

Bestemmingsplan 'Zandstraat 44 Someren'
Gemeente Someren
Toelichting



Toelichting bestemmingsplan 'Zandstraat 44 Someren'

in opdracht van

Particulier initiatief

betreffende locatie

Zandstraat 44
Someren

documentkenmerk

2400875CW-01

versie

A

vestiging

Nuenen

datum

23 april 2024

opgesteld door:

ing. C. de With
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:

ing. F.C.A. van den Borne
Projectleider Ruimtelijke Ordening

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

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/algemene-disclaimer/>

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088.44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
Kvk-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>
Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
1.1 Ligging plangebied	1
1.2 Aanleiding en doel	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieuaspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Geluid	27
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Externe veiligheid	31
4.5 Bedrijven en Milieuzonering	32
4.6 Watertoets	33
4.7 Flora en fauna	36
4.8 Cultuurhistorie	39
4.9 Archeologie	42
4.10 Kabels en leidingen	43
4.11 Verkeer en parkeren	43
4.12 Geur	44
4.13 Endotoxinen	45
4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	48
5 Juridische toelichting	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Toelichting op de verbeelding	50
5.3 Toelichting op de planregels	51
5.4 Beschrijving bestemmingen	52
6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

1 Inleiding

1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Someren aan de Zandstraat en nabij de randweg rondom de kern van Someren. In navolgende afbeelding is de ligging in groter verband weergegeven, het plangebied is daarbij in het oranje weergegeven. De omgeving van het plangebied had van oudsher een overwegend agrarisch karakter. Er is echter sprake van een transitie in het buitengebied. Deze transitie uit zich in omzettingen van agrarische bedrijfspercelen naar woonbestemmingen of overige niet-agrarische functies, waarbij het belangrijk is dat deze functies in harmonie naast elkaar kunnen functioneren.



Afbeelding 1.1: Ligging in groter verband

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1906, 2370 en 1911 aan de Zandstraat 44 te Someren. In de omgeving zijn naast agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen enkele bedrijven aanwezig. In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven. Op het perceel bevindt zich een woonboerderij met schuur die gezamenlijk zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

Het plangebied is momenteel niet in gebruik conform het bestemmingsplan aangezien er geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd. Daarom is het wenselijk om een wijziging van de bestemming door te voeren. Het planvoornemen is tevens niet toegestaan omdat er in de huidige situatie maar één woning is toegestaan.

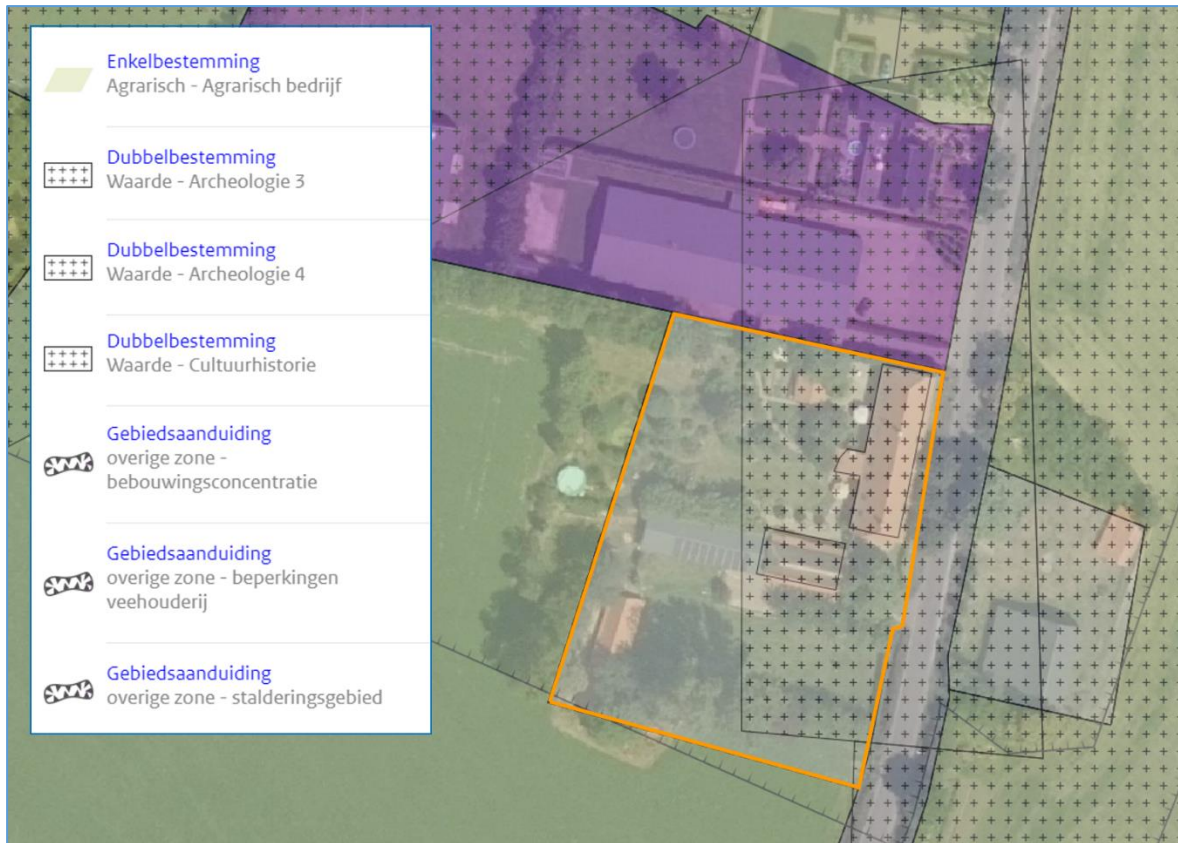
Omdat er geen agrarisch bedrijf meer wordt geëxploiteerd, en de woonboerderij gezien de omvang kostbaar is in het onderhoud, is initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente. Op deze manier is tot het planvoornemen gekomen om de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij te splitsen en van twee woonbestemmingen te voorzien. Op die manier is het behoud in de toekomst gewaarborgd en kan de strijdigheid met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' (deels) en 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' (deels). En om de aanwezige woonboerderij, die van cultuurhistorische waarde is, te splitsen in twee separate woningen.

Na de splitsing krijgt de noordelijke woning de bestemming 'Wonen' krijgt en de zuidelijke woning de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' die kleinschalige bedrijvigheid bij de woning mogelijk maakt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan

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

- Enkelbestemming: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 3' (deels);
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4' (deels);
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie' (deels);
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – bebouwingsconcentratie' (deels);
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – stalderingsgebied'.

Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluplan NAF-beleid Someren' van toepassing, wat is vastgesteld op 28 juni 2018 en onherroepelijk is. Hierin zijn aanvullend regels opgenomen over niet-agrarische functies in het buitengebied.

De beoogde plannen van initiatiefnemer voldoen momenteel niet aan de huidige bestemmingsplanregels aangezien de woonfunctie niet langer overeenkomt met de agrarische bedrijfsbestemming en het huidige bestemmingsplan niet twee zelfstandige woningen toestaat. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de bestemmingswijziging mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de relevante milieuaspecten aspecten besproken in hoofdstuk 4. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zandstraat 44 te Someren. De locatie betreft de kadastrale percelen bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1906, 2370 en 1911.

2.1.2 Ruimtelijke omgevingsstructuur

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

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

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

2.1.3 Functionele omgevingsstructuur

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Someren en de woonboerderij is reeds in 1851 opgericht in een gebied ten noorden van het gehucht Vlas en ten zuiden van het gehucht Hooghoef. Het gebied waar het plangebied in is gelegen heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld van een voornamelijk agrarisch gebied naar een meer gemengde variant met nog een enkel veebedrijf, enkele niet-agrarische bedrijven en een toenemend aantal burgerwoningen. Het aantal woningen in de omgeving van het plangebied neemt niet alleen toe als gevolg van het wijzigen van de bestemming van agrarische bedrijfswoningen in een woonbestemming, maar ook door de beoogde bouw van woningen aan de Hooghoefweg (Groote Hoeve). Hierdoor krijgt het gebied steeds meer een stedelijk karakter.

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

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planvoornemen

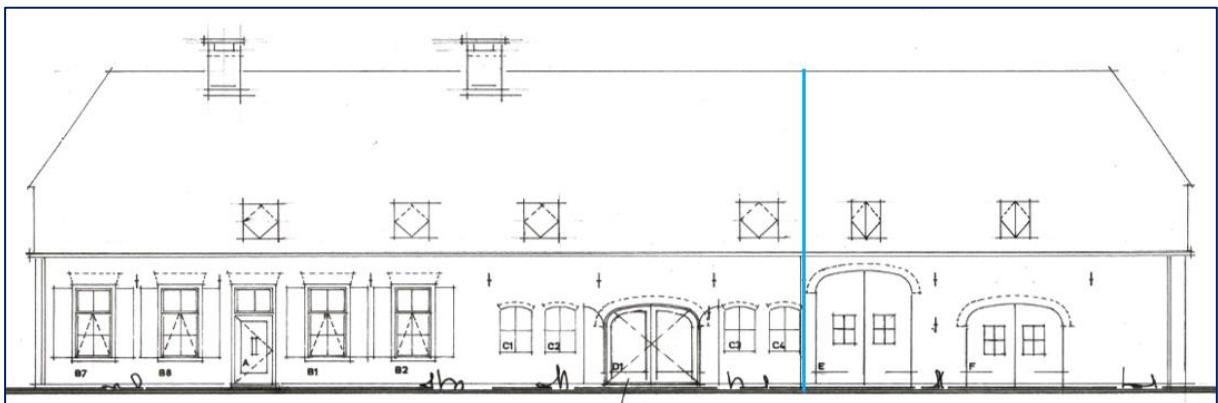
Het planvoornemen bestaat uit drie elementen:

1. De splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden
2. Bestemmingswijziging naar 'Wonen'
3. Bestemmingswijziging naar 'Wonen' met als functieaanduiding 'wonen-plus'

Navolgend zullen deze elementen worden behandeld.

1. Splitsing

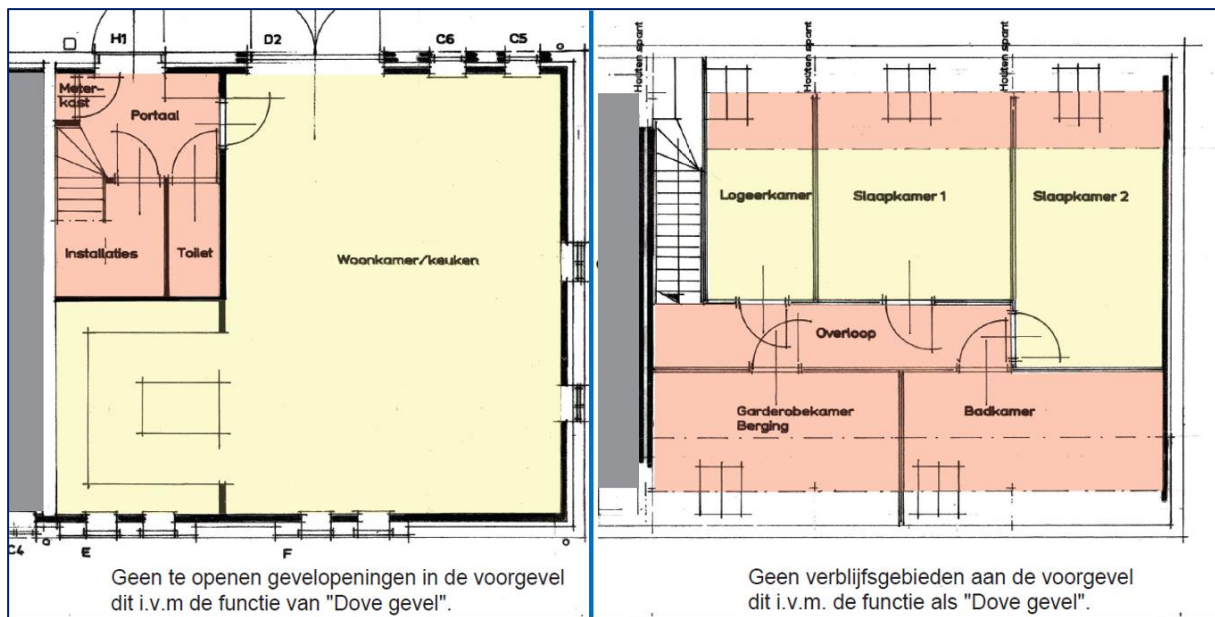
De cultuurhistorische langgevelboerderij en de onderliggende grond planologisch en fysiek te splitsen in twee zelfstandige woningen en bouwvlakken. In de paragraaf 'gemeentelijk beleid' zal nader worden ingegaan in de randvoorwaarden voor woningsplitsing zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn de voor- en achtergevel weergegeven. Middels de blauwe lijn wordt aangegeven waar de splitsing van de woningen is. In afbeelding 1.3 is te zien wat de plattegrond van de nieuwe, af te splitsen, woning is. In afbeelding 1.4 is inzichtelijk gemaakt hoe de perceelsindeling zal zijn in de beoogde situatie. In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Someren wordt dit gezien als een categorie-1 ontwikkeling.



Afbeelding 2.1: beoogde indeling voorgevel.



Afbeelding 2.2: beoogde indeling achtergevel



Afbeelding 2.3: beoogde indeling nieuwe woning (links: begane grond, rechts: verdiepingsvloer)

2. Wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'

Na de splitsing wordt van de noordelijk gelegen woning de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Het bouwvlak van deze woning (tevens bestemmingsvlak) wordt circa 500 m², dit is kleiner dan in de huidige situatie het geval is. In navolgende afbeelding is te zien waar momenteel het agrarische bouwvlak ligt met een oranje lijn. Met een blauwe lijn is het bouwvlak, tevens bestemmingsvlak, in de beoogde situatie weergegeven. De rode lijn geeft aan op welke plek de woonboerderij en het perceel gesplitst worden. Het overige gedeelte van het perceel wordt, net als de omliggende gronden, bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

3. Wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met als functieaanduiding 'wonen -plus' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'

Na de splitsing wordt van de zuidelijk gelegen woning de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' met als functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – Wonen plus'. Met deze aanduiding is het mogelijk om kleinschalige bedrijfsactiviteiten te exploiteren. De bedrijfsactiviteiten in onderhavige situatie bestaan uit de opslag van inventaris uit woningen en bedrijven. Ook vinden reparaties en onderhoud aan de opgeslagen inventaris plaats, zoals het repareren van meubels. Het bouwvlak van deze woning (tevens bestemmingsvlak) wordt circa 1.800 m², dit is kleiner dan in de huidige situatie het geval is. In navolgende afbeelding is te zien wat de beoogde situatie is ten opzichte van de huidige. Het overige gedeelte van het perceel wordt, net als de omliggende gronden, bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.



Afbeelding 2.4: indeling nieuwe situatie

2.2.2 Indeling plangebied

In navolgende afbeelding is inzichtelijk gemaakt hoe de inrichting van het plangebied er in de toekomstige situatie uitziet. De bebouwing bestaat uit:

1. De woonboerderij, bestaande uit twee aparte woningen
2. Bijgebouw bij de noordelijke woning: 40 m²
3. Bijgebouw bij de zuidelijke woning: 330 m²
4. Schuilstal bij de zuidelijke woning: 19 m²
5. Het rood omlijnde gebouw zal worden gesloopt



Afbeelding 2.5: bebouwing toekomstige situatie.

Als gevolg van het planvoornemen wordt het bouwvlak teruggebracht van 4.815 m² in de huidige situatie, naar 2.500 m² in de toekomstige situatie. Daardoor is sprake van een 'categorie-2 ontwikkeling' in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Someren.

De schuilstal, nummer 4 in voorgaande afbeelding, zal worden behouden. Deze schuilstal is in gebruik voor hobbymatig gehouden dieren. Het gebouwtje valt in de toekomstige situatie buiten het bouwvlak (tevens bestemmingsvlak), en valt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden –

Landschapswaarden'. De overige bijgebouwen vallen in de toekomstige situatie binnen dit bouwvlak.

2.2.3 Landschappelijke inpassing en beplanting

Volgens de Landschapsinvesteringsregeling (hierna: LIR) is er sprake van een categorie 2-ontwikkeling, namelijk het omschakelen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, het splitsen van de woonboerderij en de omschakeling naar Wonen-Plus. Daarbij is een goede landschappelijke inpassing verplicht. Volgens de LIR is er naast een categorie 2-ontwikkeling, ook sprake van een categorie 3-ontwikkeling. Er worden namelijk meer bijgebouwen toegestaan dan op basis van de regelgeving mogelijk is. Het opplussen van de bijgebouwen gebeurt eveneens middels de LIR. Hieruit volgt de verplichting van een tegenprestatie op basis van de Stika-normen.

Met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren 2011 en het uitgangspunt van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant, dat de kwaliteit van het buitengebied verbeterd dient te worden, is voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is te vinden in bijlage 1. In het plan zijn de aanwezige bomen, boomsingels, houtwallen en hagen gespecificeerd. Daarnaast zijn er een aantal aanpassingen gedaan om de kavels beter landschappelijk in te passen conform het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan is tevens een erfbeplantingsplan opgesteld dat ook in bijlage 1 te vinden is.

In navolgende afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Het plan legt de nadruk op het inpassen van het achtergelegen deel van het perceel dat zal worden toegevoegd aan de reeds bestaande dierenweide aan de zuid- en westkant van het perceel. Aan de achterzijde van de tuin zal in de overgang naar de dierenweide een afrastering komen van draad en houten palen, hiermee wordt een open structuur naar het achterliggende weidelandschap gecreëerd. De ruimte die vrijkomt als gevolg van de sloop van de schuur zal gevuld worden met nieuwe inheemse bomen. De omliggende gronden bevatten een begroeiing van een mix van gras, bomen en natuurlijk groen dat harmonieert met de landschappelijke omgeving. Op sommige plekken worden hout(takken)rillen aangelegd en holle boomstammen ten behoeve van kleine zoogdieren en amfibieën.



Afbeelding 2.6: landschappelijk inpassingsplan

Extra landschappelijke inpassing categorie 3-ontwikkeling

Naast de landschappelijke inpassing, die de categorie 2-ontwikkeling vertegenwoordigt, wordt een extra inpassing gedaan om de categorie 3-ontwikkeling te vertegenwoordigen. Hiertoe wordt een boomgaard aangelegd aan de voorzijde op het perceel, waar momenteel een bestaand weiland is. Dit is een kwalitatieve bijdrage aan de inpassing van het cultuurhistorisch waardevolle erf ter plaatse. Deze compenseert de waarde van de extra vierkante meters aan gebouwen. Met letter D is in voorgaande afbeelding de fruitboomgaard aangegeven, deze zal als 'Groen' worden bestemd. In bijlage 1 zijn de berekeningen voor beide categorieën ontwikkeling terug te vinden.

Conclusie

Met de landschappelijke inpassing en het erfbeplantingsplan van het plangebied wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en tevens bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen die voortvloeien uit het provinciale beleid en de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

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

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

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (wonen)

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014

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

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

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



Afbeelding 3.1: uitsnede verbeelding Structuurvisie Noord-Brabant

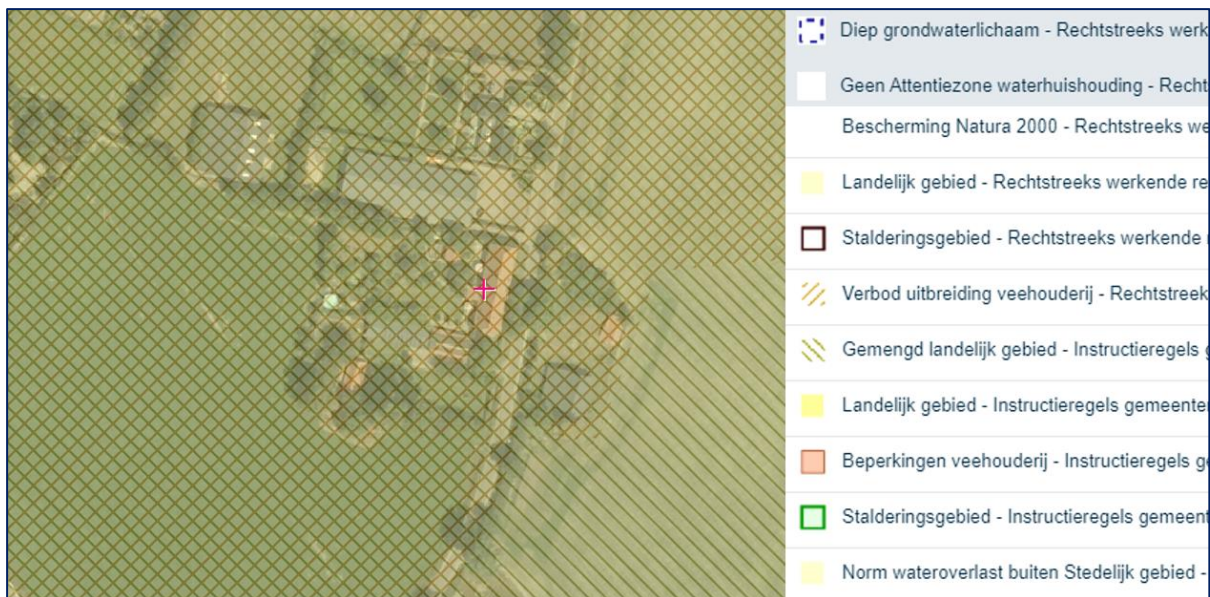
Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied met de provinciale structuur 'landelijk gebied', in het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische structuur te verduurzamen en te versterken. Verder wordt gestreefd naar een gemengde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

De beoogde ontwikkelingen aan de Zandstraat 44 dragen bij in het streven van de provincie om de gemengde plattelandseconomie te versterken door het toevoegen van een woning (middels splitsing van een cultuurhistorisch pand) en het starten van lichte bedrijfsactiviteiten in een bijgebouw bij de zuidelijke woning waardoor de leefbaarheid van het gebied gewaarborgd en versterkt wordt.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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



Afbeelding 3.2: uitsnede verbeelding Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Art. 2.20 Diep grondwaterlichaam

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

Art. 2.21 Geen Attentiezone waterhuishouding

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

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

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

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (art. 3.5 t/m 3.9)

Het plangebied bevindt zich in het 'Landelijk gebied', hiertoe zijn regels gesteld in de Interim Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan moet invulling geven aan een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Er moet daarbij sprake zijn van een zorgvuldig ruimtegebruik. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk gebied' bepaalt dat ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In dit bestemmingsplan zal de verbetering worden gedaan door middel van het slopen van overvloedige bebouwing, het verkleinen van het bouwvlak, het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het toepassen van de Landschapsinvesteringsregeling. Tevens vindt er een, op grond van de verordening verplicht gestelde, ruimtelijke inpassing van het plangebied plaats. Er bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied een klein schuilstalletje dat in bakstenen is opgetrokken. Het gebouwtje is al in 1940 opgericht en verkeert in goede staat. Functioneel en ruimtelijk is het stalletje passend bij de monumentale boerderij en schuur, het hoort bij het ensemble aan gebouwen dat in het plangebied aanwezig is. Het doet geen afbreuk aan de

ruimtelijke kwaliteit maar voegt hier juist iets aan toe. Een dergelijk schuilstalletje is bedoeld voor het grazende (momenteel hobbymatig gehouden) vee, het is derhalve niet doelmatig om dit binnen een woonbestemmingsvlak te realiseren. Tevens zou dit kapitaalvernietiging inhouden aangezien in dat geval een in goede staat verkerend stenen gebouwtje op een andere plek, dichterbij het woonbestemmingsvlak, opnieuw in staalplaten zou kunnen worden herbouwd. Dit is niet tevens niet wenselijk omdat het de ruimtelijke kwaliteit juist zou verslechteren. In navolgende afbeelding is een impressie van het gebouwtje opgenomen, het gaat om een oppervlakte van 19 m². Deze zal de aanduiding 'schuilgelegenheid' krijgen.



Afbeelding 3.3: impressie schuilstalletje

Art. 3.68 Wonen in landelijk gebied

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

Art. 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van art. 3.68 kan een bestemmingsplan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In onderhavige situatie is sprake van een cultuurhistorische waardevolle woonboerderij. Deze is dermate groot dat het onderhoud en behoud beter gewaarborgd is wanneer deze gesplitst wordt in twee woonfuncties. Hiertoe is een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd en is een beoordeling van de waardestelling na splitsing uitgevoerd. Deze documenten zijn toegevoegd als bijlage 3 en 4 bij deze toelichting. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij. In bijlage 5 is tevens het advies van de monumentencommissie (d.d. 22 maart 2024) toegevoegd, waarin zij het bouwhistorisch rapport positief beoordelen.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

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



Afbeelding 3.4: uitsnede verbeelding Structuurvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

Conclusie

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

Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' dat op 5 maart 2020 is vastgesteld.

Initiatiefnemer heeft sinds jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend en woont als burger in de voormalige bedrijfswoning plus de bijgebouw gebruiken. Initiatiefnemer wenst de woonboerderij planologisch gezien te splitsen om zo twee zelfstandige woningen te creëren. Beoogd wordt om de bestemming voor het noordelijke deel van de woonboerderij te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en voor het zuidelijk gedeelte de bestemming te herzien in 'Wonen' met een aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Wonen plus'. De oppervlakte van het bouwvlak zal verkleind worden van ruim 4.800 m² naar minder dan 2.500 m². In overleg met de gemeente Someren is overeengekomen alle plannen, voor zowel de wijziging van de bestemming als de splitsing, in één procedure mee te nemen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient aan een drietal wijzigingsbevoegdheden, uit bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' van de gemeente Someren, te worden voldaan.

1. Wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' (4.7.2)
2. Wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen – wonen plus' (4.7.3)
3. Splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woning (Art. 18.7.2)

Hierna zal worden aangetoond dat met de beoogde plannen kan worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden.

Art. 4.7.2 Wijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

De wijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' is van toepassing op het noordelijke gedeelte van het plangebied. Dit gedeelte, dat in het vervolg wordt afgesplitst van het geheel, zal doorgaan als reguliere woning.

- a. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;
Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting is niet meer mogelijk.
- b. Bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
Er is in de beoogde situatie geen sprake van bewoning binnen (voormalige) bedrijfsgebouwen.

- c. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorend(e) bouwwerk(en), erf, tuin en verharding tot maximaal 2.500 m². Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;
Het bestemmingsvlak zal worden gereduceerd tot maximaal 2.500 m², hiermee wordt voldaan aan het gestelde maximum. De rest van het perceel krijgt, net als de omliggende gronden, de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.
- d. De maximale toegestane oppervlakte aan te behouden bijgebouwen bedraagt 250 m², behoudens ingeval van toepassing van de sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 18.3.2. Dan mag de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m² bedragen;
Er is sprake van maximaal 100 m² aan bijgebouwen, dit wordt hierna nog toegelicht in de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, behalve indien er sprake is van overeenkomstig de regeling zoals opgenomen in artikel 18.7.2;
Er is sprake van een regeling zoals die in artikel 18.7.2. is opgenomen, deze wordt hierna behandeld.
- f. De sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;
Er is geen sprake van overtollige bebouwing.
- g. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' ontbreken reële mogelijkheden om een veehouderij te hervestigen;
Er is geen sprake van deze functieaanduiding.
- h. Er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
Uit deze toelichting en bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van beide woonfuncties. Ook is er geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen voor derden of omliggende bedrijven.
- i. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.
Een ruimtelijke ontwikkeling draagt volgens dit artikel ten eerste bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Ten tweede draagt het bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij onderhavige ontwikkeling wordt er gebruikgemaakt van bestaande bebouwing binnen een bestaand perceel, overtollige bebouwing zal worden gesloopt, hiermee is er sprake van zorgvuldig gebruik van ruimte. Het geheel wordt landschappelijk ingepast waarmee ook de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de omgeving is gewaarborgd.

Art. 4.7.3 Wijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 zoals opgenomen in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Nederlandse Vereniging van Gemeenten. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

De wijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' is van toepassing op het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Dit gedeelte, dat in het vervolg wordt afgesplitst van het geheel, zal doorgaan als woning met daarbij bedrijvigheid.

- a. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend(e) bouwwerk(en), erf, tuin en verharding tot maximaal 2.500 m². Deze krijgen de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke functieaanduiding – wonen plus', terwijl de rest van het voormalige bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;
Het bestemmingsvlak zal worden gereduceerd tot circa 1.800 m², hiermee wordt ruim voldaan aan het gestelde maximum. De rest van het perceel krijgt, net als de omliggende gronden, de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.
- b. De bedrijfsactiviteit moet plaatsvinden binnen de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing;
Dit is in onderhavige situatie het geval.
- c. De maximale toegestane oppervlakte aan te behouden bijgebouwen bedraagt 250 m², behoudens ingeval van toepassing van de sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 18.3.2. Dan mag de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m² bedragen;
In deze situatie worden de sloopbonusregeling en de LIR toegepast, dit wordt hierna toegelicht bij de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van een cultuurhistorisch pand.
- d. De sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;
Overtollige bebouwing wordt gesloopt, van de bijgebouwen die gehandhaafd blijven bestaat een gedeelte uit cultuurhistorische waarden.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
Er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen voor derden of omliggende bedrijven.
- f. Parkeren, laden en lossen vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
Het nieuwe bestemmingsvlak omvat ook de aanwezige erfverharding, hierop is voldoende ruimte om te parkeren en laden en lossen.
- g. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
Het aspect verkeer wordt behandeld in paragraaf

- h. Reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding;
Hieraan zal worden voldaan.
- i. Buitenopslag is niet toegestaan;
Er vindt geen buitenopslag plaats.
- j. Er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
Uit deze toelichting en bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van beide woonfuncties. Ook is er geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen voor derden of omliggende bedrijven
- k. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.
Een ruimtelijke ontwikkeling draagt volgens dit artikel ten eerste bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Ten tweede draagt het bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij onderhavige ontwikkeling wordt er gebruikgemaakt van bestaande bebouwing binnen een bestaand perceel, overtollige bebouwing zal worden gesloopt, hiermee is er sprake van zorgvuldig gebruik van ruimte. Het geheel wordt landschappelijk ingepast waarmee ook de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de omgeving is gewaarborgd.

Art. 18.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen voor het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle woning in maximaal twee aaneen gebouwde woningen. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. Splitsing is alleen mogelijk als het cultuurhistorisch waardevolle woning een inhoud heeft van ten minste 900 m³;
de woonboerderij heeft een inhoud van 1.620 m³, hiermee wordt voldaan aan het vereiste.
- b. Elke woning moet na splitsing een inhoud hebben van ten minste 350 m³;
Beide woningen zullen na de woningsplitsing een inhoud van tenminste 350 m³ hebben. De noordelijke woning zal een inhoud hebben van circa 540 m³ en de andere woning 1.080 m³.
- c. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m², behoudens in geval van toepassing van artikel 18.3.2 (sloopbonusregeling). In dat geval mag de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m² bedragen;
Met toepassing van de sloopbonusregeling uit artikel 18.3.2, de LIR, en in overleg met de gemeente Someren, zal er in de beoogde situatie sprake zijn van:
 - 40 m² aan bijgebouwen bij de noordelijke woning (Wonen)
 - 349 m² aan bijgebouwen bij de zuidelijke woning (Wonen-plus)*dit is in totaal 389 m² aan bijgebouwen*

Momenteel is er sprake van 489 m² aan bijgebouwen. Dit aantal vierkante meters aan bijgebouw mag in de sloopbank worden ingebracht omdat deze vergund zijn dan wel voor 1976 zijn opgericht, en daarmee overgangsrechtelijk beschermd. In totaal mag er 489 m²

minus 250 m² = 239 m² in de sloopbank worden ingebracht tegen een sloopverhouding van 1 op 2. Dit gaat om de sloopverhouding 'Bebouwingsconcentratie'. Dit houdt in dat initiatiefnemer nog 119,5 m² bovenop de al toegekende 250 m² mag behouden. In totaal is daarmee over de twee woonbestemmingsvlakken 369,5 m² aan bijgebouwen toegestaan waarvan minimaal 100 m² per woonbestemmingsvlak moet worden ingezet. Voor de zuidelijke woning (Wonen-plus) is er 269 m² toegestaan (369 m² minus 100 m²), zonder dat hiervoor extra sloopmeter hoeven te worden ingezet. De overige bebouwing dient te worden gesloopt. Door toepassing van de LIR wordt het extra aantal vierkante meters bijgebouw gecompenseerd.

- d. Eventueel aanwezige overvloedige (voormalige bedrijfs-) bebouwing dient te worden gesloopt, tenzij de bebouwing cultuurhistorisch, landschappelijk en/of architectonische waarde bezit;
Het bijgebouw van 330 m² bestaat voor een gedeelte uit cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het gaat om het oostelijke gedeelte. De overige vierkante meter worden 'op papier' gesloopt en ingezet in het kader van de Stenen-voor-Stenenregeling.
- e. Er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is;
Uit deze toelichting en bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van beide woonfuncties. Ook is er geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen voor derden of omliggende bedrijven.
- f. gesplitste woningen komen niet in aanmerking voor gewijzigde situering;
Er is geen sprake van een gewijzigde situering.
- g. splitsing is slechts mogelijk indien deze gericht is op het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
Er is sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Gezien de omvang is het erg kostbaar om het pand te onderhouden. Om het behoud in de toekomst te kunnen waarborgen is een splitsing daarom noodzakelijk.
- h. splitsing is slechts mogelijk indien er sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle woning, waarbij geldt dat:
- i. 1) er sprake is van een (rijks-, provinciaal of gemeentelijk) monument met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' als bedoeld in Artikel 25; of
- j. 2) er sprake is van een beeldbepalend pand welke is opgenomen in de lijst met beeldbepalende panden uit de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels; of
- k. 3) er sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle woning, aangetoond door een terzake deskundige instantie, zoals Stichting Monumentenhuis Brabant, en als zodanig erkend door burgemeester en wethouders;

In dit geval is er sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de vorm van een gemeentelijk monument met de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie', dus zoals

voorgaand benoemd als categorie 1.

- I. de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2.

Een ruimtelijke ontwikkeling draagt volgens dit artikel ten eerste bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Ten tweede draagt het bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij onderhavige ontwikkeling wordt er gebruikgemaakt van bestaande bebouwing binnen een bestaand perceel, overtollige bebouwing zal worden gesloopt, hiermee is er sprake van zorgvuldig gebruik van ruimte. Het geheel wordt landschappelijk ingepast waarmee ook de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de omgeving is gewaarborgd.

Parapluplan Niet-agrarische functies Someren / NAF-beleid

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming van het plangebied van 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', het vervolgens splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en het opzetten van een bedrijf aan huis (Wonen-Plus) in een bijgebouw nabij de zuidelijk gelegen woonfunctie (maximaal milieucategorie 2). Het planvoornemen past binnen de kaders van het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' en het onderliggende NAF-beleid. Het totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de noordelijke woonfunctie bedraagt 100 m² en die bij de zuidelijke woonfunctie (waar initiatiefnemer zelf woont) zal een omvang hebben van 350 m². Het opplussen van deze oppervlakte aan bijgebouwen zal gecompenseerd worden middels de LIR.

Het bedrijf aan huis (kleinschalige opslag, onderhoud en reparatie van inventaris t.b.v. bedrijfspanden en woningen), met milieucategorie 2, past binnen de gestelde kaders van het NAF-beleid voor een kleinschalig bedrijf aan huis. Het bedrijf aan huis (bij de zuidelijk gelegen woning)

veroorzaakt geen belemmeringen voor omliggende bedrijven noch tast het niet een goed woon- en leefklimaat aan van omliggende woonfuncties, ook niet dat van de noordelijke woning in de te splitsen langgevelboerderij. Verder is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten omdat deze in een bestaand bijgebouw zullen plaatsvinden. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten (kleinschalige opslag) zal de verkeersaantrekkende werking beperkt zijn.

In totaal mag 239 m² (489 m² minus 250 m²) in de sloopbank worden ingebracht tegen een sloopverhouding van 1 op 2. Dit houdt in dat initiatiefnemer nog 119,5 m² bovenop de al toegekende 250 m² mogen behouden. In totaal is over de twee woonbestemmingsvlakken dus 369,5 m² aan bijgebouwen toegestaan waarvan minimaal 100 m² per woonbestemmingsvlak moet worden ingezet. Dus voor de Wonen Plus locatie (Zandstraat 44a, zuidelijk gelegen) is er 269,5 m² toegestaan zonder dat hiervoor extra sloopmeters hoeven te worden ingezet. De overige niet vergunde bebouwing dient te worden gesloopt. Deze oppervlakte wordt uitgebreid tot maximaal 350 m² (ten behoeve van een kleinschalig bedrijf aan huis, Wonen-Plus). Dit opplussen wordt gecompenseerd middels de LIR.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied aan de Zandstraat 44 passen binnen de kaders en doelstellingen van het NAF-beleid en het daarop gebaseerde Parapluplan NAF dat op 28 juni 2018 is vastgesteld. De totaaloppervlakte aan bijgebouw(en) bij de noordelijk gelegen woning zal vooralsnog 100 m² bedragen. Het totaaloppervlakte aan bijgebouwen bij de zuidelijk gelegen woning zal een omvang hebben van 350 m², deels verdiend door de inzet van eigen sloopmeters en deels door compensatie middels de LIR. Omliggende bedrijven worden niet verder gehinderd in hun bedrijfsontwikkeling noch worden omliggende woonfuncties belemmerd als het gaat om het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat mede als gevolg van de beoogde bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer in een van de bijgebouwen bij de zuidelijk gelegen woning.

Nota ruimtelijke kwaliteit 2012

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 zijn de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten van de gemeente Someren betreffende de ruimtelijke kwaliteit geïntegreerd. Vooral de kernwaarden verantwoordelijkheid, vrijheid en ook de dienstverleningsfilosofie komen terug in de nota. Met de nota wordt een grotere verantwoordelijkheid bij de inwoners neergelegd; zij zijn mede verantwoordelijk voor de wijze waarop het openbare straatbeeld wordt ingevuld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 is als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels.

Op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 zijn voor de planlocatie de daarin opgenomen algemene criteria van toepassing.

In 2007 heeft in de gemeente Someren een inventarisatie plaatsgevonden onder de panden in het buitengebied. Daarbij is op basis van objectieve criteria beoordeeld of een pand een zodanige beeldkwaliteit bezit dat het de moeite is om deze te beschermen. Dit heeft een lijst van 63 panden, hoofdzakelijk boerderijen, opgeleverd welke als beeldbepalende panden wordt aangemerkt. De boerderijen die onder deze objectgerichte criteria vallen, zijn weliswaar niet als gelijkvormig te karakteriseren. Vooral bij verbouwingen van deze boerderijen tot woonboerderij met één of meerdere eenheden komt de beeldkwaliteit, die vooral bestaat uit de afleesbare combinatie van een woon- en een bedrijfsgebouwe, onder druk te staan. Om deze cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten niet verloren te laten gaan, zijn voor deze boerderijen specifieke criteria ontwikkeld.

Het beleid zal zijn gericht op een zorgvuldige omgang met de bestaande karakteristieken. Bij verbouwingen mogen de eventuele toevoegingen herkenbaar zijn, maar het oorspronkelijke beeld dient qua hoofdvorm beeldbepalend te blijven. Het beleid zal tevens zijn gericht op het behoud en herstel van historische boerderijen en bijgebouwen. Hierna worden de toetsingscriteria van beeldbepalende panden weergegeven.

Situering

- Bestaande posities van bebouwing op het erf handhaven
- Bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Nokrichtingen respecteren
- Oriëntatie van de bebouwing handhaven. Bij verbouw van een bedrijfsgedeelte tot een wooneenheid dient de oorspronkelijke uitstraling als bedrijfsgedeelte in stand te blijven

Hoofdvorm

- Eenvoudige niet samengestelde bouwvolumes, traditionele compositie
- Hellend zadeldak (40° – 50°) is beelddominant
- Beheerste toepassing van dakkapellen. Geen dakkapellen op het voormalige bedrijfsgedeelte

Aanzichten

- Baksteenarchitectuur
- Onderscheid tussen woonhuis en bedrijfsgedeelte handhaven
- Instandhouding van ritmiek in de gevels

Opmaak

- Roodbruine baksteen
- Passend bij de plek en bij het boerderijtype rode of antracietkleurige gebakken pannen of riet al dan niet in combinatie met pannen
- Houten kozijnen, ramen en deuren
- Traditioneel kleurgebruik
- Eenvoudige ambachtelijke detaillering die past bij het oorspronkelijke karakter

Vooralsnog zullen er geen aanpassingen aan de langgevelboerderij worden gepleegd en zijn voornoemde criteria (nog) niet van toepassing. Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor de interne verbouwing van de boerderij zal nadere toetsing door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en door de gemeentelijke Monumentencommissie plaatsvinden.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Op 25 februari 2019 is door Archimil een bodemonderzoek uitgevoerd aan de Zandstraat 44 te Someren (Archimil, historisch bodemonderzoek Zandstraat 44 te Someren, rapport PH-190125, d.d. 25 februari 2019). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 6. Het historisch bodemonderzoek heeft als doel, middels een steekproef de kwaliteit van de grond en het grondwater in het plangebied vast te stellen.

Locatie-inspectie

Op 25 februari 2019 is door een medewerker van Archimil een locatie-inspectie uitgevoerd. Visueel zijn geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Algehele bodemkwaliteit

De gemeente Someren maakt gebruik van een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan (januari 2012) waarin diffuus verhoogde achtergrondgehalten aan verontreiniging zijn vastgelegd. De onderzoekslocatie bevindt zich in de zone buitengebied. De bovengrond in deze zone is gemiddeld genomen licht verontreinigd met cadmium en PCB's. In de ondergrond kan nog een licht verhoogd gehalte PCB's worden aangetroffen. In het grondwater worden gemiddeld genomen lichte verhogingen met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en zink aangetroffen. De gemeente Someren maakt tevens gebruik van een bodemfunctieklassenkaart (november 2011). Hierin heeft de locatie de functie wonen, op erven in het buitengebied, toegekend gekregen.

Conclusie

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 2.500 m² en betreft het terrein waarvan de functie van agrarisch wordt omgezet naar wonen. Op de onderzoekslocatie zijn geen antropogene bronnen van verontreiniging bekend. Wel is bekend dat onder de Zandstraat zelf een verharding/fundering aanwezig is (geweest) met zinkassen. Deze werden in het verleden ook veelvuldig toegepast op erven. Eventuele verontreinigingen ten gevolge van zinkassen leidden op perceelsniveau niet tot spoedeisende saneringen, beoordeeld is dat de bodemkwaliteit in dergelijke gevallen niet tot zwaarwegende bezwaren leidt.

De verharding op het perceel bestaat momenteel uit een elementenverharding. Zou er al een verontreiniging onder of naast deze klinkerverharding aanwezig zijn, dan zal deze niet leiden tot een saneringsverplichting. Wel zullen deze op het moment dat graafactiviteiten plaatsvinden mogelijk als sanering uitgevoerd moeten worden. In onderhavig geval betreft het een legalisatie van een bestaande situatie waarbij het feitelijke gebruik niet wijzigt en waarbij geen graafwerkzaamheden zijn voorzien. Hoewel niet kan worden uitgesloten dat er sprake zou kunnen zijn van verontreiniging ten gevolge van zinkassen achten wij, gelet op voorgaande, het uitvoeren van onderzoek in dit bestemmingskader niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er gezien het historisch bodemonderzoek geen beperkingen gelden voor de beoogde plannen in het plangebied en dus geen bedreiging vormen voor de bodem en/of voor het grondwater. Nader (verkenkend) onderzoek is niet aan de orde.

4.2 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van 'Geluid' wordt met naastgelegen ontwikkelingen aan Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 28b opgetrokken, dit zal hierna worden toegelicht.

Aan de Zandstraat 42a wordt in een bijgebouw een bedrijf geëxploiteerd dat zal worden afgesplitst van de (voormalige) bedrijfswoning. In overleg met de gemeente Someren is voor de situatie omtrent industrielawaai, als gevolg van de bedrijvigheid aan Zandstraat 42a, één rapport opgesteld waarin de gehele situatie is beoordeeld. Hierin worden de gevolgen voor zowel Zandstraat 44 als Zandstraat 42 (de afgesplitste woning) beoordeeld.

Door Tritium Advies BV zijn twee rapporten opgesteld. De rapporten zijn toegevoegd als bijlagen 7 en 8. Deze hebben de akoestische effecten op de nieuw toegevoegde woning aan de noordzijde van de langgevelboerderij in beeld gebracht:

1. De invloed van het **wegverkeerlawaai** op de gevel van de planologisch gezien nieuwe woning in het kader van de Wet geluidhinder;
2. De invloed van **industrialawaai** van een **nieuw bedrijf aan de Zandstraat 42a** op de nieuwe woning aan de noordkant van de langgevelboerderij aan de Zandstraat 44.

1. Wegverkeerlawaai (Wet geluidhinder), rapport d.d. 16-12-2019, kenmerk 1902/170/NB-01, versie 3

De beoogde situatie is getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (verder: Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing is vervolgens beoordeeld of voor het af te splitsen (noordelijke) deel extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor de wegen Hooghoefweg en Ruiter geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woonfunctie overschrijdt. Voor de Zandstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op zowel de voor- als zijgevel overschrijdt. Ter plaatse van de voorgevel wordt tevens de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuwe woonbestemming in buitenstedelijk overschreden.

Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een "dove gevel" is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spui-ventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden. De te openen delen in de voorgevel dienen derhalve te worden vastgezet, zodat de voorgevel aangemerkt kan worden als 'dove' gevel.

Voor de zijgevel is reeds sprake van een 'dove' gevel, aangezien er geen te openen delen in deze gevel aanwezig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien er voor de nieuwe woonfunctie sprake is van een 'dove' voor- en zijgevel is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van deze gevels noodzakelijk. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat

gewaarborgd. Het aanvullend onderzoek (mede in het kader van het Bouwbesluit) zal als aanvulling van een later in te dienen aanvraag omgevingsvergunning bouwen toegevoegd moeten worden. Tevens dient dit juridisch te worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting.

2. Industrielawaai (Zandstraat 42a), rapport d.d. 16-12-2019, kenmerk 1902/169/NB-01, versie 4

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde splitsing van de woonboerderij aan Zandstraat 44. Aan Zandstraat 42a wordt servicestation voor auto's gerealiseerd. Voor de locatie Zandstraat 42 en 42a geldt nu nog één bestemming 'bedrijf - agrarisch verwant' met milieucategorie 3. Het perceel van Zandstraat 42a krijgt de bestemming 'bedrijf'. Voor deze bestemming geldt in de beoogde situatie maximaal milieucategorie 2. Voor het af te splitsen noordelijk deel van de boerderij wordt de bestemming 'Wonen' beoogd. Aangezien er reeds een woonbestemming geldt voor de boerderij zal er door de splitsing geen inperking ontstaan voor het bedrijf aan Zandstraat 42a.

Volgens de VNG-uitgave wordt met betrekking tot een categorie 2 bedrijf voor beide beoogde woonbestemmingen niet voldaan aan de geldende richtafstand. In onderhavig onderzoek is op de gevels van beide beoogde woningen de geluidbelasting bepaald ten gevolge van alle geluidrelevante activiteiten het bedrijf aan Zandstraat 42a. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat en dus van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de beoogde woning. Naast de splitsing van boerderij aan Zandstraat 44 wordt voor het perceel behorende bij het zuidelijke deel van de boerderij een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Wonen plus' beoogd, waarbij naast de woonbestemming mogelijkheid is voor een klein bedrijf. De bedrijfsactiviteiten richten zich op het beheer van vastgoed. In de ten zuiden van de boerderij gelegen bedrijfsruimte zal, enkel in de dagperiode en op beperkte schaal, kleinschalige opslag, onderhoud en reparatie van inventaris ten behoeve van bedrijfspanden en woningen plaatsvinden. Gezien de beperkte activiteiten en de afstand van minimaal 25 meter tot het af te splitsen deel van de boerderij, wordt verder akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In de avondperiode zullen uitsluitend personen- en bestelwagens mogen parkeren vóór de poort op de zuidelijke inrit, het zuidelijke deel van het voorterrein en aan de noordzijde van de hal zo ver mogelijk naar achteren (tot minimaal de loopdeur in de noordgevel). Het blijft wel mogelijk via de noordelijke inrit personen- en bestelwagens binnen te rijden in het voorste gedeelte van de hal. Aangezien de poort naar de inrichting altijd is gesloten kan bij aankomst van bezoekers de eigenaar van de inrichting de poort openen waarbij hij de bezoekers zal verzoeken te parkeren op de twee parkeerplekken ter plaatse van 'parkeerstrook 1'. Bij een derde bezoeker zal deze worden verwezen naar 'parkeerstrook 2'. Voornoemde beperkingen zullen als organisatorische maatregel worden doorgevoerd. De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen andere maatregelen te treffen zijn.
- Conform de resultaten met betrekking tot wegverkeerslawaai welke zijn opgenomen in het gelijktijdig door Tritium opgestelde rapport 1902/170/NB-01, versie 3 dient de voorgevel van de beoogde woonbestemming van Zandstraat 44 'doof' te worden gemaakt. De noordgevel (zijgevel) van voornoemde woning betreft reeds een 'dove' gevel aangezien er geen te openen delen in aanwezig zijn. De geluidbelasting op deze 'dove' gevels hoeft niet te worden betrokken bij de toetsing aangezien een 'dove' gevel geen gevel is conform de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat op alle gevels van de beoogde woonbestemmingen aan Zandstraat 44 wordt voldaan aan de

eis van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 uit de VNG-uitgave. Daarmee wordt ook voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij het gebiedstype "landelijk" uit het gemeentelijk geluidbeleid.

- Met betrekking tot het maximale geluidniveau (L_{Amax}) kan worden gesteld dat zowel in de dagals avondperiode niet op alle gevels van de beoogde woonbestemmingen aan Zandstraat 42 en 44 wordt voldaan aan de eis van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 uit de VNG-uitgave. Op alle gevels met uitzondering van de achtergevel van Zandstraat 44 (toetspunt t08) wordt echter wel aan de eis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 voldaan.
- Een overschrijding van stap 2 tot maximaal stap 3 is alleen mogelijk indien er gemotiveerd kan worden waarom dit acceptabel wordt geacht. In onderhavige situatie zijn in de directe omgeving geen andere bedrijven aanwezig waarvan een geluidbelasting op de beoogde woonbestemmingen verwacht kan worden. Daarbij zal de verlaging van milieucategorie 3 naar 2 op onderhavige locatie in het algemeen een gunstig effect hebben op de akoestische situatie van de te beoordelen woonbestemmingen.
- Er kan worden gesteld dat met uitzondering van de achtergevel van Zandstraat 44 tevens wordt voldaan aan de eisen conform het Activiteitenbesluit.
- De overschrijding van het maximale geluidniveau op de achtergevel van Zandstraat 44 in de avondperiode bedraagt slechts 1 dB en wordt enkel veroorzaakt door het dichtslaan van een autoportier ter plaatse van 'parkeerstrook 2'. Aangezien onderhavige inrichting een nevenvestiging betreft waar voornamelijk in de avondperiode werkzaamheden zullen worden verricht zijn de parkeerplaatsen op het zuidelijk deel van het voorterrein in de avondperiode noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Naast twee mogelijke parkeerplekken voor bezoekers ter plaatse van 'parkeerstrook 1' is het derhalve noodzakelijk één extra parkeerplek toe te staan ter plaatse van 'parkeerstrook 2'. Door middel van organisatorische maatregel wordt het parkeren op 'parkeerstrook 2' beperkt tot maximaal 1 keer per maand. Er is gekozen voor 'parkeerstrook 2' aangezien parkeren op andere locaties op het buitenterrein nog grotere overschrijdingen opleveren of de wegen naar de toegangen van de bedrijfshal blokkeren. Tevens zal, uitgaande van een minimale gevelgeluidwering van 16 dB, het geluidbinnenniveau in de verblijfsruimten voldoen aan de eis van maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde voor maximale niveaus conform het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt gevraagd stap 4 volgens de VNG-uitgave voor toetspunt t08 toe te staan en in het kader van het Activiteitenbesluit ontheffing te verlenen voor voornoemde overschrijding. Zoals eerder genoemd zal de verlaging van milieucategorie 3 naar 2 op onderhavige locatie in het algemeen al een gunstig effect hebben op de akoestische situatie.

Eindconclusie

In het af te splitsen gedeelte van de woonboerderij, dat in de toekomst als zelfstandige woning fungeert, worden een dove gevel gerealiseerd aan de kopse kant en aan de voorzijde. Om dit juridisch vast te leggen dient dit in de regels van het bestemmingsplan te worden geborgd. Ondanks de monumentale status van het pand levert dit geen problemen op. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

4.3 Luchtkwaliteit

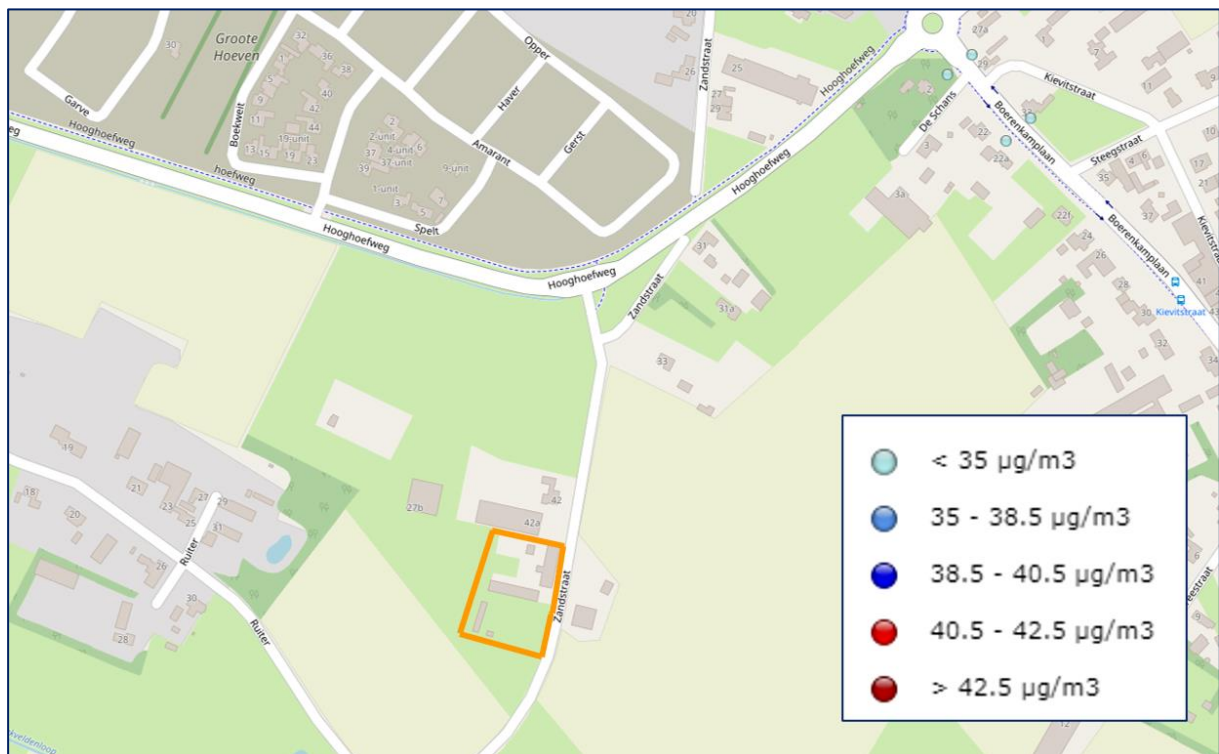
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.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

Kleine en grote projecten

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

NSL-monitor

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede NSL-monitoring viewer

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

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

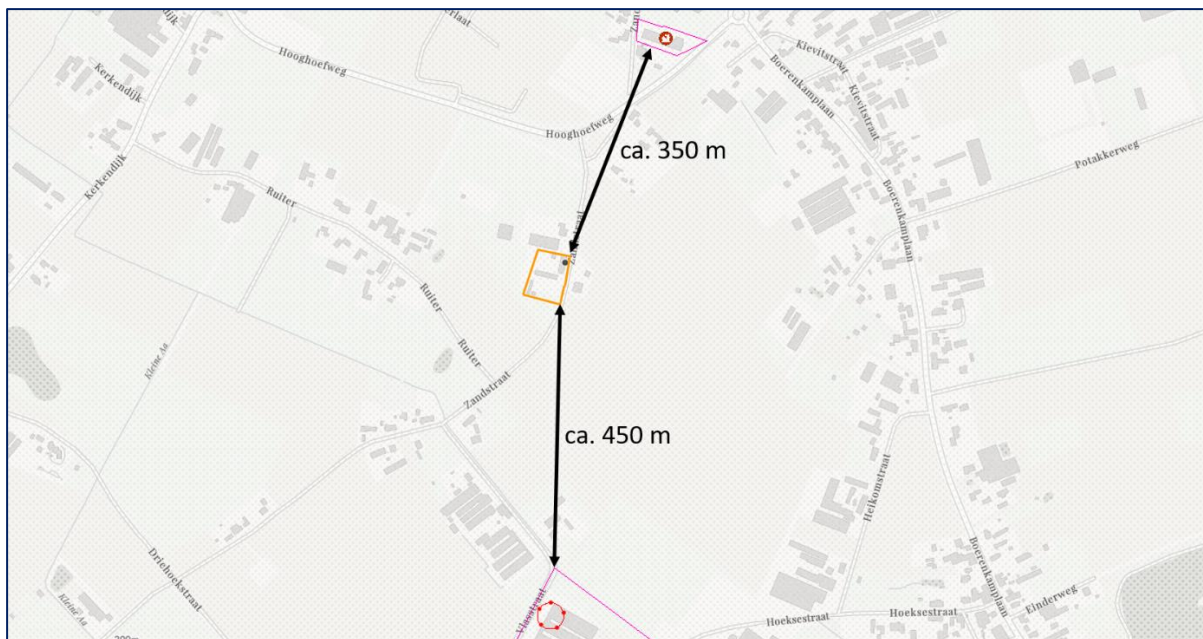
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

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

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

Inventarisatie

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



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied oranje omlijnd)

Op circa 350 meter afstand van het plangebied bevindt zich Coöperatieve Tuinbouwvereniging Isidorus (gelegen aan de Zandstraat 25 Someren). Gelet op de in acht te nemen veiligheidsafstand van 20 meter in het kader van het BARIM, in verband met de opslag aldaar van bestrijdingsmiddelen, kan gesteld worden dat ruimschoots aan de in acht te nemen veiligheidsafstand wordt voldaan. Op circa 450 meter afstand van het plangebied, aan de Vlasstraat 5, ligt een pluimveebedrijf met een bovengrondse propaaninstallatie met een inhoud van 20 m³. Uit de contour die rondom de installatie is getekend blijkt dat het plangebied op zeer ruime afstand is gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn. Een goede milieuhygiënische kwaliteit in het gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

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

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

De indicatieve richtafstand bij het omgevingstype 'gemengd gebied' voor een categorie 2 bedrijf bedraagt 10 meter. De afstand tot de (nieuwe) woonfunctie aan de noordzijde bedraagt zo'n 24,5 meter en daarmee wordt voldaan aan de minimale richtafstand en daarmee kan gegarandeerd worden dat de bewoners van de noordelijke woonfunctie in de langgevelboerderij weinig tot geen hinder van de lichte bedrijfsactiviteiten zullen hebben.

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

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

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

Conclusie

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

4.6 Watertoets

Nationaal beleid

Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

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

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

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Voldoende ruimte voor water om de overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

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

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015 (geactualiseerd 16 november 2018)

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

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. Per 16 november 2018 heeft het waterschap Aa en Maas het keur gewijzigd vastgesteld en gepubliceerd. Dit gezien het feit dat sinds de vaststelling van de 'Keur' op 27 februari 2015 de behoefte is ontstaan om de tekst van de 'Keur' op enkele plaatsen te verduidelijken, te nuanceren of taalkundig te verbeteren, zodat de intentie beter tot uitdrukking komt. Inhoudelijk leiden deze aanpassingen niet tot een andere beoordeling van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

In minder gevallen is er sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tót 500 m² zijn onder de keur 2015 vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Op het plangebied aan de Zandstraat 44 neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe door de (beoogde) ontwikkelingen. Het verhard oppervlak neemt juist af aangezien een bijgebouw wordt gesloopt. Derhalve hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden getroffen wat betreft de waterhuishouding.

Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2021-2025

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

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

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

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

Conclusie

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

4.7 Flora en fauna

Quickscan flora en fauna

Op 5 maart 2019 is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een Quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het beoogde planvoornemen. Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Met name voor de sloop van het bijgebouw is het noodzakelijk om in kaart te brengen of er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. De conclusies worden hier beschreven en het volledige rapport is opgenomen in bijlage 9.

Beschermde gebieden

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

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder wordt er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Conclusie

Natura 2000-gebied

Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden. Voor de verkeersaantrekkende werking is een AERIUS-berekening uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 10. Er is geen toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden als gevolg van het planvoornemen.

NNN-gebied (voormalige EHS)

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

Soorten habitatrichtlijn

De enige soort die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Als gevolg van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van vleermuizen.

Jaarrond beschermde verblijfplekken van zoogdieren en vogels

Er werden tijdens het veldbezoek binnen het plangebied geen verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt. Zover de ingreep de sloop van de bebouwing betreft kan schade aan verblijfplekken uitgesloten worden. Verblijfplekken van kleine marterachtigen elders op het terrein kunnen niet geheel uitgesloten worden. De kans op verblijfplekken van vleermuizen in of aan de overige bebouwing wordt momenteel klein geacht, o.a. als gevolg van het feit dat de daken recent vernieuwd zijn.

Mogelijke effecten en overtredingen

- ✓ Als gevolg van de voorgenomen ingreep, de sloop van overtollige bebouwing, wordt geen aantasting van jaarrond beschermde verblijfplekken of de functionaliteit daarvan verwacht en daarmee geen overtredingen van artikel Wnb 3.5 lid 2 en 4.
- ✓ Bij de herinrichtingswerkzaamheden zoals die op langer termijn zijn voorgenomen kan

verstoring van verblijfplekken van kleine marterachtigen plaats vinden. Indien onvoldoende voorzorgsmaatregelen en mitigatie in acht wordt genomen kan dit een overtreding van Wnb Art 3.10 lid 1b betekenen.

- ✓ Indien het broedseizoen onvoldoende in acht wordt genomen kan vernietiging en beschadiging van broedgevallen plaats vinden waardoor Wnb artikel Art 3.1 lid 2, 4 en 5 overtreden worden.
- ✓ Indien onvoldoende de zorgplicht in acht wordt genomen waardoor onnodig verwonding en doden van een aantal soorten kleine zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt plaats wordt artikel Wnb 1.11. inzake de zorgplicht overtreden. In dit geval dient in het bijzonder rekening gehouden te worden met konijnenholen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Vervolgonderzoek

Vervolgonderzoek is in dit stadium van herontwikkeling niet noodzakelijk. In een later stadium kan vervolgonderzoek noodzakelijk zijn indien onvoldoende garantie gegeven kan worden dat ten gevolge van werkzaamheden verblijfplekken van kleine marterachtigen schade ondervinden.

Ontheffingsaanvraag

Als de voorzorgsmaatregelen die in het volgende hoofdstuk staan vermeld in acht worden genomen wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

Eindconclusie

Algemene voorzorgsmaatregelen

Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is. Indien men binnen het broedseizoen wil werken geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedende vogels en vervolgens voorafgaande de werkzaamheden het plangebied te controleren op broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden stopgezet dienen te worden als een broedgeval geconstateerd wordt.

Voor aanwezigheid onbeschermd en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dit wil zeggen dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Er dienen voorzorgsmaatregelen genomen te worden om foeragerende vleermuizen en nachtvogels zo weinig mogelijk te verstoren. De invloeden van licht- en geluidsbelasting dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden, zowel in de uitvoerende fase als bij de nieuwe inrichting die het plangebied verkrijgt. Bij herinrichting dient de aanbeveling om naar een lichtplan te streven waarbij weinig lichtuitstrooiing naar de omgeving is.

Bijzondere voorzorg- en mitigatiemaatregelen

Met het oog op mogelijke aanwezigheid van kleine marterachtigen dienen bij sloop-, opruim- en herinrichtingwerkzaamheden plaats vinden volgens de richtlijnen die gegeven zijn in de uitgave de "Handleiding Kleine Marters in relatie tot soortbescherming (Sander Bouwens; uitgave Provincie-Noord-Brabant 2017)". Deze richtlijnen betreffen o.a. het uitvoeren van de werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van kleine marterachtigen, openlaten van vluchtwegen en aanbieden van toevlucht mogelijkheden. Ook geeft de handleiding richtlijnen voor de mitigatie van het leefgebied.

Voorgenomen mitigatieplan

Initiatiefnemer hebben voorgenomen het deel van plangebied buiten de nieuwe erfbegrenzing een inrichting te geven die het aspect van "kleinschalig agrarisch landschap" benadrukt en een versterking betekent van het leefgebied van onder andere kleine marterachtigen en de steenuil. Bestaande houtbegroeiingen worden zoveel mogelijk binnen dit inrichtingsplan geïntegreerd, takkenrillen e.d. blijven intact of worden uitgebreid en extensieve begrazing zal de beheervorm worden. De ingrepen zullen voornamelijk betrekking hebben op het verwijderen van zaken en begroeiing die kenmerkend voor siertuinen zijn. De ingrepen zullen kleinschalig uitgevoerd worden en indien noodzakelijk buiten het broedseizoen van vogels. De intentie is om het huidig karakter en inrichting van het terrein zoveel mogelijk te handhaven en geen aanpassingen te doen die hier geheel mee in strijd zijn.

Indien voornoemde voorzorgs- en mitigatiemaatregelen in acht worden genomen wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht. Vervolgonderzoek en een ontheffingsaanvraag is dan niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie

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

Gemeente : Someren
Plaats + postcode: 5712 XX Someren-Dorp
Straat + nummer : Zandstraat 44

Objectnr.: Som-51
Bladnr. : 1



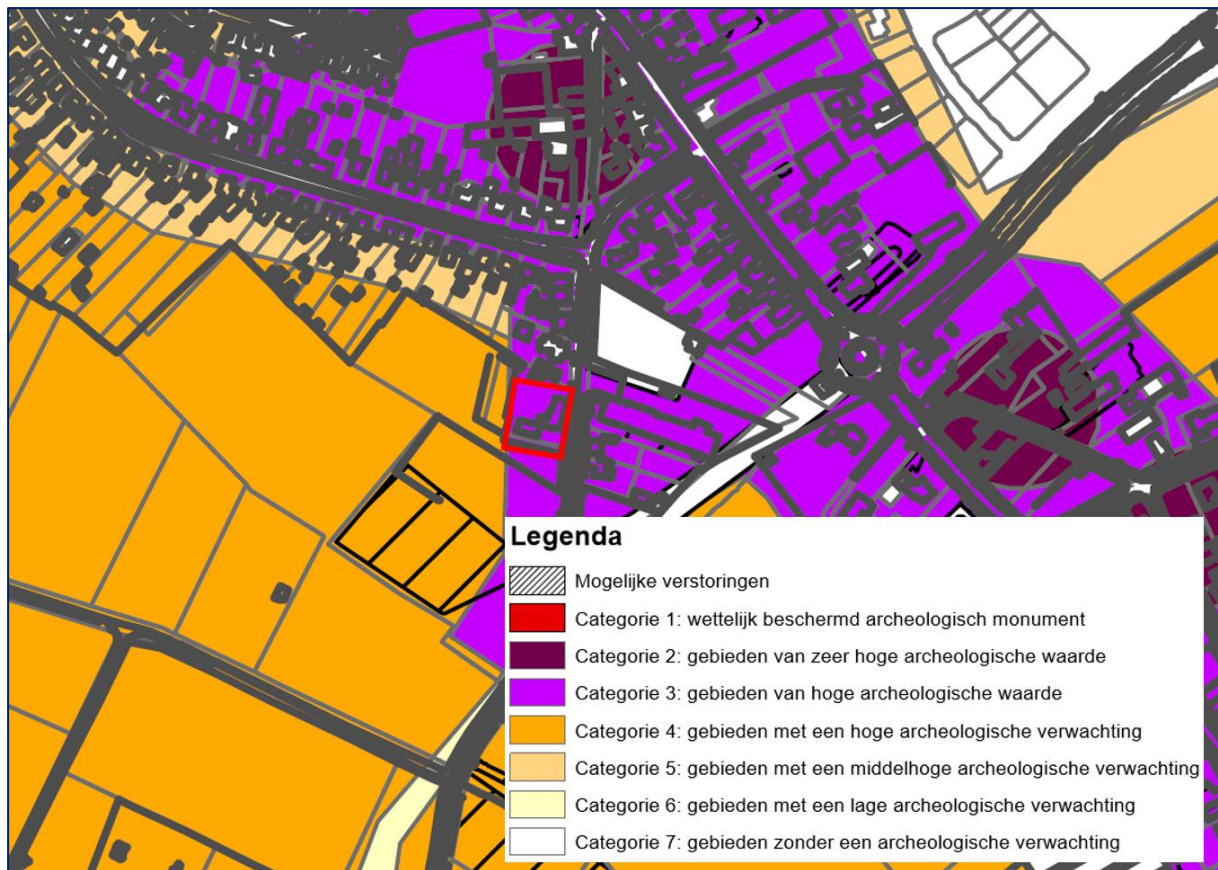
Afbeelding 4.4: Zandstraat 44 zoals opgenomen in gemeentelijke monumentenlijst

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemer passen binnen de kaders voor cultuurhistorie en tasten geen cultuurhistorische waarden aan in de omgeving. Wel zullen, gezien de status van de langgevelboerderij en de zuidelijk gelegen schuur, werkzaamheden (bijvoorbeeld als gevolg van de beoogde splitsing van de boerderij), altijd voorafgaand ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeente.

4.9 Archeologie

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



Afbeelding 4.5: Archeologische beleidskaart

De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is bij bodemingrepen met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Overigens is in de beoogde situatie alleen sprake van het wijzigen van de bestemming van het plangebied en de sloop van een enkel bouwwerk. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde. De sloop van het bijgebouw, à 100 m² is toegestaan in het kader van de dubbelbestemming, middels de uitzondering (artikel 26.3.2) op het verbod ex artikel 26.3.1 onder 10 van het vigerend bestemmingsplan.

Conclusie

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

4.10 Kabels en leidingen

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

4.11 Verkeer en parkeren

Het herbestemmen van het plangebied zal leiden tot een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen door enerzijds het toevoegen van een bedrijf aan huis alsook door de planologische toevoeging van een woning aan de noordkant van de langgevelboerderij. Om de verkeersgeneratie en het aantal parkeerplaatsen te bepalen wordt gekeken naar de normen van het CROW.

Het plangebied heeft een adressendichtheid van 730 adressen per vierkante kilometer. Dit houdt in dat het valt binnen de klasse 'niet stedelijk' volgens de Publicatie 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De woningen vallen in de categorie 'Koop, huis, twee-onder-een-kap'. Het bedrijf is te typeren als 'arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'.

De verkeersgeneratie van de woningen is 7,4 verkeersbewegingen per woning. Planologisch gezien is er nu één woning, daarom wordt alleen uitgegaan van de verkeersgeneratie voor de toegevoegde woning. Deze bedraagt afgerond 8 verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal parkeerplaatsen is 1,8 parkeerplaats per woning, in totaal dienen er dus bij elke woning voor de woonfunctie 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

De verkeersgeneratie van het bedrijf is 3,9 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak. De bedrijvigheid vindt plaats op een oppervlak van ongeveer 330 m², daarom is er een verkeersgeneratie van 13 verkeersbewegingen per dag. Het aantal parkeerplaatsen is 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Er moeten voor de bedrijvigheid dus 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In navolgende afbeelding is te zien waar de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en de bedrijvigheid worden gerealiseerd.



Afbeelding 4.6: Situatie parkeren

Conclusie

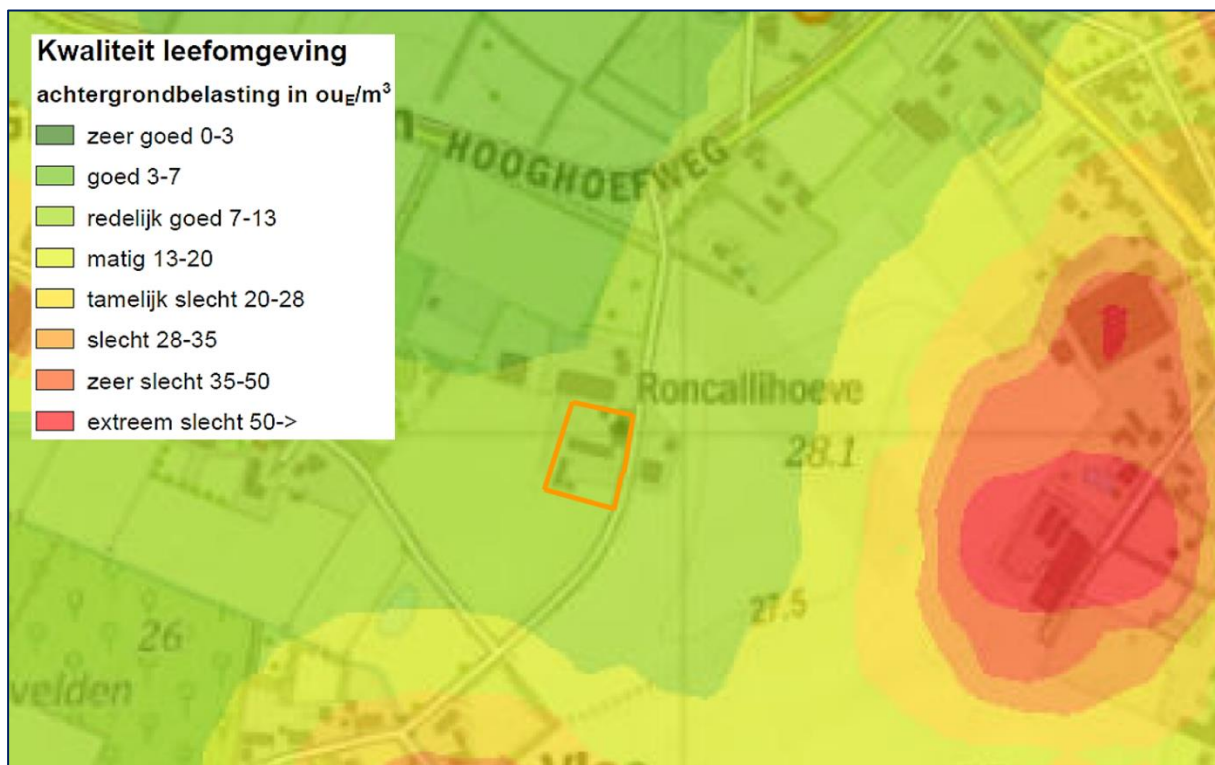
In totaal moeten er in het plangebied 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, per woning 2 en voor de bedrijvigheid 3. Op het perceel is daarvoor voldoende ruimte aanwezig. De verkeersgeneratie is gering en kan op de Zandstraat goed worden verwerkt. Het gaat per dag slechts om 13 extra verkeersbewegingen van de bedrijvigheid en 8 verkeersbewegingen als gevolg van de toegevoegde woning. Hiermee vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Geur

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

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

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



Afbeelding 4.7: Achtergrondbelasting geur 2018

Conclusie

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

4.13 Endotoxinen

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

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

Dit betekent dat binnen een straal van 250 meter van intensieve veehouderijbedrijven geen nieuwe gevoelige bouwwerken en bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Andersom geldt dat binnen een straal van 250 meter rond gevoelige bestemmingen of bouwwerken de ontwikkelingsruimte

van intensieve veehouderijen verder zouden kunnen beperken als een nieuw gevoelig object zou worden opgericht. De GGD sluit ontwikkeling van veehouderijen binnen 250 meter echter niet uit en ziet de geurnorm en de achtergrond geurbelasting als het toetsingskader om ontwikkelingen toe te staan.

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

In onderhavige situatie is sprake een bestaand aanwezig gevoelig object dat gesplitst wordt en als gevolg van die splitsing een geurgevoelig object wordt toegevoegd. Het gehele pand/perceel heeft daarentegen al langere tijd een woonbestemming en vormde al voor de bedrijven in de omgeving een geurgevoelig object. Daarin verandert de wijziging van de bestemming noch de woningsplitsing niets aan. De gezondheid van bewoners/initiatiefnemer wordt door de beoogde ontwikkelingen niet verder verslechterd en andersom geredeneerd worden omliggende veehouderijen door deze ontwikkelingen niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd, temeer deze bedrijven zich op een afstand van meer dan 250 meter van het gevoelig object, de woning van initiatiefnemer, bevinden.



Afbeelding 4.8: Endotoxinen rond veehouderijen 2018

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

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

Uit het VGO onderzoek (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³ in de buitenlucht. Ook is er sprake van cumulatie in dit geval. Uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 volgt dat het in zo'n situatie wenselijk is om advies te vragen aan de GGD. In het laatste VGO-onderzoek is het eerder gevonden verband tussen longontstekingen en de nabijheid van pluimveehouderijen ontkracht. Gelet op de afstand van de veehouderijen tot het plangebied is het niet in de verwachting dat het perceel binnen endotoxinecontouren is gelegen.

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

Geitenmoratorium

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

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

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

De ontwikkeling betreft de realisatie van één extra woning binnen bestaande bebouwing. De drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

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

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bestemmingsvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, procedure- en de overige regels.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat bepalingen inzake het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid' tevens een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie, landschapselementen, groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing en extensief recreatief medegebruik.

Wonen - Buitengebied

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in de vorm van huisvesting van huishoudens in woningen. Bij bestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' is een kleinschalig bedrijf toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, of aantoonbaar daarmee gelijk te stellen qua aard en invloed, zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor aan huis verbonden beroepen, het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie, landschapselementen, groenvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing, hieronder tevens begrepen tuinen en erven, verhardingen, (onverharde) paden, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen, extensief recreatief medegebruik.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie ingediend. In bijlage 11 wordt de reactie samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan XIII' van 27 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 ter inzage gelegen, wat gepubliceerd is in het gemeenteblad van 26 mei 2022 (via www.officielebekendmakingen.nl). Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van Provincie Noord-Brabant. In de als bijlage 12 opgenomen Nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en beantwoord.

Bijlagen

Bijlage 1:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2:	Bestektekening, Advies Buro Cuppen
Bijlage 3:	Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Maikel Niël Bouwhistorie
Bijlage 4:	Onderbouwing waardestelling na splitsing
Bijlage 5:	Advies monumentencommissie
Bijlage 6:	Bodemonderzoek, Archimil
Bijlage 7:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies
Bijlage 8:	Akoestisch onderzoek industrielawaai, Tritium Advies
Bijlage 9:	Quickscan flora en fauna, Maassen
Bijlage 10:	AERIUS-berekening
Bijlage 11:	Reactie vooroverleg
Bijlage 12:	Nota van zienswijzen