
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2010-0083

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
16 december 2011

gezien de aanvraag van : C.T. van den Boomen
adres : Heiveldsestraat 27
postcode en woonplaats : 5711 PB Someren

ontvangen : 21 december 2010

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project het huisvesten van maximaal 20 arbeidsmigranten in de woonboerderij op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) G 108 plaatselijk bekend Parallelweg 12 te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen
2. Afwijken bestemmingsplan *1/impie - 17311212*

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

BESLUITEN:

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunning te verlenen voor onbepaalde tijd, onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.

Bouwkosten : € 235.400,-

(in afwijking van de opgegeven bouwkosten van €180.000,- zijn door VROM, team Vergunningen, de bouwkosten vastgesteld op €235.400,-)

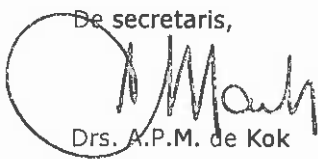
Leges activiteit bouwen : € 3.394,-

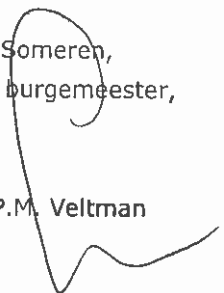
Leges afwijken bestemmingsplan : € 4.630,-

Burgemeester en wethouders van Someren,

De secretaris,

de burgemeester,


Drs. A.P.M. de Kok


A.P.M. Veltman

Overwegende **algemeen**:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- Er is een planschadeovereenkomst op 18 juli 2011 afgesloten.
- Er is een beplantingsovereenkomst op 7 december 2011 afgesloten.
- Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure van artikel 3.10 van de Wabo.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften. Er is sprake van een ontvankelijke aanvraag als gevolg van het indienen van aanvullende gegevens.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 1. Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 6 april 2011, nummer 11-1404
 2. Bijlage 2: Fotoblad, ingekomen 21 december 2010
 3. Bijlage 3: Aanvraagformulier Wabo 2010-0083, ingekomen 21 december 2010
 4. Bijlage 4: Bestektekening bestaande toestand, ingekomen 21 december 2010
 5. Bijlage 5: Bestektekening nieuwe toestand, ingekomen 11 april 2011
 6. Bijlage 6: Constructietekening nieuwe toestand, ingekomen 21 december 2010
 7. Bijlage 7: Bestektekening mechanische ventilatie, ingekomen 11 april 2011
 8. Bijlage 8: Tekening behorend bij beplantingsovereenkomst, datum 7 december 2011
 9. Bijlage 9: Zienswijzenverslag, datum 9 december 2011

overwegende ten aanzien van de activiteit **bouwen**:

- De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit *bouwen* aan artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.
- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Het plan is getoetst aan de welstandscriteria behorend bij het bebouwingsthema 'woningen in het buitengebied' met welstandsniveau 3; het bouwwerk voldoet hieraan.
- Het plan voldoet aan Bouwbesluit en Bouwverordening van de gemeente Someren.
- Het bouwwerk past niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. In onderhavige procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan is het huisvesten van maximaal 20 arbeidsmigranten in de woonboerderij opgenomen.

overwegende ten aanzien van de activiteit **afwijking bestemmingsplan**:

- De activiteiten zoals in dit besluit vermeld worden uitgevoerd op gronden die gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1999 en waarvoor goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 november 1999. En de activiteiten worden uitgevoerd op de gronden van het op 29 juni 2011 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Someren".
- Aan de gronden waarop de activiteiten plaatsvinden is in voornoemde bestemmingsplannen de bestemming 'woningen' respectievelijk 'wonen' toegekend.
- De activiteiten ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten zijn in strijd met deze bestemming.
- Gelet op het feit dat de voorgenomen activiteiten strijd opleveren met het bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning tevens te worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- De aanvraag is getoetst aan het beleid Structuurvisie arbeidsmigranten 2008, dat op 17 december 2008 is vastgesteld, en past binnen dit beleid.
- Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning niet verleend, dan nadat de gemeenteraad van Someren heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Die verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In de raadsvergadering van 30 maart 2011 is besloten dat er geen verklaring van geen bedenkingen aangevraagd hoeft te worden voor de gevallen waarin het college bevoegd gezag is ten aanzien van een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing artikel 2.12, eerste lid onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt een exploitatieplan vastgesteld voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor de activiteiten in onderhavige omgevingsvergunning heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien deze activiteiten niet vallen onder een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan.

PROCEDURE:

Bij uitvoering van de procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan artikel 3.12 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen van 14 juli 2011 tot en met 25 augustus 2011. Dit is middels een publicatie d.d. 13 juli 2011 in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingekomen van:

- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer W.L.A. Boerenkamp wonende aan Parallelweg 17 te Someren, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, bij brief d.d. 22 augustus 2011, ontvangen op 22 augustus 2011.

- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer J.J.M. van de Water en mevrouw M.S.P. van de Water-Stoetman wonende aan Parallelweg 18 te Someren, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, bij brief d.d. 22 augustus 2011, ontvangen op 22 augustus 2011.
- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer J.H.J.M. Boerenkamp wonende aan Parallelweg 19 te Someren, Postbus 8727, 5605 LS Eindhoven, bij brief d.d. 22 augustus 2011, ontvangen op 22 augustus 2011.
- De heer P.J.M. van Bree, Parallelweg 14, 5712 GV Someren, bij brief d.d. 19 augustus 2011, ontvangen op 23 augustus 2011.
- Driessen Advies & Beheer in de persoon van de heer M.J.E. Driessen, namens de heer en mevrouw P.H. Maas-Cuppen wonende aan Parallelweg 16 te Someren, Postbus 66, 5710 AB Someren, bij brief d.d. 24 augustus 2011, ontvangen op 24 augustus 2011.
- Driessen Advies & Beheer in de persoon van de heer M.J.E. Driessen, namens de heer en mevrouw P.H. Maas-Cuppen wonende aan Parallelweg 16 te Someren, Postbus 66, 5710 AB Someren, bij brief d.d. 19 september 2011, ontvangen op 20 september 2011, aanvulling op zienswijze van 24 augustus 2011.

BEOORDELING ZIENSWIJZEN:

Voor de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar het opgestelde zienswijzenverslag met datum 9 december 2011.

- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer W.L.A. Boerenkamp wonende aan Parallelweg 17 te Someren, ontvankelijk en *gedeeltelijk gegrond* is.
- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer J.J.M. van de Water en mevrouw M.S.P. van de Water-Stoetman wonende aan Parallelweg 18 te Someren, ontvankelijk en *gedeeltelijk gegrond* is.
- Boskamp & Willems advocaten in de persoon van de heer M.J.A. Verhagen, namens de heer J.H.J.M. Boerenkamp wonende aan Parallelweg 19 te Someren, ontvankelijk en *gedeeltelijk gegrond* is.
- De heer P.J.M. van Bree, Parallelweg 14 te Someren, ontvankelijk en *ongegrond* is.
- Driessen Advies & Beheer in de persoon van de heer M.J.E. Driessen, namens de heer en mevrouw P.H. Maas-Cuppen wonende aan Parallelweg 16 te Someren, ontvankelijk en *ongegrond* is.
- Driessen Advies & Beheer in de persoon van de heer M.J.E. Driessen, namens de heer en mevrouw P.H. Maas-Cuppen wonende aan Parallelweg 16 te Someren, ontvankelijk en *gedeeltelijk gegrond* is.

De omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2010-0083 wordt verleend onder de volgende voorschriften:

Overwegingen **algemeen**:

1. Deze vergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op de eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de op basis daarvan gestelde regelen.
3. Ten behoeve van het bouwtoezicht dient voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden tijdig melding gedaan te worden bij de afdeling VROM.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
4. Ten minste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.
5. Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de afdeling VROM.
6. Ten minste 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.

Specifiek:

1. De bemerkingen welke in rood op de tekening(en) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
2. Berekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betreffende hebbende werkzaamheden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling VROM.

Brandveiligheid:

1. De bouwconstructie van het portaal (trap naar 1^e verdieping), waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een vluchtmogelijkheid/ vluchtweg, dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van ten minste 30 minuten.
2. De gezamenlijke ruimten dienen te worden uitgevoerd als subbrand-compartiment 30 minuten wdbdo, conform NEN 6068. De deuren moeten tevens zelfsluitend zijn uitgevoerd.
Doorvoeringen, openingen ten behoeve van aansluitingen, e.d. mogen de brandwerendheid niet nadelig beïnvloeden.
3. Een vluchtroute leidt naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren worden gepasseerd die met een sleutel moeten worden geopend. De vluchtdeuren dienen voorzien te worden van een origineel paniekslot.
4. De verkeersroutes dienen voorzien te worden van vluchtrouteaanduiding conform NEN 6088.

Gebruik:

1. Het gebruik van de woonboerderij is naast reguliere bewoning (in de zin van het bestemmingsplan) door een huishouden toegestaan voor bewoning c.q. huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten.

2. Op het moment dat er een einde komt aan de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten dient vergunninghouder daarvan onverwijld de gemeente op de hoogte te brengen. Het staken van voornoemde situatie van bewoning verplicht vergunninghouder de bewoning van de woonboerderij door arbeidsmigranten beëindigd te houden, alsmede de daartoe aangebrachte voorzieningen ten behoeve van deze bewoning te verwijderen en de woonboerderij in de oorspronkelijke staat terug te brengen, zodanig dat een situatie ontstaat die in overeenstemming is de bestektekening bestaande toestand, datum 22-12-2010, behorend bij de omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2010-0083.
3. Bewoning is na beëindiging van de bewoning c.q. huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten alleen toegestaan voor en door een huishouden.

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.

Bijlage 1

ARCHITECT

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 - 47 17 77

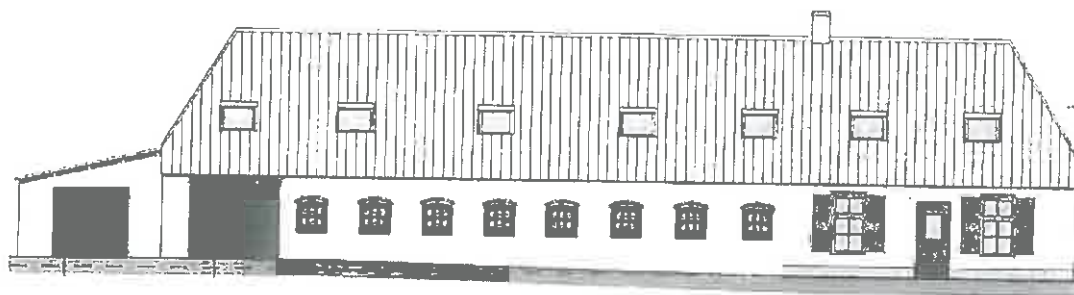
F: 0493 - 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

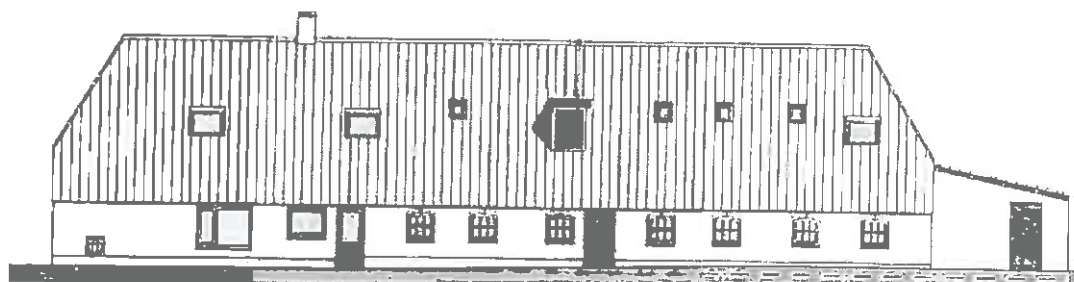
I: www.crijns-rentmeesters.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Parallelweg 12
Someren



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

16-12-11 11:37 714

CRIJNS RENTMEESTERS BV

in samenwerking met A.W. Loomans, bouwkundige
voor de heer C.T.H. van den Boomen

december 2011

INHOUD

INHOUD	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status	7
1.2.1 Ligging	7
1.2.2 Begrenzing	7
1.2.3 Juridische status	8
1.3 Leeswijzer	9
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.1.2 Ruimtelijke structuur	11
2.2 Functionele structuur	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Europees- en rijksbeleid	13
3.1.1 Nota Ruimte	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	14
3.2.3 Reconstructieplan De Peel	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Arbeidsmigranten 2008	19
3.3.2 Structuurvisie Someren	20
4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	21
4.1 Milieu	21
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
4.3 Geluid	23
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid	24
4.6 Externe veiligheid	24
4.6.1 Inleiding	24
4.6.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)	24
4.6.3 Transport	25
4.6.4 Hoogspanningslijnen	26
4.6.5 Ondergrondse Buisleidingen	26
4.7 Waterhuishouding	26
4.7.1 Inleiding	26
4.7.2 Vigerend beleid	26
4.7.3 Principes van het waterschap	27
4.7.4 Bodemgebruik en grondwater	27
4.7.5 Waterparagraaf	27
4.8 Archeologie	28

4.9	Cultuurhistorie.....	28
4.10	Flora en fauna en Natuurbeschermingswet	29
4.11	Landschapswaarden.....	29
4.12	Verkeer en parkeren	29
5.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2	Economische uitvoerbaarheid en grexwet	31

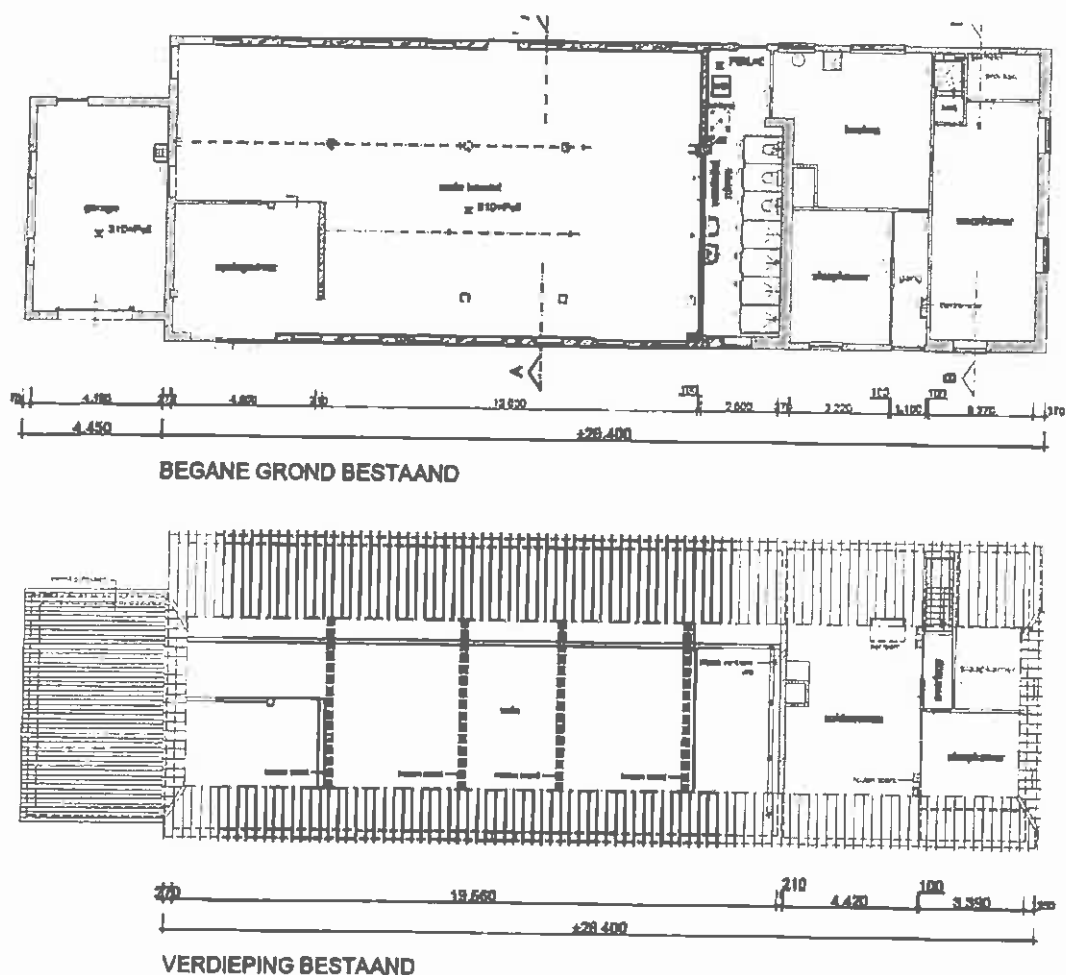
BIJLAGEN:

- Bestektekening bestaande toestand, opgesteld door de heer A.W. Loomans, 22 december 2010;
- Bestektekening nieuwe toestand, opgesteld door de heer A.W. Loomans, 22 maart 2011;
- Collegebesluit omtrent principemedewerking d.d. 26 april 2010.

1. INLEIDING

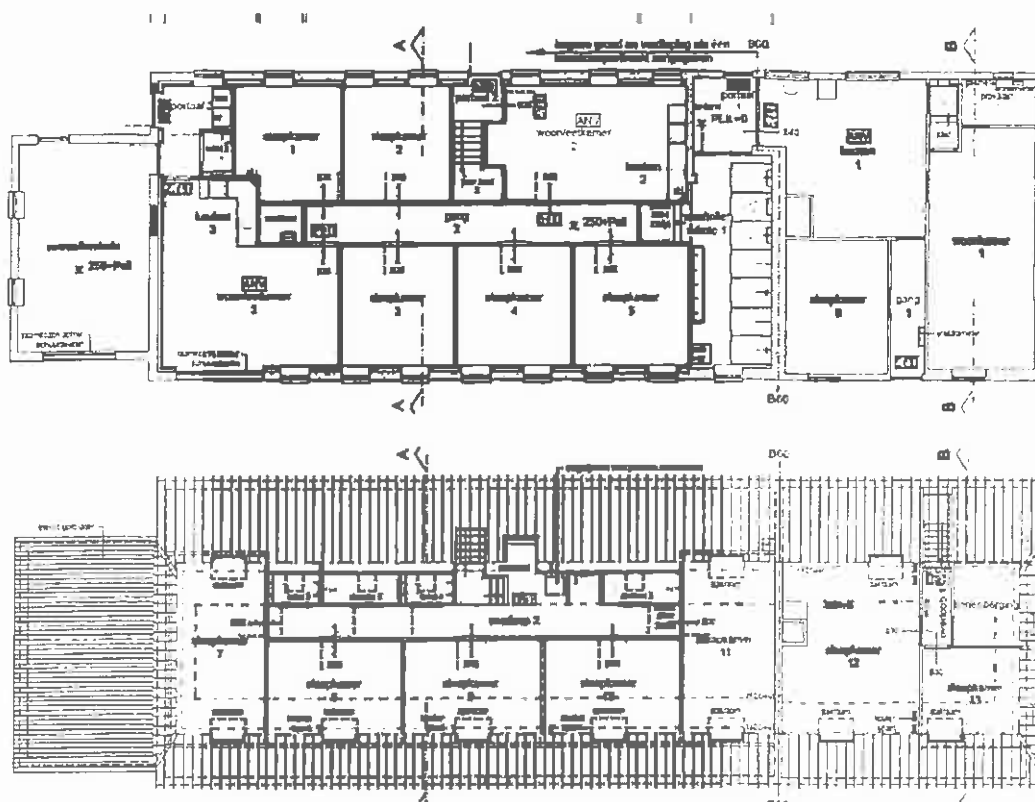
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer de heer C.T.H. van den Boomen, is eigenaar van de langgevelboerderij gelegen aan de Parallelweg 12 te Someren. Deze woonboerderij heeft (inclusief aangebouwde garage) een lengte van circa 33 meter. De langgevelboerderij bestaat uit een woning en een stalgedeelte. Figuur 1 betreft een plattegrond van de langgevelboerderij in de huidige situatie.



Figuur 1. Plattegrond langgevelboerderij aan de Parallelweg 12 huidige situatie.

De initiatiefnemer is voornemens deze in te richten ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten. Derhalve wordt het oude stalgedeelte van de woning verbouwd tot een woning met 10 slaapkamers, woonkamers/eetkamers, keukens, een recreatieruimte en was- en toiletgelegenheden. Figuur 2 geeft een beeld van de woonboerderij na de beoogde verbouwing.



Figuur 2. Plattegrond langgevelboerderij aan de Parallelweg 12 in de beoogde situatie.

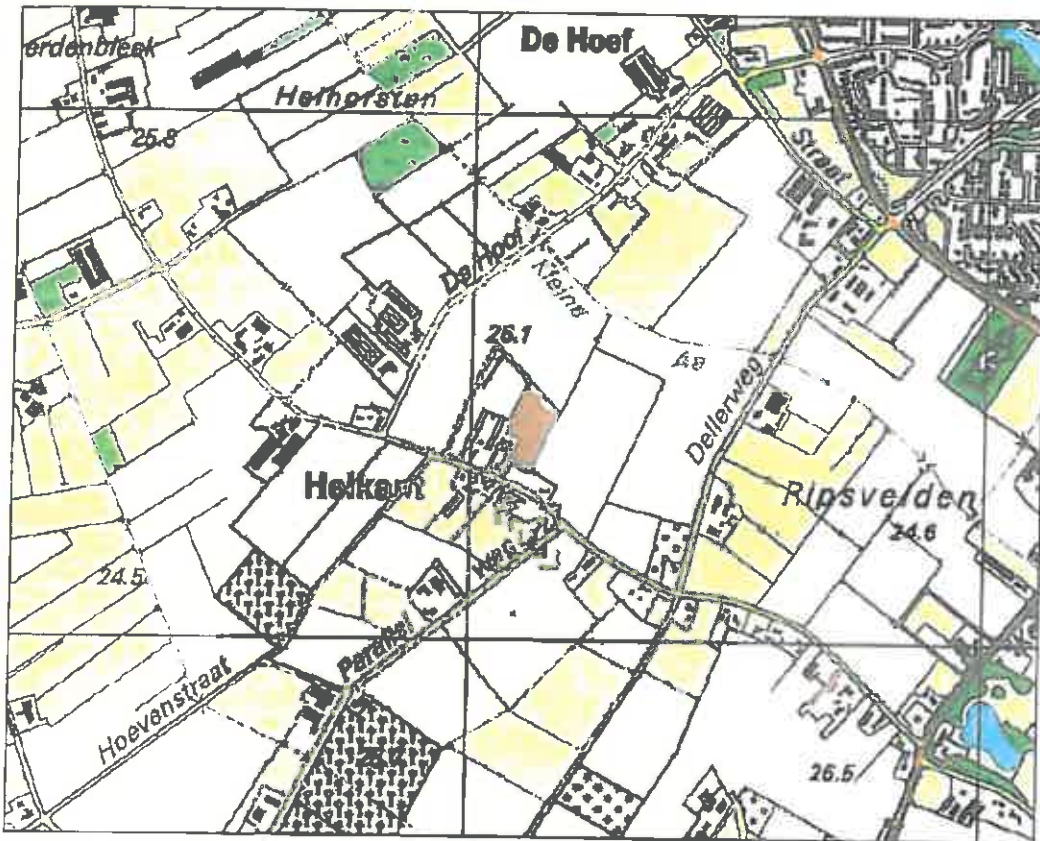
Het College van burgemeester en wethouders heeft bij schrijven d.d. 26 april 2010 met kenmerk vrom/ws/10-255 principemedewerking verleend voor de beoogde ontwikkeling. Samengevat luidt deze principemedewerking: 'Het College heeft op 16 april 2010 uitgesproken dat zij in principe medewerking verleent aan het verzoek om maximaal 20 arbeidsmigranten te huisvesten in de woning op het adres Parallelweg 12 Someren. Om de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten te realiseren zal er een planologische procedure moeten worden doorlopen. Derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld als toelichting van het project bij de omgevingsvergunning. Het collegebesluit omtrent principemedewerking is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In het collegebesluit omtrent principemedewerking is gesteld dat het plan zoals Ingediend d.d. 19 februari 2010 nog moest worden aangevuld inzake het aantal douches en toiletten, aantal vierkante meters slaapruijnte en in het kader van brandveiligheid. Het bouwplan waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing behoort is hierop aangevuld en voldoet aan de vereisten, zoals gesteld door de gemeente Someren. Naar aanleiding van het verzoek van de gemeente Someren d.d. 10 maart 2011 tot het nader aanvullen van de ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing aangevuld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status

1.2.1 Ligging

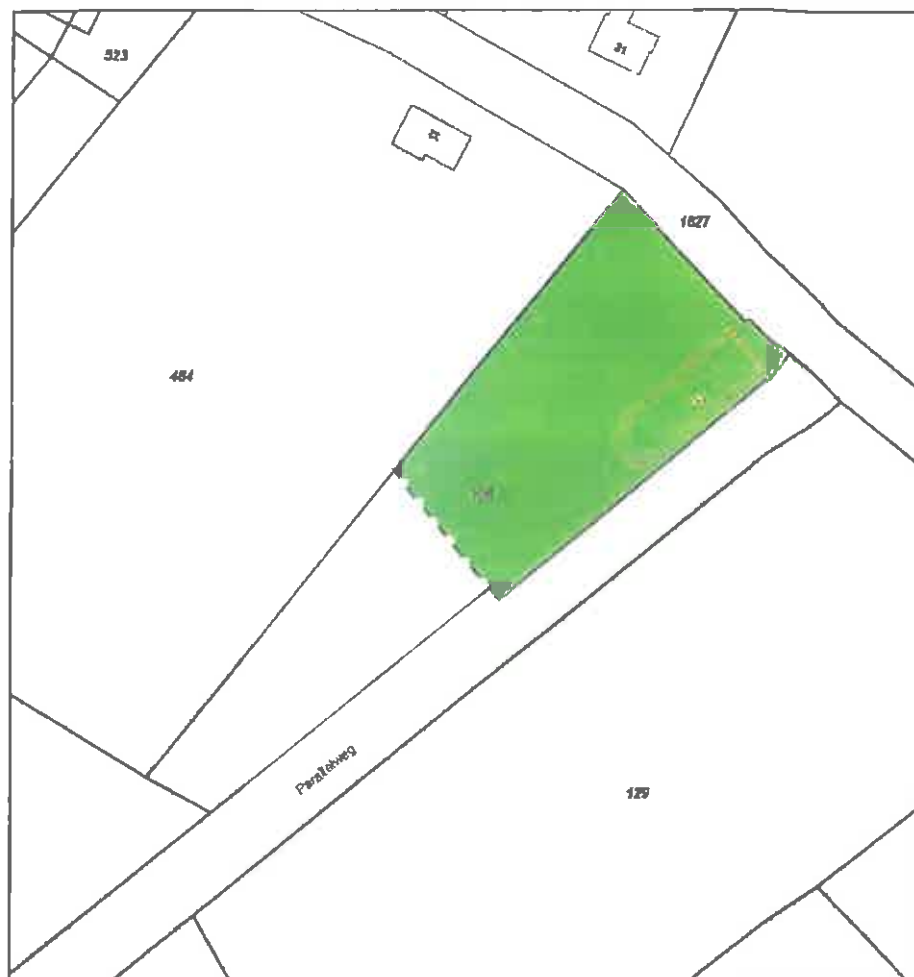
De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Someren. Figuur 3 geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 3. Ligging plangebied op de topgrafisch kaart ten opzichte van de omgeving.

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft de locatie aan de Parallelweg 12 te Someren en bestaat uit het kadastrale perceel: gemeente Someren, sectie R, nummer 108 (gedeeltelijk). Figuur 4 geeft een weergave van het plangebied op het kadastrale perceel.



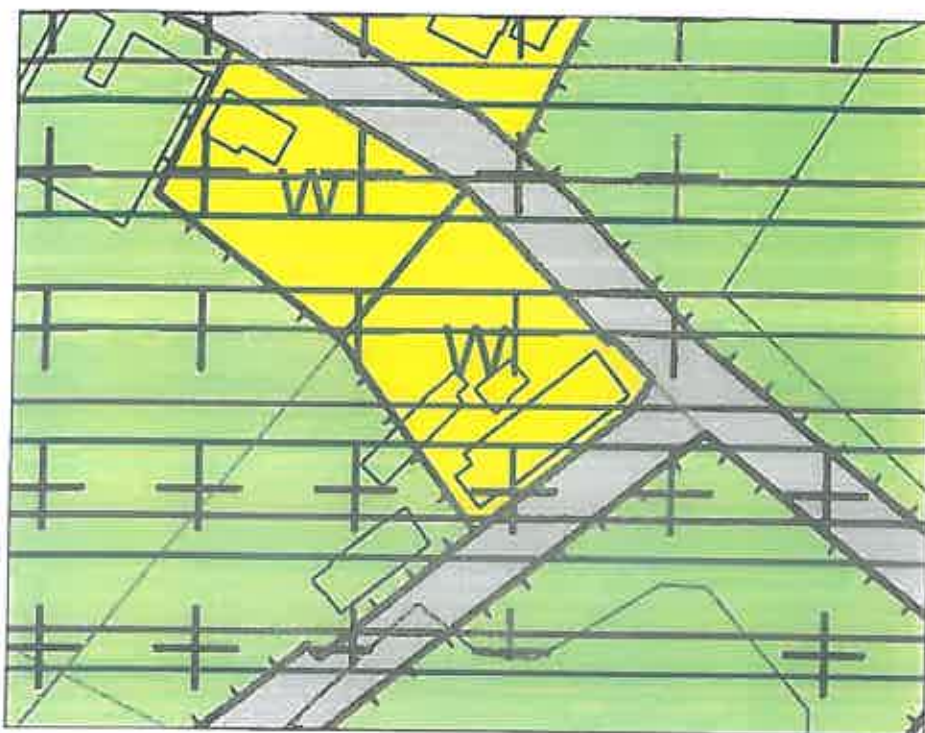
Figuur 4. Kadastraal overzicht plangebied.

1.2.3 Juridische status

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemming. Het plangebied is bestemd als gelegen in 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', met de nadere aanduiding 'cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol'. Plankaart 2 betreft de detailbestemming. Het plangebied is thans bestemd als bestemming voor één burgerwoning. Plankaart 3 betreft de ontwikkelingenkaart. Op deze plankaart is het plangebied niet nader aangeduid.

De gemeente Someren bereidt thans een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor. Het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als woonbestemming voor één burgerwoning (W). Een gedeelte van het perceel is bestemd als: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-LW). Het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' (WR-A). Tenslotte is het plangebied aangeduid als gelegen binnen een

bebouwingsconcentratie en in een verwevingsgebied. Figuur 5 betreft een uitsnede van de ligging van het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 5. Aanduiding plangebied in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Het is niet mogelijk de beoogde ontwikkeling te realiseren met toepassing van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en evenmin binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante (milieu-) planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 komt ten slotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

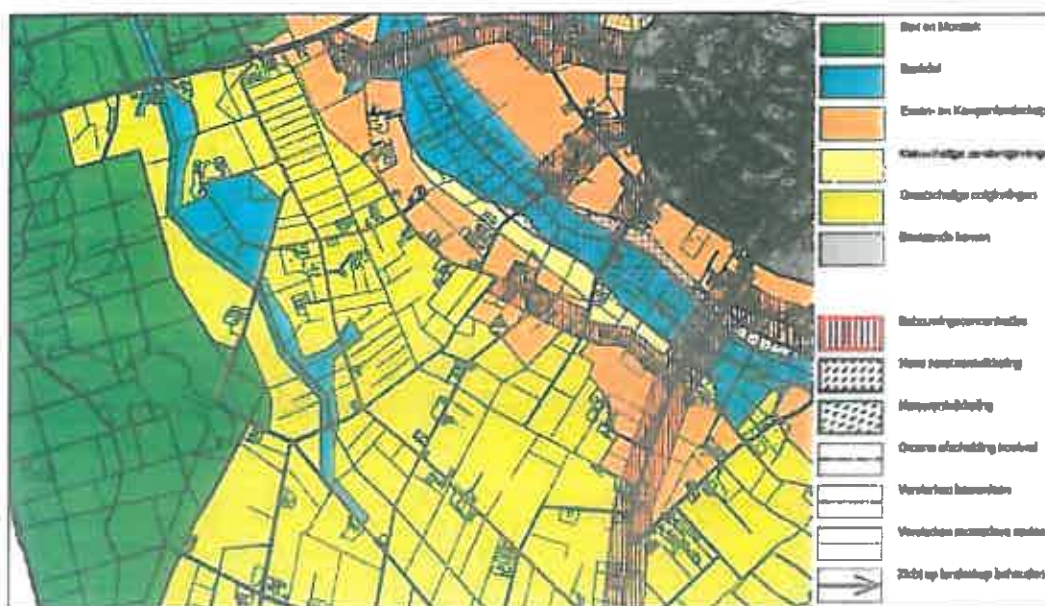
Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door 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-, zuid-, west- en oostzijde van de kern gebouwd. De bebouwing aan de Parallelweg was in het verleden slechts in agrarisch gebruik. Het accent in de omgeving is in de laatste decennia verschoven van het agrarisch gebruik naar wonen. Binnen de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is zijn dan ook overwegend woonbestemmingen gelegen. Bovendien is de kern Someren op korte afstand van het plangebied gesitueerd.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

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 grenzend liggen 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 beplanting en een bol reliëf. Aan de zuidzijde van de gemeente ligt het jonge heide ontginningsgebied op de dekzandvlakte rondom Someren-Heide en Someren-Eind. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbepanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven verspreid door het gebied. In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen, 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. Verspreid over de gemeente staan cultuurhistorisch waardevolle objecten in de vorm van langgevelboerderijen, met een concentratie ten noordoosten van Lierop.

Het plangebied betreft een perceel met een langgevelboerderij, gelegen ten zuiden van de kern Someren, in het buitengebied. Het plangebied is gelegen in een essen- en kampenlandschap rondom de huidige kern Someren. Essen en Kampen zijn bouwgronden welke behoren tot de oudste zandontginningen. De kampen zijn door individuele ontginningen ontstaan, terwijl essen vaak het resultaat zijn van de bewerking van het land door meerdere ontginningen samen. De essen zijn hierdoor grootschalliger van aard dan de kampen. De essen zijn daarbij eeuwen lang opgehoogd met plaggen, waardoor ze een verhoogde ligging in het landschap hebben, de

zogenaamde bolle akkers. Figuur 6 geeft ruimtelijke structuur van het plangebied weer in de omgeving.



Figuur 6. Ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied.

2.2 Functionele structuur

De gemeente Someren betreft een agrarisch georiënteerde gemeente met een uitgebreide verzorgings- en voorzieningenstructuur. Deze is met name geconcentreerd in de kern van Someren. De gebiedsontsluitingsweg (N266) is gelegen langs de Zuid-Willemsvaart en verbindt de kern Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de Rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg betreft de Provincialeweg (N609). Deze bevindt zich ter hoogte van de kern Someren en betreft een regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. Het plangebied is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg ten westen van de kern Someren.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningsgebieden;
- 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 leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

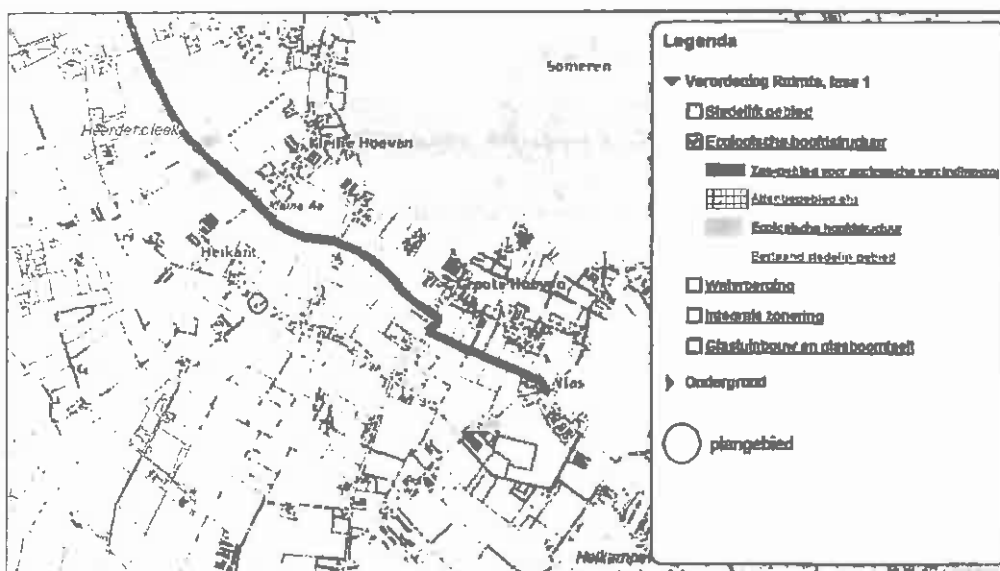
De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening komt hierna aan de orde.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat Provinciale Staten bij of krachtens provinciale verordening regels kunnen stellen omtrent de inhoud, vormgeving en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen. De in de verordening gestelde regels overrulen de regels in het bestemmingsplan. Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning. De verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

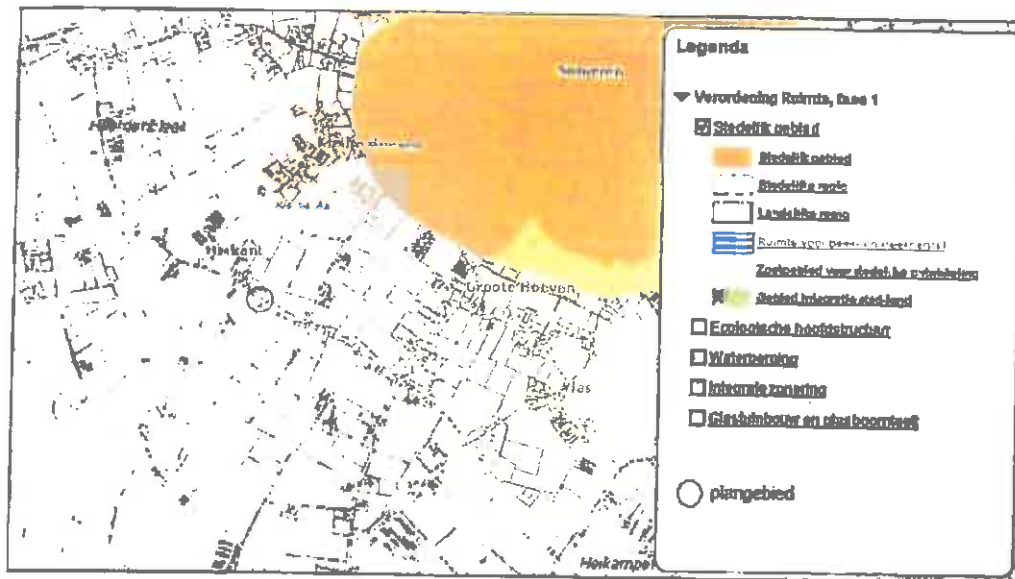
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

In de nabijheid van het plangebied is geen EHS gebied gelegen. Figuur 7 geeft een uitsnede van de EHS en de ligging van het plangebied in de omgeving.



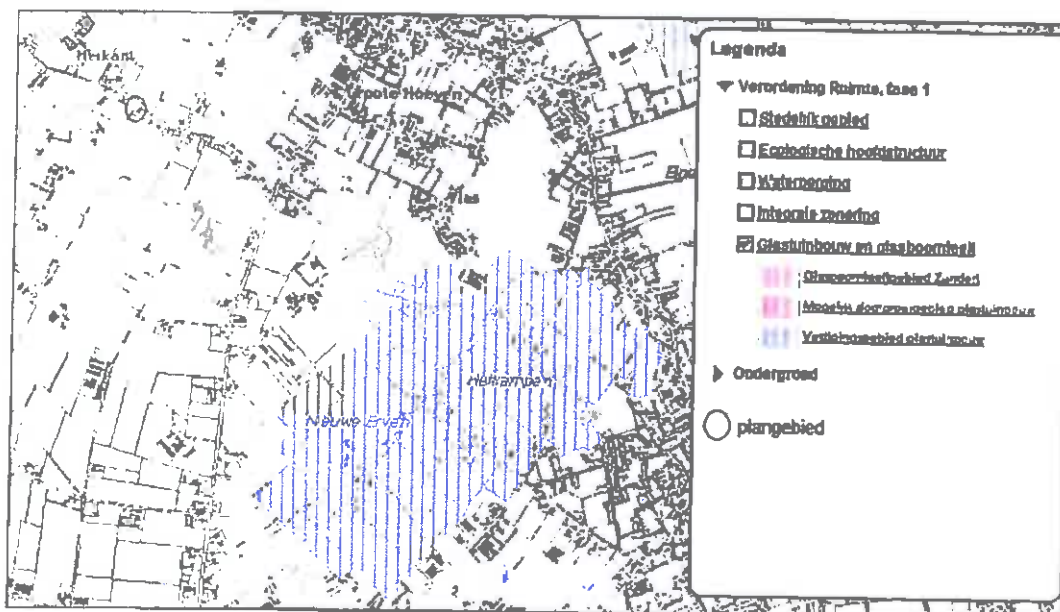
Figuur 7. Ligging plangebied ten opzichte van de EHS.

Figuur 8 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van stedelijk gebied en zoekgebieden voor verstedelijking.



Figuur 8. Plangebied ten opzichte van het stedelijke gebied of zoekgebieden voor verstedelijking.

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een gebied ten behoeve van waterberging of een glastuinbouwconcentratiegebied. Binnen de gemeente Someren zijn wel glastuinbouwconcentratiegebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen glastuinbouwconcentratiegebied is gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Binnen dit glastuinbouwconcentratiegebied is gelegen ten zuid-oosten van het plangebied. Binnen dit glastuinbouwconcentratiegebied zijn veel arbeidsmigranten werkzaam. Het plangebied is gunstig gelegen ten opzichte van dit glastuinbouwconcentratiegebied en de kern van Someren. Figuur 9 geeft een beeld van de ligging van het plangebied en het glastuinbouwconcentratiegebied in de omgeving van het plangebied.



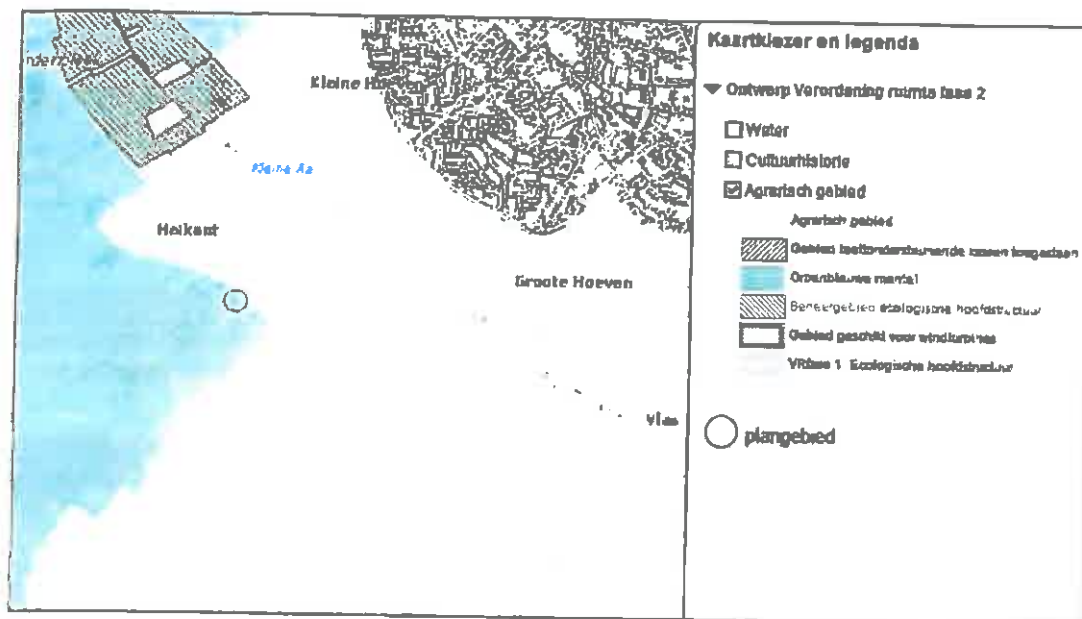
Figuur 9. Plangebied ten opzichte van het glastuinbouwconcentratiegebied ten zuiden van de kern Someren.

In het kader van de reconstructie is het plangebied aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

In de Verordening ruimte is de GHS vervangen door een zonering met een groenblauwe mantel. In de Verordening ruimte worden twee robuuste structuren uitgewerkt; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie Noord-Brabant stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelands economie. Daarnaast zet de provincie in op de groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Het concept van de EHS wordt versterkt door dit sterker te gaan koppelen aan het watersysteem. Ook tussen grote stedelijke kernen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van groenblauwe gebieden. Ook hier is het recreatieve medegebruik en de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de EHS inclusief de ecologische verbindingszones en de gebieden voor behoud en herstel van watersystemen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied of stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud én ontwikkeling van natuur en water(-beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft zelf ook betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Binnen de groenblauwe mantel zijn de beheersgebieden van de EHS opgenomen. In het beheersgebied EHS wordt op agrarische gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteitsverbetering daarvan. Het plangebied is in de Verordening ruimte fase 2 aangeduid als gelegen in de groenblauwe mantel. Figuur 9 geeft het plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel weer.



Figuur 10. Ligging plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel.

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en vindt geen aantasting plaats van waarden. Een bestaande langgevelboerderij wordt herontwikkeld.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor wonen buiten bestaand stedelijk gebied zijn de regels van artikel 11.1 uit de Verordening ruimte van toepassing. In dit artikel is genoemd dat een bestemmingsplan regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen en ter voorkoming van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. In het artikel zijn hierop vervolgens uitzonderingsmogelijkheden opgesomd. De ontwikkeling in het plangebied ziet echter niet op de nieuwbouw van één of meer woningen of op het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen voor bewoning. Een bestaande woonboerderij wordt (intern) verbouwd, doch niet vergroot. Na de verbouwing en het doorlopen van de planologische procedure kunnen er in de woning maximaal 20 arbeidsmigranten worden gehuisvest.

In de toelichting van de Verordening ruimte bij artikel 11.1 is opgenomen dat niet gewenst is om op grond van artikel 11.1 voorzieningen te ontwikkelen voor permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten in het buitengebied. Derhalve is ook niet toegestaan om nieuw woningen te bouwen of niet voor bewoning bestemde gebouwen te herbestemmen voor bewoning. In de toelichting is opgenomen dat permanente huisvesting voor wisselende groepen bewoners primair binnen het reguliere huisvestingsbeleid opgevangen dient te worden door kwalitatief bij de vraag passende huisvesting te ontwikkelen. Voor het ontwikkelen van nieuwe wooneenheden is het van belang dat woonfuncties worden gerealiseerd binnen stedelijk gebied of zoekgebieden voor verstedelijking. De Verordening ruimte biedt de mogelijkheid om op plekken in het buitengebied die de gemeente daarvoor geschikt vindt, kleinschalige pensionachtige activiteiten te ontwikkelen. Voorwaarde is dat er geen zelfstandige wooneenheden opgericht mogen worden.

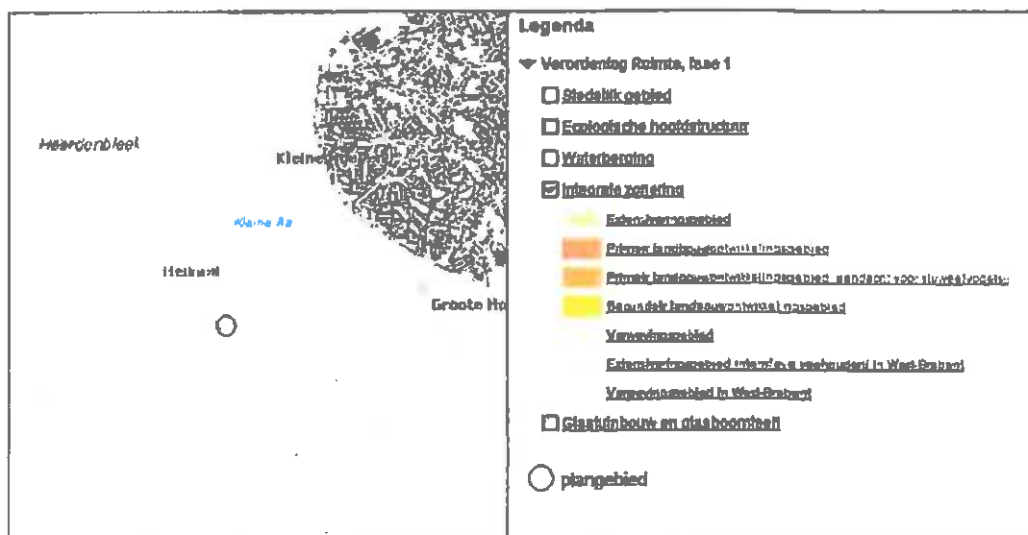
Met de herontwikkeling van het plangebied worden geen nieuwe woonfuncties ontwikkeld. Geen nieuwe woning(en) worden gebouwd en geen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden

herbestemd. Een bestaande woning wordt inricht voor de permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten. Hierbij ontstaan geen zelfstandige wooneenheden. De beoogde opvang van arbeidsmigranten past binnen de specifieke vraag naar opvang binnen de gemeente Someren. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3.2.3 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied is gelegen in de gemeente Someren en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Bij besluit van 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de correctieve herziening van het reconstructieplan De Peel vastgesteld. Op 12 augustus 2008 is deze correctieve herziening goedgekeurd door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, mede namens de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is gedefinieerd als: "Een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten." Figuur 11 betreft een uitsnede van de plankaart uit het reconstructieplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 11. Aanduiding plangebied op plankaart reconstructieplan De Peel.

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied worden geen belemmeringen geschapen voor intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is reeds bestemd ten behoeve van 'Wonen'. Binnen een bestaande langgevelboerderij blijft de woonfunctie behouden. Er worden geen nieuwe belemmeringen geschapen ten opzichte van de intensieve veehouderij.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Arbeidsmigranten 2008

De gemeente Someren heeft de Structuurvisie Arbeidsmigranten opgesteld. In deze Structuurvisie zijn beleidsregels gesteld voor de vestiging van tijdelijke werknemers. Er is binnen de gemeente Someren sprake van een structurele, dus jaarlijks terugkerende, arbeidsbehoefte. De werknemers kunnen ergens tijdelijk verblijven. In Someren streeft men naar kwalitatief volwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten. Voor Someren wordt geschat dat er door vooral de (glas) tuinbouw een structurele behoefte aan arbeidsmigranten aanwezig is van 400 tot 600 personen. De gewenste manier van huisvesten is hierna in volgorde van gewenstheid opgenomen:

1. huisvesting in bedrijfsgebouwen binnen het bestaande agrarische bouwblok ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
2. huisvesting in bestaande woningen;
3. huisvesting in (bestaande) huisvestingcomplexen in zowel kom- als buitengebied;
4. huisvesting in bestaande hotels en pensions;
5. huisvesting in woongebouwen op VAB-locaties;
6. huisvesting in tijdelijke woonunits, mits als een aantoonbare tijdelijke oplossing.

Binnen de gemeente Someren zijn niet voldoende huisvestingsmogelijkheden aanwezig binnen bestaande agrarische bouwblokken. In de Verordening ruimte, die is vastgesteld na de Structuurvisie Arbeidsmigranten, is opgenomen dat de permanente huisvesting voor (wisselende groepen) arbeidsmigranten ongewenst is. Onderhavige ontwikkeling ziet op de huisvesting in bestaande woningen. In de beleidsaspecten omtrent migrantenhuisvesting wordt prioriteit gegeven aan de brandveiligheid en leefbare woonsituaties. Daarnaast dient bij de afweging omtrent huisvesting aan de orde te komen:

- de ruimtelijke impact;
- de handhaafbaarheid;
- de impact op de woningbouwvoorraad/volkshuisvesting;
- de impact op andere beleidsvelden en doelgroepen, zoals toerisme en recreatie;
- het maatschappelijk draagvlak;
- de regionale afstemming;
- de bedrijfsmatige noodzaak.

In de beleidsregels van de gemeente Someren is opgenomen dat het mogelijk is om maximaal 20 arbeidsmigranten te huisvesten in een woning in het buitengebied, wanneer de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- per persoon zal minimaal 12 m² woonoppervlak aanwezig moeten zijn en er mogen maximaal 20 personen gehuisvest worden;
- per 3 huisvestingsplaatsen moet er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar zijn; voor 20 personen dienen er tenminste 7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn;
- iedere arbeidsmigrant moet een slaapvertrek hebben van minimaal 6 m²;

- per 8 personen dient één keuken aanwezig te zijn, voor 20 personen betekent dit dat 3 keukens aanwezig moeten zijn;
- per 4 personen moet er één douche en één toilet aanwezig zijn; voor 20 personen betekent dit 5 douches en 5 toiletten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande langgevelboerderij intern verbouwd ten behoeve van de structurele kwalitatief hoogwaardige huisvesting van arbeidsmigranten. Het bouwplan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het plan past binnen de Structuurvisie Arbeidsmigranten van de gemeente Someren.

3.3.2 Structuurvisie Someren

Deze Structuurvisie is door de gemeente Someren opgesteld ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De Structuurvisie beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied en beschrijft de wijze waarop de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren. De basis voor de Structuurvisie wordt gevormd door de Structuurschets BiO en het Landschapsonwikkelingsplan.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van de kern Someren. De westelijke kernrand van Someren ligt tussen de kern en de recreatie- en natuur gebieden. Deze kernrand moet daarom een duidelijke functie gaan vervullen als recreatieve schakel tussen de woonkern, het nieuwe recreatie gebied De Heihorsten en de achterliggende bos- en natuurgebieden. In deze schakelzone kunnen zich recreatieve voorzieningen ontwikkelen. Maar ook specifieke kleinschalige en representatieve bedrijfsactiviteiten en (zorg)voorzieningen kunnen in de bebouwingsconcentraties een plek vinden. Figuur 12 geeft een uitsnede uit de Structuurvisie van de gemeente Someren waarin het plangebied gelegen.



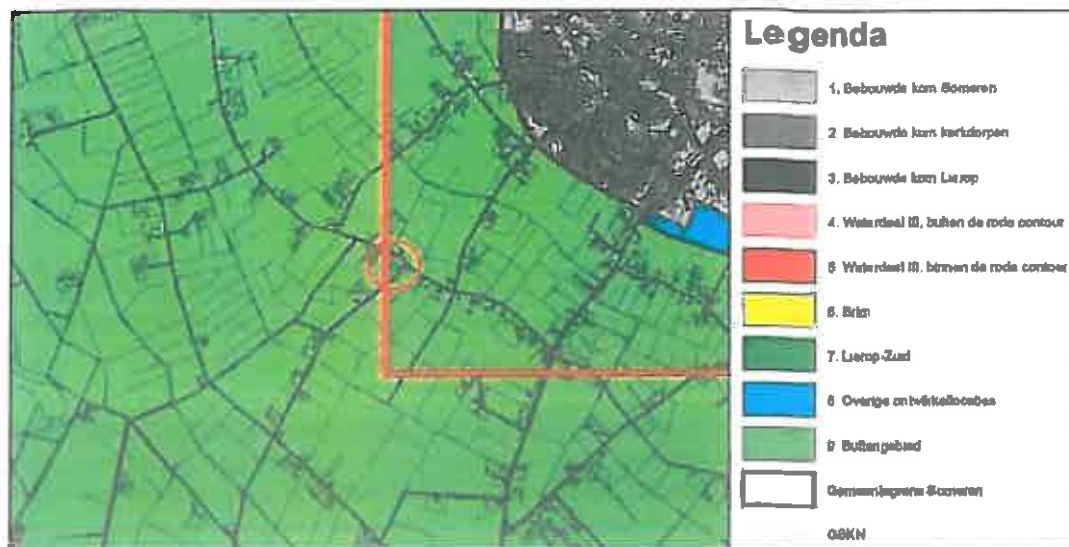
Figuur 12. Zuidwest rand van Someren uit de Structuurvisie Someren.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of van recreatie. In de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' van de gemeente Someren is geen afwijkende norm ter plaatse van het plangebied opgenomen. De norm voor omgeving van het plangebied is conform de wettelijke norm 14 oue/m³. De geurnorm ten opzichte van de bebouwde kom van Someren bedraagt 3 oue/m³. Figuur 13 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurhinderverordening van de gemeente Someren, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13. Uitsnede kaart bij geurhinderverordening waarop het plangebied is weergegeven.

In de aanvraag om principemedewerking heeft de gemeente Someren de geurhindersituatie getoetst en heeft geconcludeerd dat er in het kader van geurhinder geen belemmeringen zijn. In de principemedewerking merkt de gemeente op: "de huidige woning heeft de bestemming "Woningen" en is een burgerwoning, waarmee de woning aangemerkt is als een geurgevoelig object. De omliggende bedrijvigheid dient al rekening te houden met de aanwezigheid van het geurgevoelige object. Op dit moment is er al een geuroverschrijding aanwezig vanuit de varkenshouderij van de Parallelweg 14. Met de beoogde herontwikkeling wordt de geuroverschrijding niet vergroot. De afstand van het bedrijf tot het geurgevoelige object wordt niet verkleind. Er wordt geen extra bebouwing opgericht."

Figuur 14 geeft een uitsnede van het woon- en leefklimaat met betrekking tot het plangebied en de direct omgeving.



Figuur 14. Uitsnede kaart waarop de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan is weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 10-14 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7', opgesteld door InfoMil, is aangegeven dat bij een achtergrondbelasting van 10-14 oue/m³ sprake is van een 'redelijk goed' tot 'matig' leefklimaat.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Er vinden geen bodemverstoringen plaats. Een bestaande langgevelboerderij wordt intern verbouwd naar een passende andere herbestemming. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Vooral nog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn anders dan als gevolg van verhoogde achtergrondgehalten. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmeringen zal opleveren met betrekking tot de ge-wenste ontwikkeling. Een mogelijke verontreiniging van grondwater met zware metalen kan leiden tot gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het grondwater voor beregenings- of consumptiedoelinden.

4.3 Geluid

Met de beoogde herontwikkeling ontstaat geen nieuw geluidgevoelig object, waardoor een geluidonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) wordt de luchtkwaliteit, de emissies die ontstaan als gevolg van verkeersaantrekkende werking, geregeld door 'Wet milieubeheer' (Wm, hoofdstuk 5, titel 2). Dit deel van de Wm is beter bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' en vervangt het tot dan toe geldende 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en onderliggende regels en besluiten. Op grond van voornoemde regels bleek dat Nederland per 2010 niet kon voldoen aan de gestelde grenswaarden voor "tjln stof" en "stikstofdioxide". Daarom is om uitstel (derogatie) verzocht bij de Europese Unie. Een essentieel onderdeel hierbij vormde het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hiermee dankt Nederland uiterlijk in 2015 wél te voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Per 1 augustus jongstleden is het NSL van kracht geworden.

Met het in werking treden van de "Wel luchtkwaliteit" is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (uitzonderingsgevallen daargelaten) niet meer afzonderlijk te worden gelooetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om dit concreet te maken zijn voor woningen, kantoren en enkele beperkte bedrijfsmatige activiteiten drempelwaarden opgenomen (waaronder deze luchttoetsing niet meer nodig is). De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van projecten die wél "In Betekenende Mate" bijdragen (IBM). De beoogde ontwikkeling valt onder het criterium van een project dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor de overige omliggende (industriële) bedrijven, gelegen binnen een straal van ruim 150 meter rondom het plangebied, nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden moet worden. Conform de VNG-publicatie geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieu-belastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van onderhavig bedrijf. In dit geval wordt van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het perceel van het plan uitgegaan. Binnen de straal van 150 meter zijn, behoudens een glastuinbouwbedrijf, geen bedrijven gelegen. De afstand van het plangebied tot dit glastuinbouwbedrijf bedraagt meer dan de te hanteren afstand in het kader van Bedrijven en milieuzonering. Voor de ontwikkeling van dit plan zijn er geen niet-agrarische inrichtingen die belemmerd worden door de ontwikkeling van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bijbehorende risico is daarbij gedefinieerd als "de kans op overlijden" (letale effecten). Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR), voor grotere groepen mensen, is helaas minder concreet, kent een richtwaarde en is (daarmee) vatbaar voor allerlei interpretaties (verantwoordingsplicht).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype.

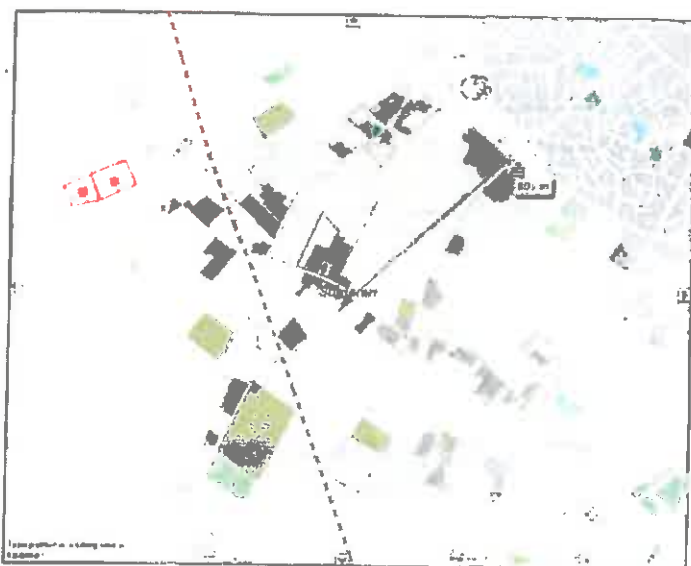
De relevante typen zijn:

1. bedrijven;
2. vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water, per spoor);
3. hoogspanningslijnen;
4. ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Deze risico's zijn door middel van het "Onderzoek Externe veiligheid gemeente Someren (nulsituatie)" onderzocht en vastgelegd (17 maart 2008, projectnummer 450819). Dit onderzoek is als basis gebruikt bij de beoordeling van dit plan voor wat betreft de externe veiligheid.

4.6.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Voor een aantal type bedrijven (LPG- tankstations, ammoniakkoelinstallaties, etc.) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Het Bevi en de hieraan gekoppelde Richtlijn externe veiligheid inrichtingen (Revi) stellen normen en regels voor deze bedrijven. In een straal van 800 meter van het plangebied is geen inrichting gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. De dichtstbijzijnde gelegen inrichting betreft een LPG station dat is gelegen aan de Loovebaan tegen de kern van Someren aan. De ligging van deze inrichting heeft geen invloed op de beoogde planontwikkeling. Figuur 15 betreft een uitsnede van de ligging van de inrichtingen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 15. Ligging plangebied ten opzichte van inrichtingen in het kader van het Bevi.

4.6.3 Transport

Ten aanzien van de risico's rondom transporten van gevaarlijke stoffen is geen duidelijke wet- en regelgeving aanwezig. Deze wetgeving zal worden weergegeven in de vorm van het "Basisnet" (Spoor, Weg, Water). Hierin worden, naar analogie van het Bevi/Revi, eisen voor het PR en GR opgenomen. De aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot onderhavige herontwikkeling.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijk transporten kunnen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. De dichtstbijzijnde route tot het plan bedraagt de Provinciale weg, gelegen op een afstand van meer dan 1.800 meter van het plangebied. Hierdoor zal een beïnvloeding, zo deze al effect zou hebben op deze afstand, geen limiterende werking hebben.

Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het water

Als er al een significant transport over het Zuid-Willemskanaal plaatsvindt is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand (3.400 meter) tussen het kanaal en het plangebied zo groot, zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

4.6.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar wel gezondheidsafstanden die op een vergelijkbare leest zijn gestoeld. Gezien het ruimte beslag worden de hoogspanningslijnen toch beoordeeld. Aan de zuidoostzijde, parallel aan de gemeente grens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. De afstand van deze lijn tot het plan is zodanig groot dat er interactie kan plaats hebben.

4.6.5 Ondergrondse Buisleidingen

De op het grondgebied van Someren aanwezige ondergrondse buisleidingen lopen ter hoogte van het plan parallel aan de westelijke en oostelijke gemeentegrens. De afstand van het plangebied tot aan deze ondergrondse buisleiding bedraagt circa 250 meter. De afstand van het plangebied tot de woning is zodanig groot dat het plan hiervan geen effect zal onder vinden. Met de beoogde planontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. De ontwikkeling ziet op een interne verbouwing van een bestaande langgevelboerderij.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.7.2 Vigerend beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2008-2012 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringsstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

4.7.3 Principes van het waterschap

Het waterschap hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- gescheiden houden van vull water en schoon hemelwater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- voorkomen van vervuiling.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. De toename van het verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en ter plekke te worden geïnfiltreerd. Indien infiltratie ter plaatse niet mogelijk is, dient het hemelwater te worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. In het kader van de waterkwaliteit dient rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen. Uitlopende materialen zijn niet toegestaan.

4.7.4 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 26 meter boven NAP. De locatie is in agrarisch gebruik. De bodem betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit fijn, zwak lemig zand. Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse -80-100 cm-mv bedraagt.

4.7.5 Waterparagraaf

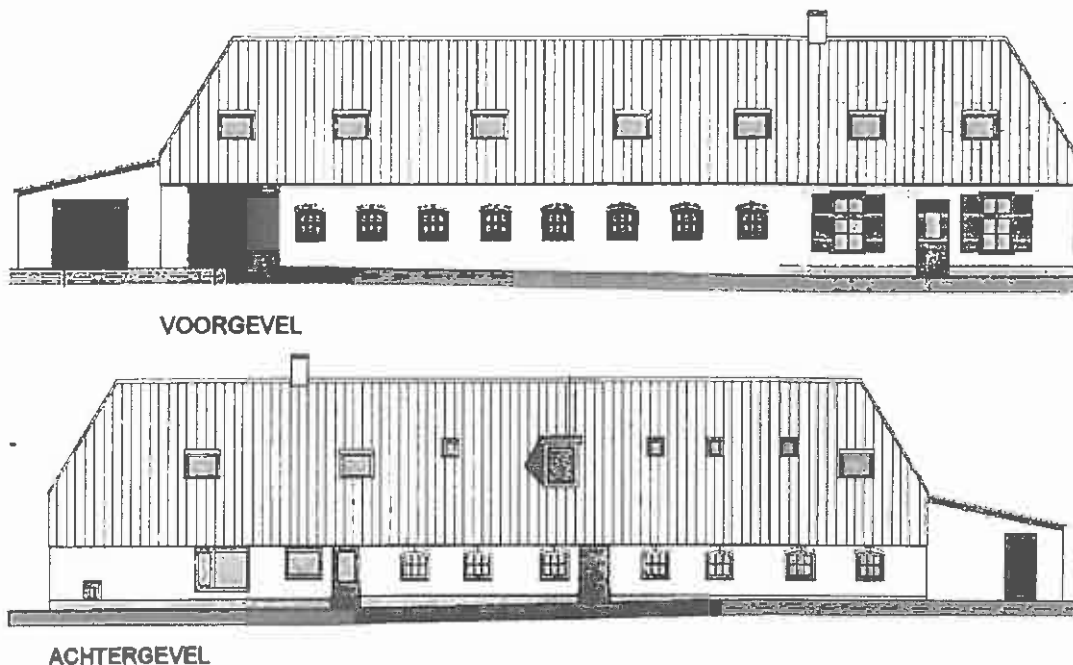
De beoogde ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats. Binnen het plangebied wordt een bestaande langgevelboerderij verbouwd. Er vinden geen nieuwe bodemingrepen plaats. Er is geen sprake van een toename van de bebouwing. Er vindt een kleine toename plaats van het verhard oppervlak ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd middels een halfopen verharding. Het hemelwater zal afvloeien op het erf en daar infiltreren in de bodem. Het perceel is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. De vuilwaterafvoer zit hierop aangesloten. Er mag alleen vuilwater van huishoudelijke aard geloosd worden op het drukrioolstelsel. Op het drukrioolstelsel mag geen hemelwaterafvoer aangesloten worden.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Binnen het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats. Een bestaande langevelboerderij wordt verbouwd. Geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Het onderzoek naar archeologische waarden is in het kader van de beoogde ontwikkeling dan ook niet aan de orde..

4.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet aangeduid als een gebied met cultuurhistorische waarden. Ter behoud van de karakteristieke langevelboerderij wordt de boerderij verbouwd. De bestemming van de boerderij blijft een woonbestemming. Met de verbouwing gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Het aanzien van de boerderij wordt niet geschaad. Figuur 15 geeft het aanzicht van de boerderij na de beoogde herontwikkeling weer.



Figuur 16. Gevelaanzichten voor- en achtergevel van de langevelboerderij na de beoogde herontwikkeling.

4.10 Flora en fauna en Natuurbeschermingswet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een (herziening van het) bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Met de beoogde herontwikkeling vindt geen nieuwbouw plaats. De ontwikkeling betreft een verbouwing van een bestaand pand. Het pand is thans reeds in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. De functie van het pand verandert niet.

Ingevolge artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handeling significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van een Habitat- en Vogelrichtlijn. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). Er zijn geen significante effecten op Natura 2000 gebieden of op flora en fauna in de omgeving te verwachten. Met de beoogde herontwikkeling vindt geen nieuwbouw plaats. De ontwikkeling betreft een verbouwing van een bestaand pand. Het pand is thans reeds in gebruik ten behoeven een woonfunctie. De functie van het pand verandert niet.

4.11 Landschapswaarden

Met de beoogde herontwikkeling vindt geen nieuwbouw plaats. De ontwikkeling betreft een verbouwing van een bestaand pand. Het pand is thans reeds in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. De functie van het pand verandert niet. Met de beoogde herontwikkeling zal een loenane van verharding plaatsvinden voor erfverharding en parkeren. De parkeerplaatsen en verharding zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving met streekeigen beplanting. De inpassing ziet op het plaatsen van een haag bestaande uit bijvoorbeeld beuken of meidoorn ten noorden en ten oosten van de parkeerplaatsen. Hiermee wordt het zicht op de parkeerplaatsen vanuit de Parallelweg en vanuit de Heikantstraat afgeschermd. De ontwikkeling van de landschappelijke inpassing is middels een overeenkomst met de gemeente vastgelegd.

4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Parallelweg. De woning blijft ontsloten aan de Parallelweg. Binnen het plangebied is thans ruimte aanwezig ten behoeve van parkeren voor één woonfunctie. Op het perceel wordt binnen bestaande bebouwing zorg gedragen voor de realisatie van acht parkeerplaatsen. Op grond van het beleid van de gemeente Someren voor de huisvesting van 20 arbeidsmigranten, dienen zeven parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met de realisatie van de acht parkeerplaatsen wordt tegemoet gekomen aan de eis voor de parkeerplaatsen voor arbeidsmigranten bij huisvesting voor arbeidsmigranten zoals door de gemeente Someren gesteld.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is conform de wettelijke vereisten bij de aanvraag om een omgevingsvergunning kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft een heroverweging op onderdelen plaatsgevonden en is besloten onderhavige ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen. In het 'Zienswijzenverslag Omgevingsvergunning Parallelweg 12' zijn de ingediende zienswijzen opgenomen, samengevat en van beantwoording voorzien. Tevens wordt in het zienswijzenverslag een opsomming van de ambtshalve wijzigingen gegeven.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief ten behoeve van de herbestemming van de bestaande langgevelboerderij naar een woning voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Someren zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.



De heer Van den Boomen
Heiveldsestraat 27
5711 PB SOMEREN

Datum **26 APR. 2010**
Onderwerp **Principeverzoek Parallelweg 12**
Oms kenmerk **vrom/ws/10-255**
Uw kenmerk **-**
Uw brief van **19 februari 2010**
Bijlage(n) **-**

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@someren.nl

Website
www.someren.nl

Bankrelatie
Postbank 10.69.466
BNG 28.50 07.947

Geachte heer Van den Boomen,

Op 19 februari 2010 heeft u een verzoek ingediend waarin u vraagt om medewerking voor het huisvesten van 20 arbeidsmigranten in de woning op het adres Parallelweg 12 te Someren.

Uitspraak college

Het college heeft op 16 april 2010 uitgesproken dat zij in principe medewerking verleent aan uw verzoek om maximaal 20 arbeidsmigranten te huisvesten in de woning op het adres Parallelweg 12 in Someren.

Overwegingen uitspraak

In de structuurvisie arbeidsmigranten staat in de beleidsregels opgenomen dat in een woning in het buitengebied het mogelijk is om maximaal 20 arbeidsmigranten te huisvesten. De volgende voorwaarden zijn hieraan gekoppeld:

- Per persoon zal er minimaal 12m² woonoppervlak moeten zijn en er mogen maximaal 20 personen gehuust worden;
- Per 3 huisvestingsplaatsen moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar zijn; voor 20 personen betekent dit dat er minimaal 7 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn;
- Iedere arbeidsmigrant moet een slaapvertrek hebben van minimaal 6 m²;
- Per 8 personen dient één keuken aanwezig te zijn; voor 20 personen betekent dit 3 keukens;
- Per 4 personen moet er één douche en één toilet aanwezig zijn; voor 20 personen betekent dit 5 douches en 5 toiletten.

De schets laat zien dat u aan de gestelde voorwaarden kunt voldoen, waarbij het voorbehoud gemaakt wordt over het aantal m² dat beschikbaar is als slaapruimte en dat op dit moment nog niet voldaan wordt aan het gewenste aantal douches en toiletten.

De huidige woning heeft de bestemming "Woningen" en is een burgerwoning, waarmee de woning aangemerkt is als een geurgevoelig object. De omliggende bedrijvigheid dient al rekening te houden met de aanwezigheid van het geurgevoelig object. Op dit moment is er al een geuroverschrijding aanwezig vanuit de varkenshouderij van Parallelweg 14. Voor wat betreft geur is het niet van belang wie er in een woning woont, maar gaat het om dat de geuroverschrijding niet vergroot wordt en dat de afstand van het bedrijf tot het geurgevoelig object niet verkleind wordt. Er zal geen extra bebouwing opgericht worden, dus vanuit archeologie, groen of bodem zijn er ook geen beperkingen te verwachten. De verwachting is dat er vanuit milieu geen belemmeringen zullen zijn.

Vervolgstappen

Om de huisvesting van maximaal 20 arbeidsmigranten te huisvesten zal er een planologische procedure doorlopen moeten worden. Hiervoor zult u een projectbesluit-procedure moeten doorlopen. De gegevens die aangeleverd moeten worden voor een projectbesluit zijn een verbeelding en een ruimtelijke onderbouwing. Deze zullen aan de RO-standaarden moeten voldoen. Voor de ruimtelijke onderbouwing kunt u in de bijlage lezen, welke gegevens deze moet bevatten.

Aan de eisen van brandveiligheid zal ook voldaan moeten worden. Hiervoor heeft u een gebruiksvergunning nodig. U zult hiervoor een tekening moeten laten maken waarop de brandveiligheidsvoorzieningen op aangegeven zijn. Op basis van het gebruiksbesluit zult u aan de richtlijnen moeten voldoen die gelden voor een logies-functie.



Meer informatie

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met mevrouw W. van Soerland van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

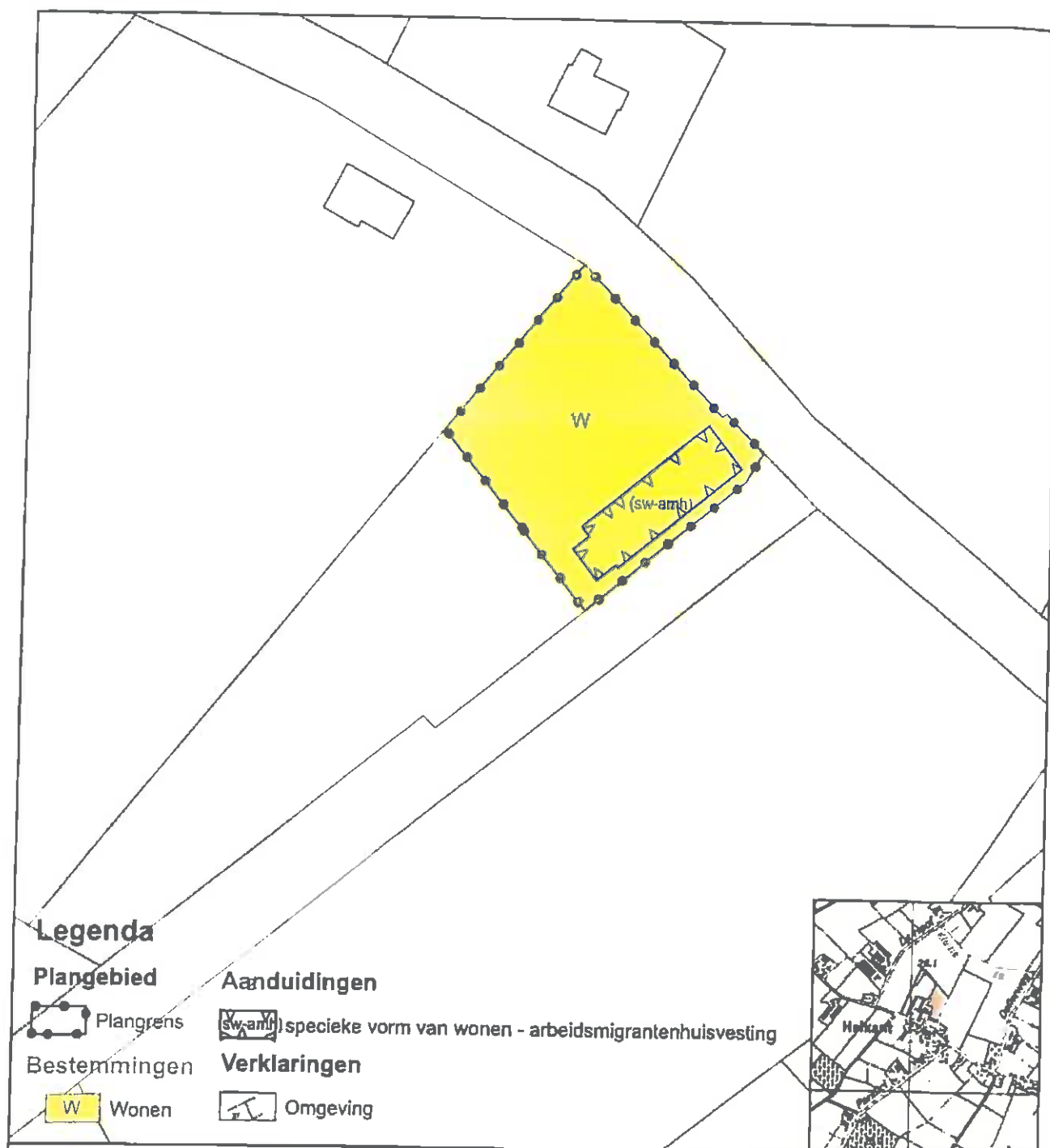
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,

Drs. A.P.M. de Kok

A.P.M. Veltman

Parallelweg 12 Someren



Gemeente Someren

Bezoekadres: Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Postadres: Postbus 290
5710 AG Someren

Telefoon: 0493 - 49 48 88
Fax: 0493 - 49 48 50
E-mail: gemeente@someren.nl
Website: www.someren.nl

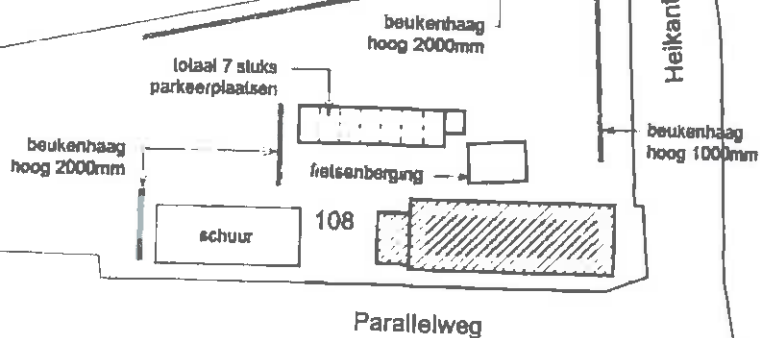


Bestemmingsplan: PARALLELWEG 12 SOMEREN		Identificatienummer	niel van toepassing
Status: ONTWERP		Tekeningnummer	: 1
Bureau CRIJNS RENTMEESTERS BV		Projectleider	CRIJNS RENTMEESTERS BV
Beslidsnaam: verbeekding_10_06_11 pdf		Tekenaar	: CRIJNS RENTMEESTERS BV
		Datum	: 10 junr 2011
		Schaal	: 1:1000
		Formaat	: A4

ARCHIEF

Bylage 8

16-12-2011 Nr. 314



Situatie

Gemeente Someren
Sectie R nr. 108
Schaal 1:1000

Driehoekstraat 12a
5721 AA Aslen
T 0493 69 51 86
F 0493 68 94 26
awloormans@hetnet.nl

A.W. Loomans
Freelance Bouwkundige

Gemeente Someren - 405 - 100M
7 DEC. 2011
Dossier: Wabo 2010-0083

projekl.

HET INPANDIG VERBOUWEN VAN EEN BESTAANDE
WOONBOERDERIJ AAN DE PARALLELWEG 12 TE SOMEREN
VOOR HUISVESTING VAN ARBEIDSMIGRANTEN.

datum: 06-12-2011
schaal: 1:1000
formaat: A4

titel.

Aanvullende situatietekening

opdrachtgever

dhr. C.T.H. van den Boomen
Heiveldsestraat 27, 5711 PB, Someren
tel. 0492-331863

B02a

