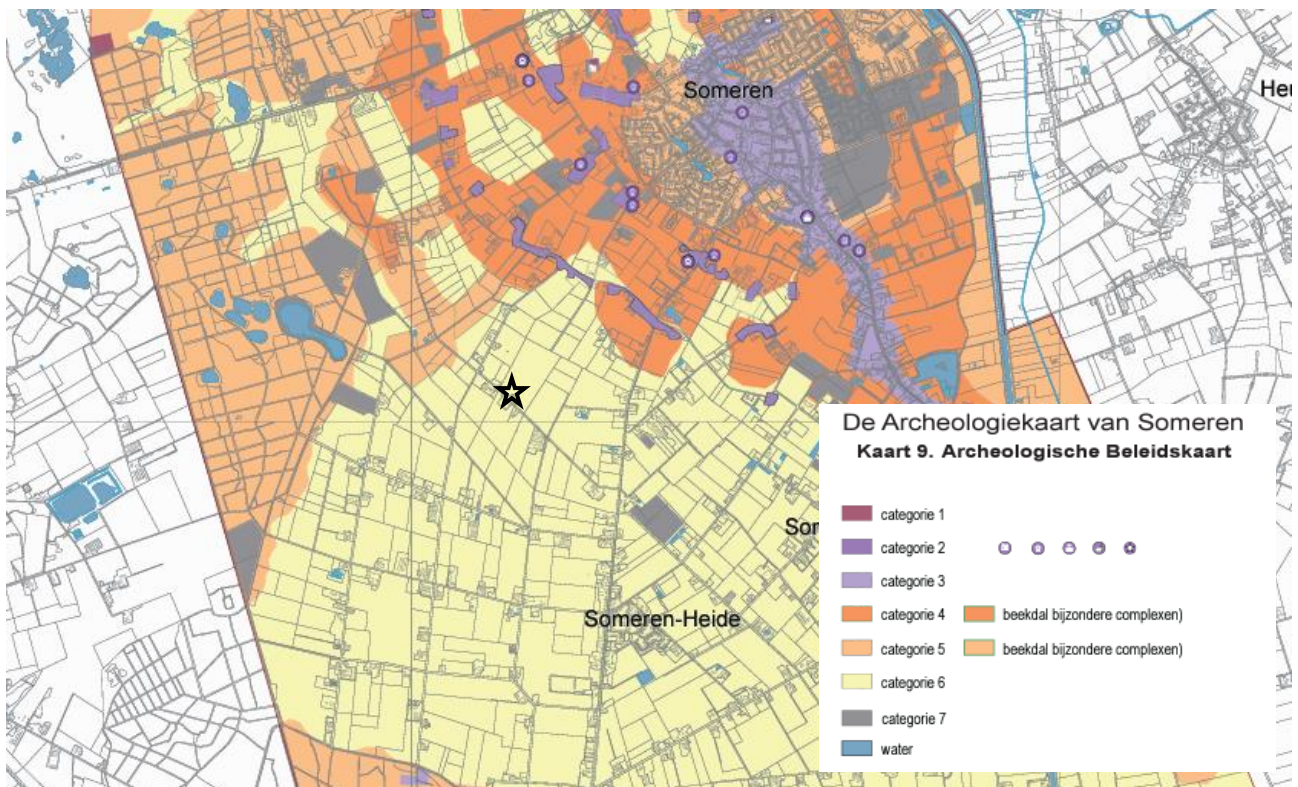
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende beleidskaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.

Op de archeologische beleidskaart is de locatie Kuilerstraat 12-12a aangeduid als 'categorie 6 - gebied met een lage archeologische verwachting'. In het vigerend bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

¹ <https://www.drinkwaterplatform.nl/themas/waterbesparing/cijfers-waterverbruik>

² <https://www.nkc.nl/advies/de-camper/water-en-sanitair/watergebruik-in-de-camper>



Figuur 4.10.1: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Someren. De locatie Kuilerstraat 12-12a is aangeduid met een zwarte ster.

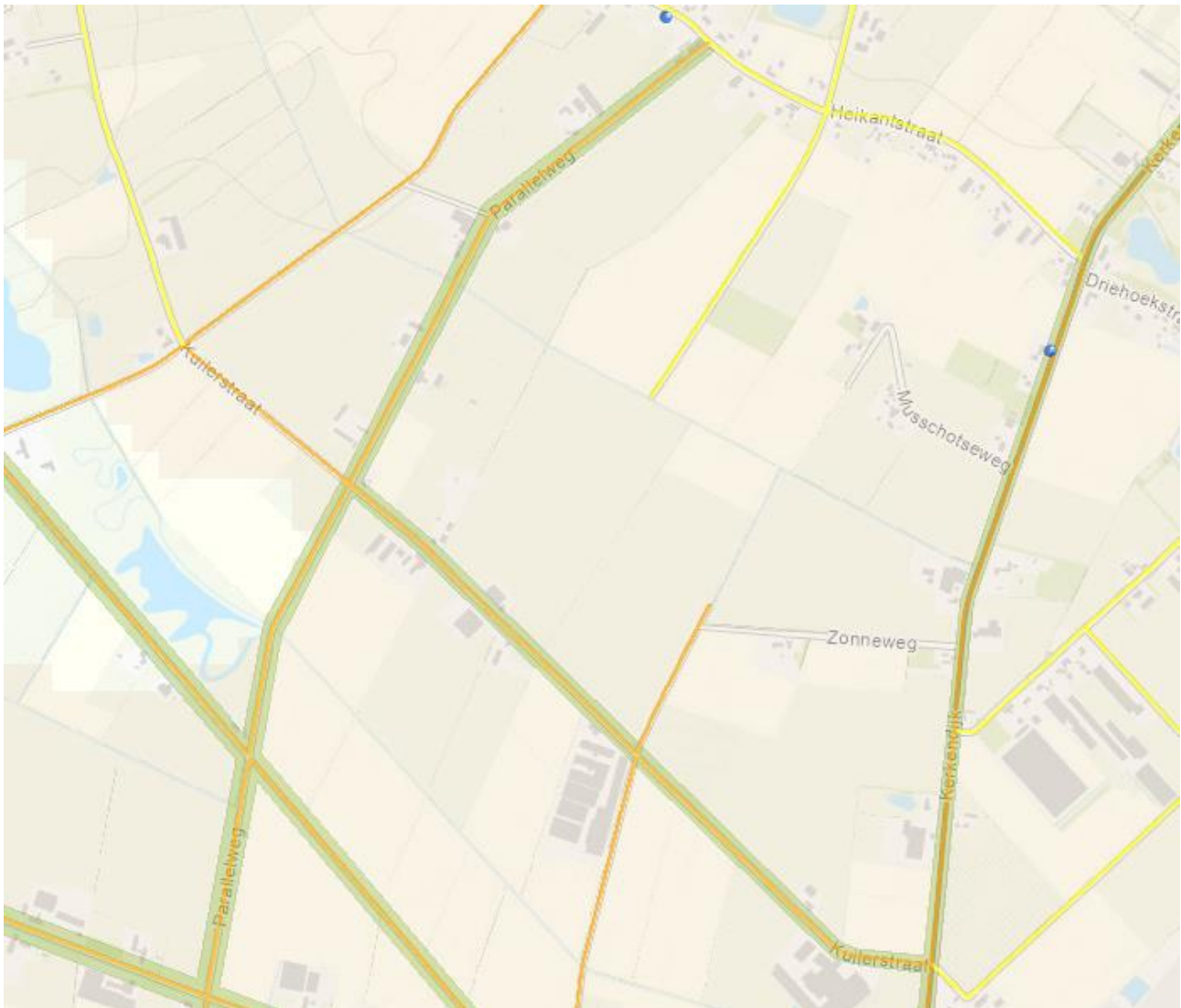
Cultuurhistorie

Binnen het plangebied Kuilerstraat 12-12a zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel liggen in de directe omgeving enkele elementen die een relatief oude cultuurhistorie kennen en het landschap mede hebben gevormd.

Deze cultuurhistorische landschapselementen zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. Grenzend aan het plangebied bevinden zich twee elementen met een hoge tot redelijk hoge waardering:

- De laanbeplanting langs de Kuilerstraat is aangemerkt als historisch groen met een redelijk hoge waarde.
- Daarnaast is de Kuilerstraat een historisch-geografische lijn met een hoge cultuurhistorische waarde.

Het plan voor de groepsaccommodatie heeft geen invloed op deze cultuurhistorische elementen.



Figuur 4.10.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), herziening 2016 (bron: provincie Noord-Brabant).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.

Voor de locatie Kuilerstraat 12-12a geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Strabrechtse Heide & Beuven, op circa 2,8 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Op dit moment is er voor de Kuilerstraat 12-12a nog een omgevingsvergunning aanwezig van 14 april 2003 voor het houden van melkkoeien en vrouwelijk jongvee. De vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is op 2 februari 2021 ingetrokken. In de beoogde situatie worden er binnen de inrichting geen dieren meer gehouden. Als onderdeel van het project wordt de omgevingsvergunning voor het houden van dieren ingetrokken. Er wordt er een melding Activiteitenbesluit ingediend voor de recreatieve activiteiten op de locatie Kuilerstraat 12-12a en de akkerbouwactiviteiten op de locatie Kuilerstraat ong..

In de nieuwe situatie is sprake van minder verkeersbewegingen als gevolg van de groepsaccommodatie, dan in de bestaande situatie als gevolg van het gedeelte van het akkerbouwbedrijf op de locatie Kuilerstraat 12-12a. Zie hiervoor de motivatie in paragraaf 4.12. (verkeer en parkeren). Met de ontwikkeling wordt de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Een Aeriusberekening kan daarmee achterwege blijven. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Bij het initiatief is geen sprake van sloop van bebouwing, bouwwerkzaamheden op niet-bebouwde gronden of van het verwijderen van beplanting. Er vinden uitsluitend in pandige bouwwerkzaamheden plaats, waarbij de buitenschil van het gebouw intact blijft. Het is onwaarschijnlijk dat als gevolg van het plan leefgebied van beschermde flora en fauna verloren gaat. Het uitvoeren van een onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.12 Verkeer en parkeren

Op dit moment bestaan de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf aan de Kuilerstraat 12-12a uit:

- de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf);
- de verkeersbewegingen van de camperplaats (neventak);
- de verkeersbewegingen van de bedrijfswoning.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling verdwijnen de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf in zijn geheel. Het betreft zowel vrachtverkeer als personenauto's. In de nieuwe situatie komen er verkeersbewegingen van de groepsaccommodatie bij. De verkeersbewegingen van de camperplaats en de bedrijfswoning blijven onveranderd.

De groepsaccommodatie bestaat uit vier verblijven. Deze verblijven zijn het best te vergelijken met een huisje in een bungalowpark. Conform de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' moet qua verkeersgeneratie rekening gehouden worden met een toename van 2,6 tot 2,8 verkeersbewegingen per bungalow. In totaal gaat het dus om een toename van 11,2 verkeersbewegingen per dag.

Een akkerbouwbedrijf wordt conform de publicatie beschouwd als een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf met een bijbehorende verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. De huidige akkerbouwloods is ruim 800 m², waarvan een gedeelte (ca. 75 m²) in gebruik is ten behoeve van de camperplaats. Het aantal verkeersbewegingen dat vervalt bedraagt circa 725 m² x 5,7 = 41,3 verkeersbewegingen per dag.

Dit is een stuk meer dan het aantal verkeersbewegingen dat erbij komt als gevolg van de groepsaccommodatie. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse. De bestaande ontsluiting tot het perceel blijft gehandhaafd.

Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein. Bij het plan voor de camperplaats is rekening gehouden met de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Conform deze cijfers geldt voor een camping een parkeerkencijfer van minimaal 1,1 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per standplaats.

Op de locatie Kuilerstraat 12-12a zijn 15 parkeerplaatsen bij de camperplaats aanwezig. De ervaring leert echter dat de parkeerplaatsen nauwelijks worden gebruikt. Dit komt doordat bezoekers die met een camper komen geen auto bij zich hebben. De aanwezige parkeerplaatsen worden in de praktijk alleen gebruikt door bezoekers. Het hiervoor genoemde parkeerkencijfer is geschikt om te hanteren voor een camping met tenten of caravans, waarbij de bezoekers een auto bij zich hebben die geparkeerd moet worden. Het parkeerkencijfer past niet bij een camperplaats. De overmaat aan parkeerplaatsen die nu aanwezig is, kan ingezet worden ten behoeve van de groepsaccommodatie.

Conform de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de parkeernorm minimaal 2,0 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. In totaal zijn dus 9 parkeerplaatsen nodig voor de groepsaccommodatie. Van de 15 aanwezige parkeerplaatsen kunnen, gezien de voorgaande motivatie, gemakkelijk 9 parkeerplaatsen voor de nieuwe functie gebruikt worden.

Bovendien zijn er in de nieuwe situatie geen parkeervoorzieningen voor het akkerbouwbedrijf meer nodig. Conform de publicatie is de parkeernorm voor een akkerbouwbedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf) minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van maximaal 725 m² x 1,3 = 9,4 parkeerplaatsen.

De nieuwe parkeerbehoefte en de te vervallen parkeerbehoefte heffen elkaar dus op. Het is dus niet nodig om extra parkeervoorzieningen op de locatie te realiseren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat voorziet in het beëindigen van een agrarisch bedrijf en de voortzetting van een recreatiebedrijf. Een bestemmingsplan is een kaderstellend plan. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het plan valt binnen categorie D.10 van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen en d. permanente kampeer- en caravanterreinen'. De drempelwaarden zijn als volgt:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
 2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
 3. 100 ligplaatsen of meer of;
 4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied;
- De mogelijkheden die het plan biedt liggen ruim onder bovenstaande drempelwaardes.

Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggende toelichting kan tevens beschouwd worden als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Kuilerstraat 12-12a betreft een kleinschalig plan. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. De ontwikkeling heeft geen effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het plan kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

5.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Someren hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij de nieuwe bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden in het buitengebied van Someren. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Recreatie'. De bestemmingsregelingen begint, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels. Ook zijn afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik opgenomen, evenals wijzigingsbevoegdheden.

In de beschrijving van de beoogde situatie in paragraaf 2.4 is de achtergrond van de wijze van bestemmen nader toegelicht, evenals de wijziging ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6: Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregels opgenomen die gelden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan opgenomen regels.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 13: Overige regels

In dit artikel is een aantal overige regels opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen, ruimtelijke kwaliteit, waarborgen van belangen van derden en aanwezige waarden en parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet (Grexxwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

De herbestemming van de locatie Kuilerstraat 12-12a betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd.

De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Er wordt dan ook een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Someren. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst worden ook afspraken over planschade opgenomen, evenals afspraken over de landschappelijke inpassing.

7 Overleg en procedure

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan. De initiatiefnemers hebben de omwonenden geïnformeerd over het plan.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kuilerstraat 12-12a, Someren' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er is een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel. Op verzoek van het waterschap zijn twee bepalingen in de regels aangepast. Het vooroverlegverslag is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kuilerstraat 12-12a, Someren' doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.