



Bestemmingsplan Broekkant 4 en 5, Someren

Gemeente Someren
Datum: maart 2013
NL.IMRO. 0847.BP02012007.ON01

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Plangebied	8

Hoofdstuk 2. Huidige situatie

2.1 Ligging in de omgeving	9
2.2 Voorgeschiedenis	10
2.3 Huidige situatie	10

Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

3.1 Planologisch	15
3.2 Beeldkwaliteitsplan	15
3.3 Landschappelijke inpassing	18

Hoofdstuk 4. Beleidskader

4.1 Inleiding	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Provinciaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26

Hoofdstuk 5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding	29
5.1 Milieuaspecten	29
5.3 Fysieke aspecten	34

Hoofdstuk 6. Juridische aspecten

6.1 Feitelijke situatie bestemmen	37
6.2 Wijzigingsbevoegdheid	37
6.3 Procedurebepalingen	38
6.4 Regels	38

Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid	39
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen.

1. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen (Qr/SL/M12 012.502.401), Milon
2. Inrichtingsplan 'Broekkant 4 en 5'
3. Archeologische beleidskaart

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Someren is voornemens om planologische medewerking te verlenen aan de legalisatie van het huidige gebruik van de bebouwing aan de Broekkant 4 en 5 te Lierop. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het gebruik van het perceel uitsluitend ten behoeve van wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Van oudsher was op deze locatie een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen (nr. 4) evenals een later opgerichte noodwoning (nr. 5) gevestigd. In 2001 zijn met behulp van de saneringsregeling beëindiging intensieve veehouderij (RBV) de agrarische activiteiten beëindigd, de bijbehorende stallen gesloopt en is tevens de milieuvergunning ingetrokken. De bedrijfswoning is sindsdien in gebruik als reguliere woning. De noodwoning is sinds de realisatie in 1959 in gebruik als woning en verhuurd aan derden.

Om het huidige gebruik planologisch vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan 'Broekkant 4 en 5' te Lierop opgesteld.

1.2. Doel van het plan

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om het huidige gebruik, namelijk dubbele bewoning aan de Broekkant 4 en 5 in Lierop te legaliseren. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het wel mogelijk het huidige gebruik van de bedrijfswoning planologisch te regelen.

Daarnaast wordt de noodwoning gelegaliseerd en deze krijgt tevens de bestemming 'Wonen'. Hiervoor geldt de voorwaarde dat het aspect geluid goed dient te worden onderbouwd in verband met de nabijheid van de A67. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de landschappelijke inpassing van het plangebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Broekkant en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie U, nummer 558 en heeft een oppervlakte van circa 1,55 ha.



Figuur 1: luchtfoto plangebied



Figuur 2: kadastrale situatie plangebied

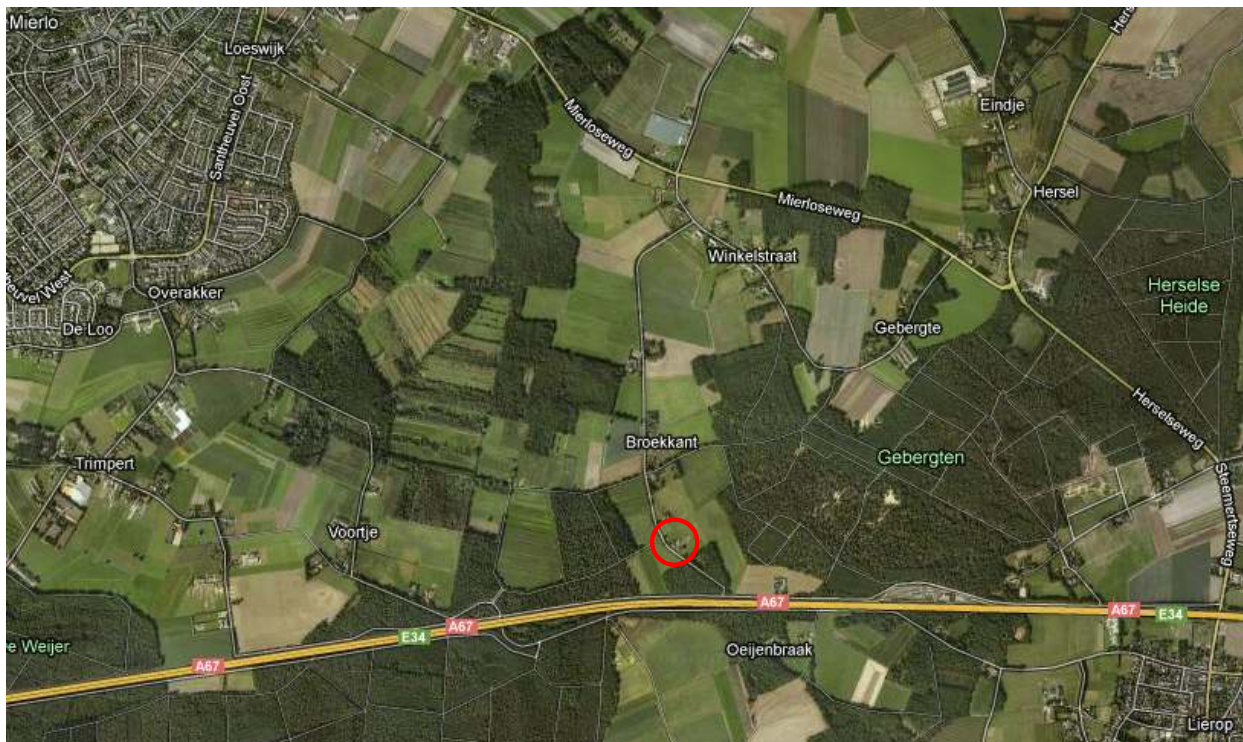
Hoofdstuk 2. Huidige situatie

2.1 Ligging in de omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. De omgeving kenmerkt zich door een halfopen landschap waar verspreidende bebouwing wordt afgewisseld met landbouwgronden. De omgeving wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van bosgebieden waaronder het oostelijk gelegen bosgebied Gebergten.

De locatie is gelegen aan de Broekkant, een rustige weg voor voornamelijk bestemmingsverkeer. De bebouwingsstructuur wordt gekenmerkt door een open karakter met veelal onbebouwde gronden. Verspreid langs de Broekkant bevinden zich enkele woningen met al dan niet met kleinschalige bedrijfsvoering. Het plangebied Broekkant 4 en 5 is één van deze percelen.

Op geringe afstand van het plangebied bevinden zich de kernen Lierop en Mierlo. Ten zuiden ligt de Rijksweg 67, beter bekend als de A67. De snelweg vormt een oost-westroute door het zuiden van het land, vanaf de grens met België bij Eersel via Eindhoven en Venlo tot aan de grens met Duitsland.



Figuur 3: luchtfoto omgeving

2.2 Voorgeschiedenis

Indertijd was het klein gemengd agrarisch bedrijf in een traditionele langgevel boerderij met de woning en de deel onder hetzelfde dak. Deze was in die vorm eerst in het bezit van de heer J.G. Van den Boogaart, en rond 1958 is het bedrijf voortgezet door de zoon J.C. van den Boogaart. In de 1972 is eerst de nieuwe bedrijfswoning (huisnr. 4; 1 op Fig.4) gebouwd (aan de straatzijde op een weiland waar eerder geen gebouwen stonden) en daarna de nieuwe melkrundveestal (7 op Fig. 4))met technische ruimte in plaats van de oude woning. De voormalige deel (6 op Fig.4) is als laatste gerenoveerd en bleef de verbinding tussen de nieuwe bedrijfswoning en de nieuwe melkrundveestal, vanaf dat moment in gebruik als garage, werkplaats, opslagruimte, paardenboxen en technische ruimte t.b.v. de melkstal.

De noodwoning (huisnr. 5; nr 2 op Fig.4)) is gerealiseerd rond eind 1958 begin 1959 en daarna in gebruik genomen door de ouders (J.G. Van den Boogaart) toen zij in 1959 het agrarisch bedrijf hebben overgedragen aan hun zoon de heer J.C. Van den Boogaart. Na hun overlijden is de noodwoning sinds ruim 30 jaar verhuurd aan derden. Op de plek van de noodwoning stond voor 1958 geen andere bebouwing. Tegelijk met de noodwoning is een nieuwe veestal gebouwd die enkele jaren later is uitgebreid met een zogenaamde open veldschuur (tegen de noodwoning gebouwd; nr 3 op Fig.4)). In de open veldschuur werd hooi opgeslagen en stonden landbouwwerktuigen gestald.

In 2001 is gebruik gemaakt van de RBV regeling en zijn de bedrijfsgebouwen gesloopt (nrs. 3,4,7,8, 9 op Fig.4). In die periode is ook de bouwvergunning aangevraagd voor gedeeltelijk herstel/verbouw van het deel van het overgebleven gebouw (nr 6 op Fig.4). Immers de achterste meters werden er af gesloopt en max. 200 m² mocht toen blijven staan. De asbesthoudende golfplaten zijn toen bij de sloop van de rest ook meteen verwijderd en het overblijvende gebouw heeft een geheel nieuw dak gekregen. De bouwvergunning daarvoor heeft de datum 26 oktober 2001.



Figuur 4: luchtfoto oorspronkelijke situatie agrarisch bedrijf

1. *Bedrijfswoning Broekkant 4. Na beëindiging bedrijfsactiviteiten (RBV, 2001) in gebruik als burgerwoning*
2. *Noodwoning Broekkant 5. Gerealiseerd in 1958/1959. Vanaf mei 1959 in gebruik als woning door de ouders (J.G. Van den Boogaart) toen zij in 1959 het agrarisch bedrijf hebben overgedragen aan hun zoon J.C. Van den Boogaart. Na overlijden van de ouders is de noodwoning meer dan 30 jaar verhuurd aan derden.*
3. *Schuur voor voeropslag, opslag landbouwwerktuigen en gedeeltelijk jongveeststal (oorspronkelijk varkensstal). In 2001 gesloopt in het kader van RBV.*
4. *Jongveeststal (oorspronkelijk varkensstal). In 2001 gesloopt in het kader van RBV.*
5. *Jongveeststal (oorspronkelijk kippenhok). Omstreeks 1970 gesloopt en niet meer aanwezig op foto 1.*
6. *Garage, werkplaats, opslag landbouwwerktuigen, technische ruimte melkinstallatie, paardenboxen (oorspronkelijk melkrundveeststal). Bij bedrijfsbeëindiging in 2001 is de technische ruimte melkinstallatie gesloopt en het resterende deel verbouwd tot garage, hobbyruimte, paardenboxen en opslagruimte. Vergunning verleend op 26 oktober 2001; Intrekking milieuv vergunning 6 november 2001.*
7. *Melkrundveeststal (inclusief melkruimte), gesloopt in 2001 via RBV.*
8. *Stal voor mestkalveren (oorspronkelijk varkensstal), gesloopt in 2001 via RBV.*
9. *Mais-silo en voerplaats (op oudste foto 2 nog niet aanwezig), gesloopt in 2001 via RBV.*

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Bebouwing

Het voorste deel van het perceel is bebouwd met twee woningen namelijk de voormalige bedrijfswoning (nr. 4) met bijgebouw en de noodwoning (nr. 5). Deze bebouwing is destijds landschappelijk ingepast na sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en voerplaten in 2001 en beëindiging van de voornaamste agrarische activiteiten. De gronden rondom beide woningen zijn ingericht als tuin en erf.



bedrijfswoning (nr. 4)



noodwoning (nr. 5)

Figuur 5: huidige situatie

De bedrijfswoning bevindt zich links op het perceel op enige afstand van de weg. De woning bestaat uit één laag met een kap en heeft een eenvoudige verschijningsvorm. De entree bevindt zich aan de voorzijde van woning. Aan de achterzijde van de woning grenst een bijgebouw van één laag met een kap dat in gebruik als garage, hobbyruimte, opslag en paardenboxen.



Figuur 6: bedrijfswoning met bijgebouw

De in 1959 gerealiseerde noodwoning is rechts op het perceel gelegen en bevindt zich op ruime afstand tot de weg, ver achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. De woning bestaat uit één laag met een kap en heeft een eenvoudige verschijningsvorm.



Figuur 7: noodwoning

2.3.2 Parkeren en verkeer

Middels een inrit wordt het perceel ontsloten. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Aan beide zijden van de inrit is hiervoor ruimte beschikbaar in de nabijheid van de twee woningen.



Figuur 8: parkeren en verkeer

2.3.3 Groen

De tuinen en erven bijbehorende de woningen zijn in 2001 bij het beëindigen van de voornaamste agrarische activiteiten opnieuw ingericht op advies van een ter zake kundig tuinontwerper en passen nagenoeg binnen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan.

Aan de zijde aan de straat is schapenwei gelegen welke deels afgegrensd is met een oude beukenhaag. Tevens staat er een oude solitaire kersenboom en een oude solitaire zomereik dicht aan de straat op symmetrische afstand t.o.v. de bebouwing. Aan de achterzijde gaat de schapenwei over in het open gebied van de achterliggende hoge akker



Figuur 9: bestaand groen

Hoofdstuk 3. Gewenste situatie

3.1 Planologisch

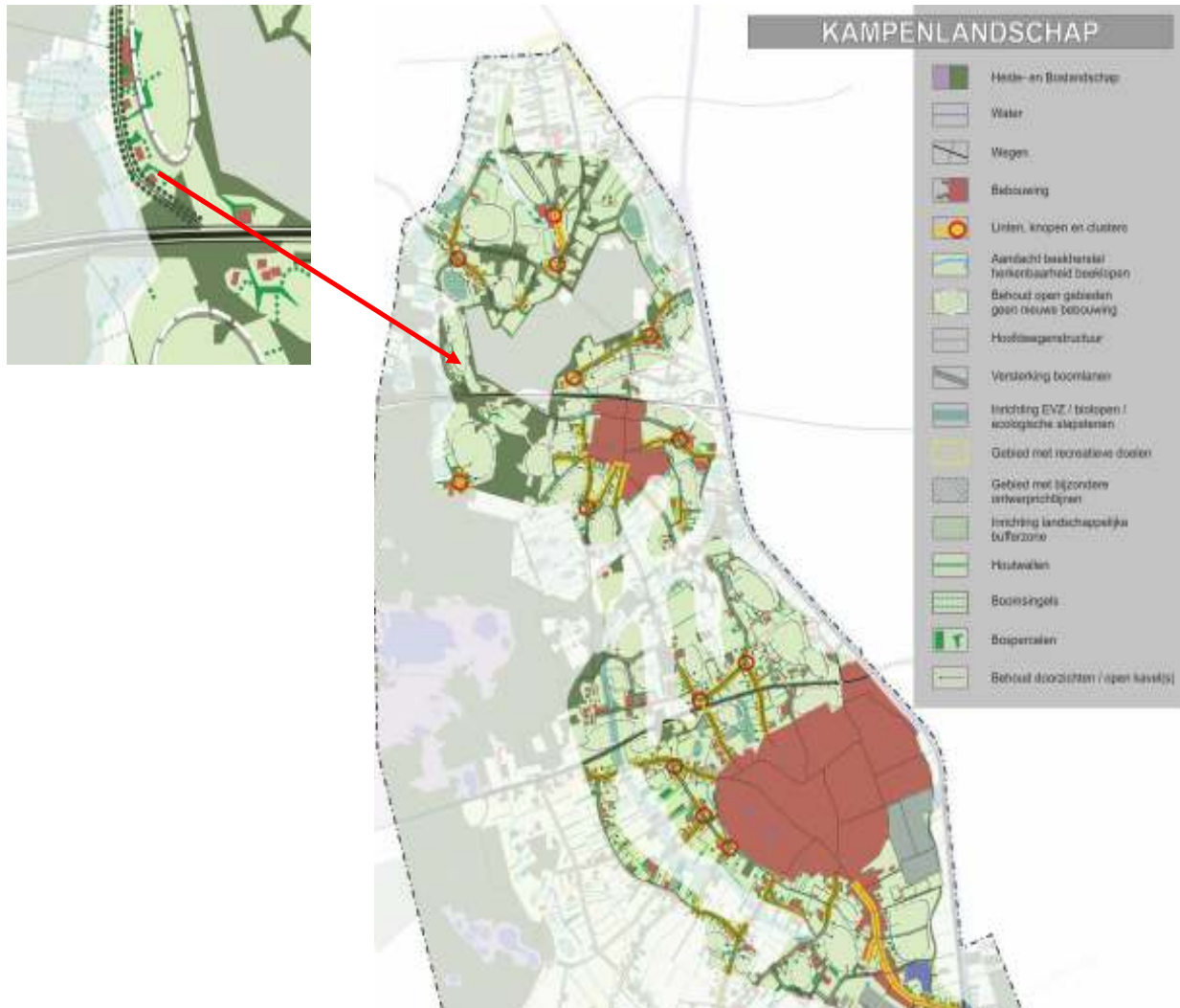
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De gronden zoals tuin e.d. behorende bij beide woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. Tevens krijgt de voormalige bedrijfswoning (nr. 4) de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus'. Hierdoor worden de bestaande bijgebouwen met een totale oppervlakte van 200m² ingepast. Bovendien is het mogelijk om binnen deze aanduiding een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 te vestigen. Hieronder wordt verstaan het door een van de bewoners als ondergeschikte functie aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, niet zijnde detailhandel of erotische dienstverlening, die door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt ook verstaan het uitoefenen van een bedrijf waarbij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak elders op locatie plaatsvinden terwijl aan huis de organisatorische activiteiten en activiteiten zoals opslag van materialen en stalling van voertuigen plaatsvinden. Het huidig gebruik bestaat uitsluitend uit de woonfunctie maar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' biedt de mogelijkheid om in de toekomst bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. De overige gronden van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Hiermee wordt aangesloten bij de omliggende gronden.

Voorwaarden voor de legalisatie van het bestaand gebruik is dat zorg moet worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

3.2 Beeldkwaliteitsplan

In het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 Gemeente Someren" is het plangebied gelegen in het Kampenlandschap (zie pijl in figuur 1). De gebiedskenmerken zijn een onregelmatige en kleinschalige structuur, met oorspronkelijk groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen, met relatief veel bebouwing. Oude akkers (bolle akkertjes, grotere akkerzones) zijn onderdelen van het kampenlandschap als hoger en droger gelegen open vruchtbare akkergebieden. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan er bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Waardevol en kwetsbaar zijn de hier voorkomende steilrandjes. Functioneel wordt naast passende uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven o.a. verbrede landbouw, zorgfuncties en recreatie passend geacht in dit landschap. Functiewijzigingen van bestaande agrarische bedrijven of verbreding naar kleinschalige bedrijvigheid (ambachtelijk, bedrijf aan huis of met kleinschalige zorgfunctie) zijn eveneens passend, alsook functiewijziging naar agrarisch gerelateerde

bedrijvigheid mits passend in de kleinschaligheid van het landschap en passend bij de infrastructurele capaciteit (breedte van de wegen in verhouding tot de te verwachten verkeersintensiteit).



Figuur 10: beeldkwaliteitplan

Voor de landschappelijke inpassing in het Kampenlandschap worden de volgende richtlijnen gegeven

1. m.b.t. de structuur van het landschap:

- Waardeer en bescherm de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude akkergebieden;
- Behoud de nog aanwezige steilrandjes in de akkergebieden en ploeg er niet overheen.
- Behoud en versterk de lanen en singels langs wegen.
- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe van landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit / eiken), lagere heggen, solitaire bomen.
- Behoud en herstel oude werk- en kerkenpaden met extensief onderhouden, kruiden- en bloemrijke bermen.

2. m.b.t. de inrichting van het landschap:

- Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.
- Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes of boomgroepen (gebruikmaken van “overhoeken”). Vaak liggen bedrijven ‘bloot’ in het landschap en zijn van veraf zichtbaar.
- Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

3. m.b.t. inrichting en inpassing Kavel:

- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.
- Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en bij voorkeur dieper dan breed (volg de onregelmatige bestaande structuur).
- Erven hebben maximaal één inrit (versterk de laanbeplanting waar mogelijk, stimuleer het planten van laanbomen), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf (tuin en woning).
- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf.
- Bedrijfsbebouwing is bij voorkeur in de lengte georiënteerd (haaks op de weg).

4. mbt de beplanting:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfrens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

5. mbt bebouwing algemeen):

- Bebouwing staat op enige afstand van de weg.
- Pas geen rooilijn toe maar laat de bebouwing enigszins verspringen ten opzichte van de buren.
- Haakse en evenwijdige opstelling van bebouwing (woning) naar de straat is mogelijk, het liefst alternerend (dan weer haaks, dan weer evenwijdig).
- Nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing.

- Boerderijachtige opzet van het erf heeft de voorkeur met een duidelijk onderscheid tussen hoofd en bijgebouwen en een goede onderlinge samenhang.

Detaillering:

- Pas een ingetogen en eenvoudige architectuur toe. Bijzonder ontworpen bebouwing mag, mits het passend is binnen het landschap (hiervoor is bijzonder overleg met de gemeente noodzakelijk).
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.
- De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.

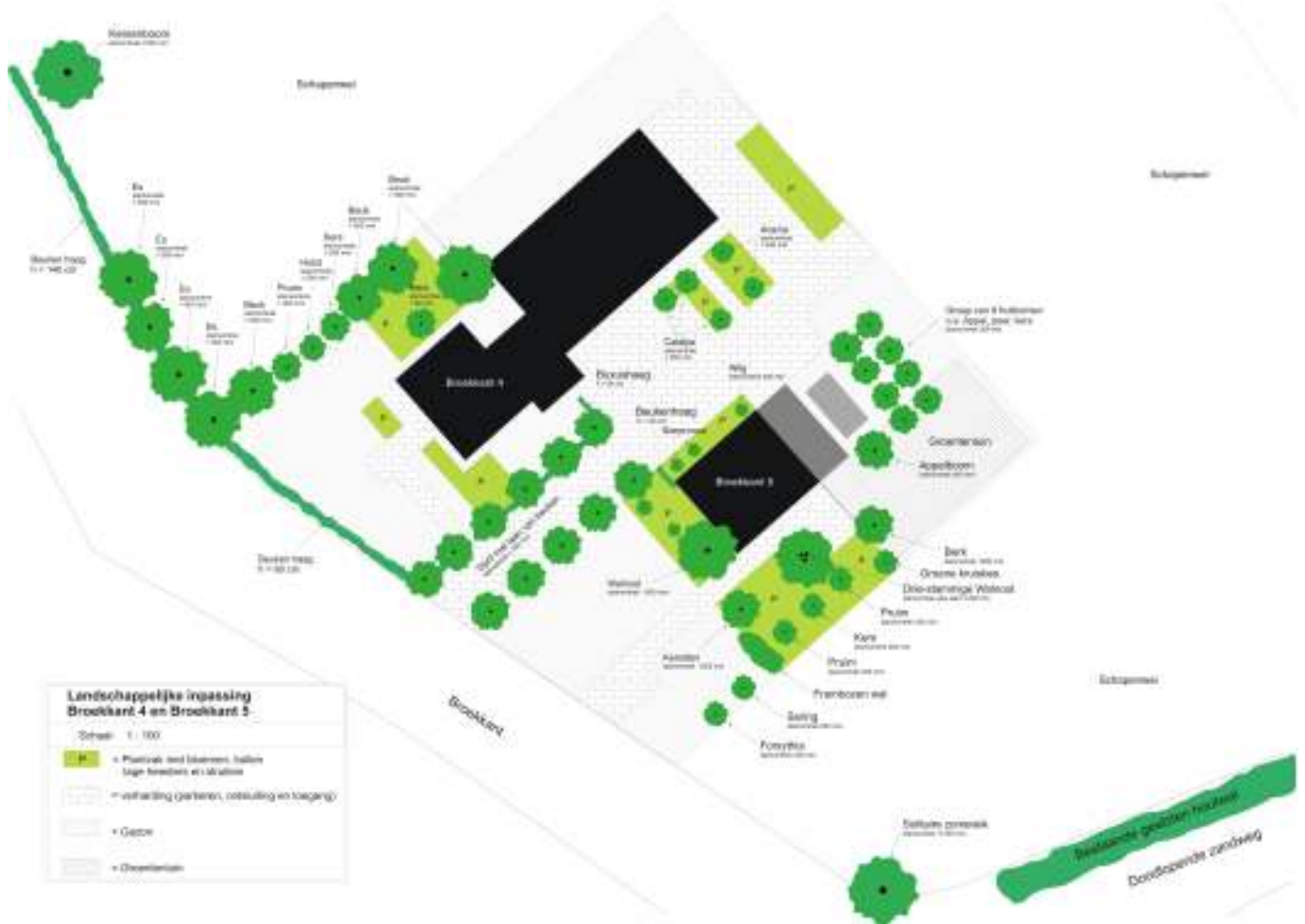
Kleurgebruik / Materialen

- Daken donker grijs en gevels in gedekte natuurlijke kleuren of aardetinten. De kleurstelling van de bebouwing is belangrijker dan het materiaal en moet op elkaar afgestemd zijn (gebruik weinig verschillende kleuren).
- Steen, hout en damwandprofielen, et cetera, in gedekte, natuurlijke kleuren en tinten.
- Toepassing van zonne-energie opwekkende technologieën / warmtecollectoren behoren tot de mogelijkheden.

3.3 Landschappelijke inpassing

3.3.1 Bestaande situatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie, waarbij de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke aanwezige situatie en het feitelijk gebruik. Het betreft twee woningen met omliggende tuinen en een bijgebouw die feitelijk al landschappelijk zijn ingepast na sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en voerplaten in 2001 en beëindiging van de voornaamste agrarische activiteiten. Op dat moment is de bedrijfswoning (Broekkant 4) met een bijgebouw van 200 m² en de (nood)woning Broekkant 5 (in verhuurde staat) blijven staan. Tuinen en erf zijn destijds opnieuw ingericht op advies van een ter zake kundig tuinontwerper en passen nagenoeg volledig in de hierboven beschreven richtlijnen 2 en 4 (zie figuur 11).



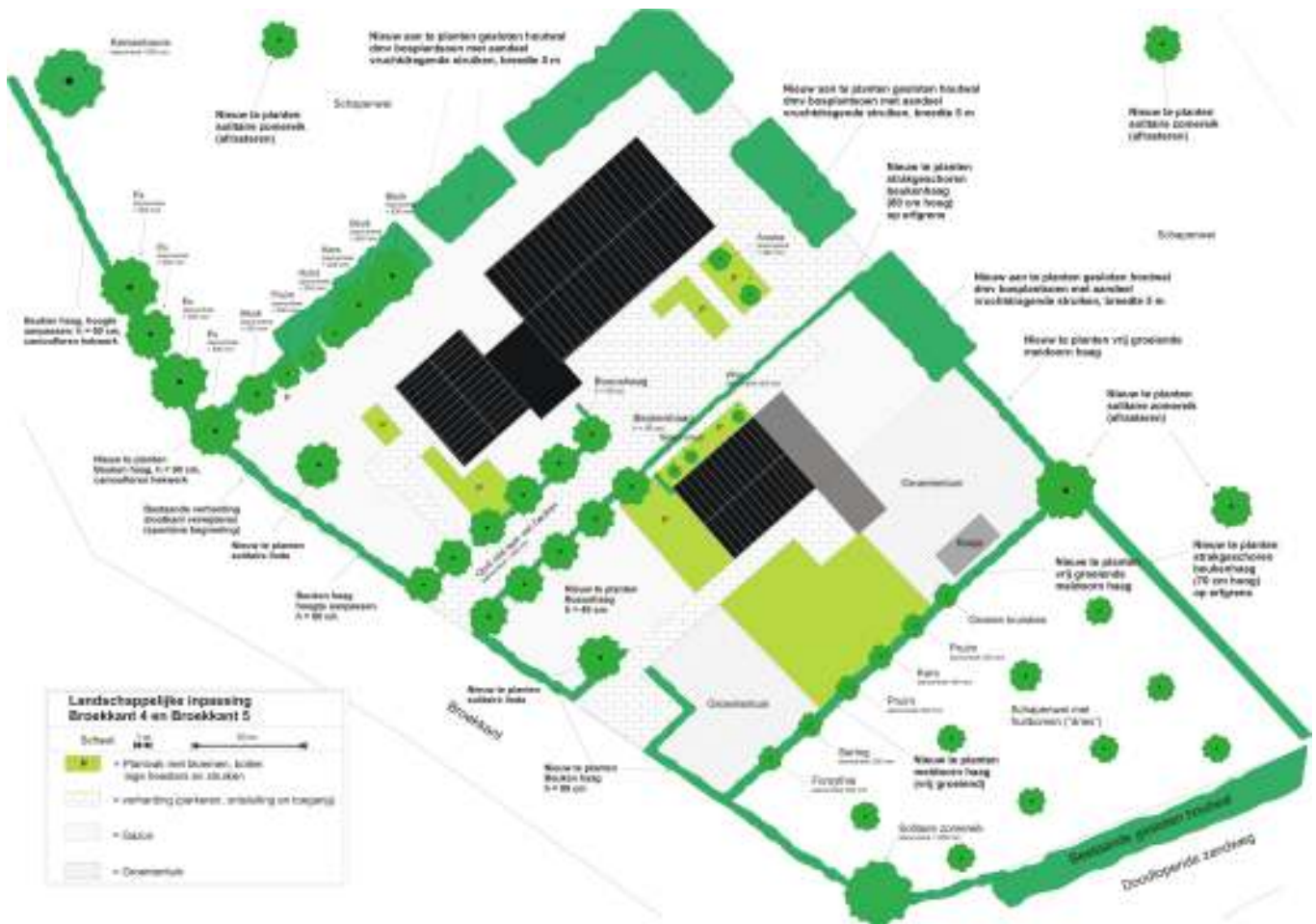
Figuur 11: landschappelijke inpassing, bestand

3.3.2 Nieuwe situatie

Om de landschappelijke inpassing volledig te laten voldoen aan de richtlijnen worden bestaande elementen verwijderd (enkele niet passende boomsoorten, verharding in de slootkant), worden bestaande beuken hagen op een hoogte gebracht van 80 cm of 90 cm (camoufleren hekwerken), en worden bestaande plantvakken gedeeltelijk opnieuw gevuld met typische boerenplanten (Stokroos, Zonnebloem, Monnikskap, Vrouwenmantel, Akelei, Aster, Klokjesbloem, vergeet-mij-niet, Helmbloem, Ridderspoor, Anjer, Ooievaarsbek, Pioenroos, Klapproos, Vlambloem, Lis, Margriet, Hosta, Hortensia). Daarnaast worden diverse nieuwe elementen toegevoegd:

1. Een gesloten houtwal (5 m breed) bestaande uit bosplantsoen met een aandeel van > 30% aan vruchtdragende struiken (eik, braam, hazelaar, vlierbes, aalbes, kruisbes, krentenboom etc.) op noordwestelijke en gedeeltelijk noordoostelijke plangrens, 5 m voorbij voorgevel Broekkant 4
2. Twee solitaire Lindebomen in de voortuinen van Broekkant 4 en Broekkant 5
3. Drie solitaire zomereiken buiten het plangebied in de schapenwei (omrasterd)
4. Vrij groeiende meidoornhaag op de noord- en zuidoostelijke plangrens (op de grens met de schapenwei naast en achter Broekkant 5; camouflage afrastering) naast te verplanten hoogstam fruitbomen en diverse bessenstruiken.

5. Geschoren haag onder de laanbeuken naast oprit op perceelgrens tussen Broekkant 4 en 5
6. Beukenhagen van 0,8 m hoog op de zuidwestelijke perceelgrenzen (aan de weg) en langs achtergrens schapenwei bij Broekkant 5 (tot aan gesloten houtwal)
7. Een solitaire zomereik op de oostelijke hoek van de plangrens
8. Bestaande fruitbomen ten zuidoosten van Broekkant 5 zullen worden verplant richting zuidoostelijke plangrens, naast de nieuwe meidoornhaag.
9. Op de schapenwei bij Broekkant 5 worden hoogstam fruitbomen geplant (Dries, te verplanten bestaande fruitbomen)



Figuur 12: landschappelijke inpassing, nieuw

Wat betreft inpassing in het landschap (richtlijn 1) is de omliggende schapenwei aan de zijde van de straat en om de hoek van het perceel gedeeltelijk langs de perceelgrens met Broekkant 7 afgegrensd met een oude bestaande beukenhaag (1,4 m hoog) die voor een betere inpassing zal worden verlaagd tot 0,9 m., waarmee bestaande hekwerken en afrasteringen worden gecamoufleerd. Verder staan er een oude solitaire kersenboom (noordwest) en een oude solitaire zomereik (zuidelijke hoek perceelsgrens) dicht aan de straat op symmetrische afstand t.o.v. de bebouwing.

Aan de achterzijde gaat de schapenwei over in het open gebied van de achterliggende hoge akker. Bestaande stijlranden worden niet aangetast.

Beide kavels (Broekkant 4 en 5) voldoen aan richtlijn 3 en de aanwezige bestaande bebouwing voldoet aan richtlijn 5 Algemeen (afstand tot de straat, afwisselende rooilijn, situering haaks op de straat, afwisselende richting zadeldaken) en Detaillering en Materialen. (zie figuur 12, en bijlage 2).

3.3.3 Kwantificering van aanvullende maatregelen voor landschappelijke inpassing.

Op basis van de provinciale Verordening Ruimte dient sprake te zijn van landschappelijke inpassing waarbij door de provincie een handreiking is gemaakt om de waarde van de te nemen maatregelen te kunnen relateren aan de bestemmingswinst die ontstaat door de ontwikkeling (20% van die waardestijging). Aangezien het hier gaat om het bestemmen van een feitelijk bestaande situatie en bestaand gebruik, is geen sprake van bestemmingswinst. Dit wordt bevestigd door een taxatierapport uit 2009 op basis van de vigerende bestemming (Broekkant 4 en 5: A-AB, met aanduiding noodwoning voor Broekkant 5) en vigerend gebruik, in vergelijking met de door de makelaar voorgestelde te hanteren verkoopprijs voor de beide panden afzonderlijk op basis van de gewenste nieuwe bestemmingen (Broekkant 4: Wonen plus en Broekkant 5: Wonen). Mede veroorzaakt door de slechte economische situatie en de stroeve woningmarkt is in feite sprake van een waardedaling t.o.v. de taxatie uit 2009. Niettemin wordt de meerwaarde van toevoeging van enkele extra elementen landschappelijk waardevol geacht en wordt hiermee een betere landschappelijke inpassing bereikt.

In onderstaande tabel is de landschappelijke inpassing gekwantificeerd door middel van een plantlijst van de nieuwe struiken en bomen, met afmetingen, aantallen en waarde, inclusief arbeid, grondverbetering, huur machines en onvoorzien. De waarde van de extra maatregelen ter verbetering van de landschappelijke inpassing bedraagt € 8.271,00 ex BTW.

In de huidige situatie staan enkele extra bomen vrij dicht tegen de woning op Broekkant 5 (o.a. walnoten). Deze bomen zijn geen onderdeel gemaakt van de landschappelijke inpassing omdat verwacht kan worden dat bij een eventuele toekomstige verbouwing deze bomen te dicht bij de eventuele nieuwe gevels zullen staan. Zolang er geen verbouwing aan de orde is zullen ook deze bomen gehandhaafd worden.

De kosten voor het verlagen van de bestaande beukenhaag tot 0,9 m inclusief afvoeren van materiaal bedragen ca € 1.000,00 maar zullen doorberekend worden op basis van nacalculatie. Totale kosten voor landschappelijke inpassing bedragen daarmee ca. € 8.271,00 ex BTW (= € 10.007,91 incl BTW).

Element	aantal	soort	Ned. naam	maat (cm)	Plantsafstand (m1)	Prijs/st	Prijs totaal
Bosplantsoen	20	Crataegus laevigata	meidoorn	80 - 100	1,0 x 1,0	€ 0,60	€ 12,00
afwisselnd planten (houtwal)	20	Amelanchier lamarckii	krent	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 1,30	€ 26,00
	20	Cornus mas	Gele kornoelje	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 1,30	€ 26,00
	20	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,60	€ 12,00
	20	Coryllus avellana	hazelaar	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,60	€ 12,00
	20	Fraxinus exelsior	Es	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,60	€ 12,00
	20	Ligustrum vulgare	Ligustur	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,50	€ 10,00
	20	Quercus robur	zomereik	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,60	€ 12,00
	20	Rhamnus frangula	Vuilboom	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,50	€ 10,00
	20	Sorbus aucuparia	lijsterbes	60 - 80	1,0 x 1,0	€ 0,50	€ 10,00
bomen							
	3	Quercus robur	Zomereik	16 - 18 (kluit)	solitair	€ 250,00	€ 750,00
	2	Tilia vulgaris	Hollandse linde	16 - 18 (kluit)	solitair	€ 300,00	€ 600,00
	10		boompalen			€ 7,50	€ 75,00
	3		omheining			€ 50,00	€ 150,00
hagen							
	240	Carpinus betulus	haagbeuk	30 - 50	0,25	€ 0,60	€ 144,00
	300	Crataegus laevigata	meidoorn	80 - 100	0,3	€ 0,60	€ 180,00
	100	Buxus sempervirens	buxus	20 - 25	0,2	€ 0,90	€ 90,00
Plantvakken							
Vervangen planten door "boerenplanten"		divers		divers			€ 1250,00
Inrichten bloemenweide		Bloemenmengsel en verplanten hoogstamfruitbomen		frezen, grondverb., inzaaien			€ 2000,00
Arbeid		manuren + machines onvoorzien					€ 2140,00
							€ 750,00

Totaal € 8.271,00

Tabel 1: Plantlijst

Hoofdstuk 4. Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beknopt het belangrijkste ruimtelijke beleidskader beschreven, geformuleerd op de verschillende overheidsniveaus. Andere beleidsthema's, zoals water, archeologie en milieu, worden hier niet beschreven. Dit beleid komt aan bod in hoofdstuk 4 wanneer wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke randvoorwaarden.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende structuurvisie van het Rijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, zoals de Tweede Structuurvisie Militaire Terreinen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro zijn gericht op doorwerking in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit levert geen strijd op met het rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan

kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in het gebied Peelrand en bestaat uit oude zandontginning. Voorliggend bestemmingsplan waarin de huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in Wonen en Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden sluit aan bij het beleid van de provincie dat is gericht op herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in werking getreden op 8 maart 2011.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'Extensiveringgebied', 'Ecologische hoofdstructuur', 'Attentiegebied ehs', 'Groenblauwe mantel' en Cultuurhistorisch vlak.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Het gaat hier dan om de invulling van wat al vele jaren het beleid inzake vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) wordt genoemd. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een bijdrage aan het verbeteren en terugbrengen van de landschappelijke kwaliteiten.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in het legaliseren van het huidige gebruik namelijk wonen na de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Een groot deel van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd alsmede de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' Dit sluit aan bij het beleid van de provincie ten aanzien van hergebruik en het verbeteren en terugbrengen van de landschappelijke kwaliteiten.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' dat op 29 juni 2011 door de gemeenteraad van Someren gewijzigd is vastgesteld biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt om de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende specifieke voorwaarden opgenomen:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede.
2. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden.
3. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.

De noodwoning kan niet op deze manier gerealiseerd worden omdat er geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid van een andere bestemming dan die nu aanwezig is. In een besluit dat in 2004 door de gemeenteraad is genomen kan de noodwoning gelegaliseerd worden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De noodwoning wordt bestemd tot 'Wonen' mits onderbouwd i.v.m. wet geluidhinder vanwege de nabijheid van de A67.
2. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

Conclusie

Het agrarisch bedrijf op het plangebied is beëindigd, de bijbehorende stallen zijn gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bedrijfswoning, het bijgebouw en bijbehorende tuin en erven krijgen de bestemming 'Wonen'. De bestemming van de overige gronden krijgt dezelfde bestemming als de omliggende gronden namelijk 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en daarmee is het aspect geluid onderbouwd. Tevens is er aandacht besteed aan de landschappelijke inrichting door middel van het opstellen van een beplantingsplan. De noodwoning, bijbehorende tuin en erven krijgen de bestemming 'Wonen'.

4.4.2 Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011 gemeente Someren

Op 29 juni 2011 heeft de gemeente Someren het Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011 vastgesteld. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitsplan voor haar buitengebied deze dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is gebruikgemaakt van het reeds vastgestelde beleid, zoals LOP De Peel en de Structuurvisie.

Het plangebied is gelegen in het Kampenlandschap. De gebiedskenmerken zijn een onregelmatige en kleinschalige structuur, met oorspronkelijk groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen, met relatief veel bebouwing.

Conclusie

Middels onder andere een beplantingsplan is de landschappelijke inpassing zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan gewaarborgd (zie hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of er beperkingen en/of randvoorwaarden zijn voor het beoogde gebruik.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenomen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken.

Uit historisch bodemonderzoek moet blijken of het plangebied onverdacht is t.a.v. bodemverontreiniging. Wanneer dit het geval is zal er zal geen bodemonderzoek nodig zijn.

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn ten tijde van de agrarische bedrijfsvoering grotendeels in gebruik geweest ten behoeve van wonen. Uitzondering is het bijgebouw van 200m² dat in gebruik is geweest als garage, hobbyruimte, opslag en paardenboxen. Door de strakke begrenzing van de bestemming 'Wonen' worden de bouw mogelijkheden beperkt. Tevens is uitbreiding van de noodwoning niet toegestaan. Indien er in de toekomst gebouwd gaat worden (kan ook inpandige verbouwing zijn, waarbij het feitelijk gebruik wijzigt [bijv. een stal wordt omgebouwd tot woning], kan in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen alsnog om een bodemonderzoek worden gevraagd. Voor zover bekend is dit hier niet het geval.

Conclusie

Binnen het plangebied is een bovengrondse dieseltank aanwezig geweest. Echter, gezien het kleinschalige karakter van deze voormalige opslag, het feit dat de tank al verwijderd is bij de sloop van de naastliggende schuur in 2001 en het gegeven dat er geen sprake is van realisatie of uitbreiding van bebouwing of van een feitelijke functiewijziging wordt een bodemonderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht. Indien er in de toekomst gebouwd gaat worden, kan in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen alsnog om een bodemonderzoek worden gevraagd."

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de legalisatie van het huidig gebruik.

5.2.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat geluidsgevoelige objecten (woningen, scholen, bepaalde bedrijven, en dergelijke) geen hinder mogen ondervinden van geluid afkomstig van verkeers- of spoorwegen en/of industrieterreinen.

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg of industrieterrein gelegen. Het plangebied bevindt zich echter wel binnen de onderzoekszone van drie wegen, namelijk Groenebeemd, Broekkant en de A67. Nader onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek (bijgevoegd als bijlage 1 met kenmerk: Qr/SL/M12 012.502.401) verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai.

De berekeningen zijn gebaseerd op:

- de 'Wet geluidhinder';
- het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'd.d. 12 december 2006;
- het 'Besluit Geluidhinder'.

A67

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. De gevelbelasting bedraagt ten hoogste van 57 dB. De maximaal toelaatbare van 58 dB wordt niet overschreden. Bij de gemeente Someren is een verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden ingediend. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning komt ter vervanging van een aanwezige bebouwing. Het treffen van maatregelen stuit op financiële bezwaren omdat de kosten voor degelijke maatregelen na verwachting een bedrag van 100.0000, - ruim zullen overschrijden en zijn om die reden niet verder onderzocht.

Broekkant en Groenebeemdweg

De voorkeurgrenswaarde van 48 dB zal niet worden overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen beperkingen aan het voorliggende plan opgelegd.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaai van de Rijksweg A67 de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk/wenselijk zijn. Bij de gemeente Someren is een verzoek tot vaststelling van hogere toelaatbare grenswaarden ingediend.

5.2.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Verordening geurhinder en veehouderij 2010 stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

Conclusie

Aan de Gebergte 9 te Lierop ligt op ruim 1.000 meter afstand van het plangebied en pluimveebedrijf. Op circa 300 meter afstand vanaf de woning Broekkant 4, ligt een schapenhouderij met bouwblok. Binnen 750 meter ligt dus een agrarisch bedrijf. De onderliggende milieuvergunning van dat bedrijf is in 2001 grotendeels ingetrokken, maar er worden nog steeds 45 schapen gehouden. Gebaseerd op die afstand en de geuremissie vanuit dat bedrijf (351 Odeur Units) heeft de functieverandering vanuit Broekkant 4 en 5 echter geen belemmering.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de legalisatie van het huidig gebruik.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Met het voorliggend initiatief wordt het huidige gebruik van de planlocatie, namelijk wonen, voortgezet. Derhalve kan gesteld worden dat dit plan niet "in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

5.2.5 Bedrijven en Milieuzonering

Kan voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze toelichting gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Zoals blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende niet-agrarisch bedrijven:

Agrarische bedrijven

Aan de Gebergte 9 te Lierop ligt op ruim 1.000 meter afstand van het plangebied en pluimveebedrijf. Op circa 300 meter afstand vanaf de woning Broekkant 4, ligt een schapenhouderij met bouwblok. Binnen

750 meter ligt dus een agrarisch bedrijf. De onderliggende milieuvergunning van dat bedrijf is in 2001 grotendeels ingetrokken, maar er worden nog steeds 45 schapen gehouden.

Niet- agrarische bedrijven

Binnen de invloedssfeer van 1.000 meter is één niet-agrarisch bedrijf gelegen namelijk het Shell-tankstation aan de Groenebeemdweg 59.

Conclusie

Beide agrarische bedrijven evenals het niet-agrarisch bedrijf bevinden zich op voldoende afstand tot de planlocatie. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Over de A67 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De bebouwing van de planlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van 200m.

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen men moet voldaan bij het transport van gevaarlijke stoffen. De nota geldt als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is verder uitgewerkt in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (circulaire RNVGS). Wettelijke verankering van de normering van het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Het ontwerpbesluit is gepubliceerd. Het besluit wordt medio 2013 verwacht.

De wijze van beoordelen externe veiligheid als gevolg van risicovolle inrichtingen is vastgelegd in Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) en verder uitgewerkt in de Regeling Externe veiligheid voor Inrichtingen (Revi).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het vervoer van gevaarlijke stoffen veroorzaakt een groepsrisico. Het risico wordt gevormd door de kans op een BLEVE. Dit is een explosie onder druk van een tankwagen.

Als gevolg van de bestemmingswijziging, neemt het aantal personen niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De bestemmingswijziging voorziet namelijk in het legaliseren van het huidige gebruik.

Conclusie

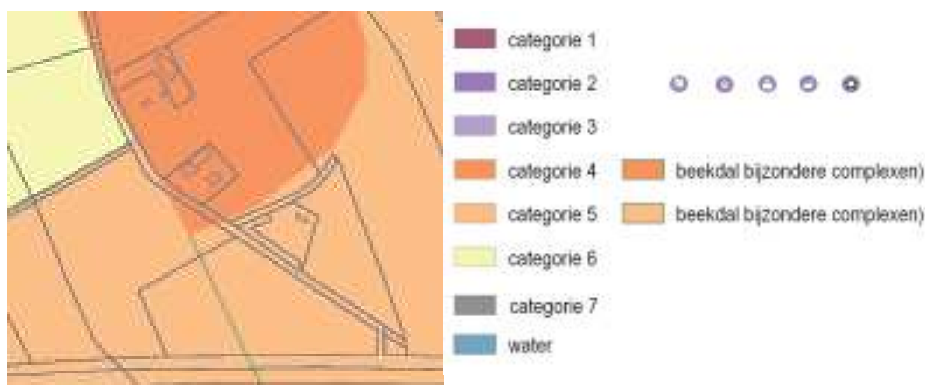
Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming om zo het huidige gebruik ten behoeve van wonen te legaliseren. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico neemt hierdoor niet toe maar blijft gelijk. Bovendien bevindt zich op kortere afstand van de transportroute namelijk aan de Groenebeemdweg een reguliere woning. Op basis van deze gegevens kan worden aangenomen dat voorgenomen wijziging geen belemmering vormt in het kader van externe veiligheid.

5.3 Fysieke aspecten

5.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologie beleid geformuleerd.



Figuur 13: Uitsnede gemeentelijk archeologische beleidskaart (bijlage 3)

Voor het plangebied, aangeduid als categorie 4, geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht als er sprake is van een bodemverstoring dieper dan 40 cm én over een oppervlak van meer dan 250 m².

Conclusie

Bij de voorgenomen wijziging is geen sprake is van verstoring van de bodem, er zal dan ook geen archeologisch onderzoek nodig zijn. Wel blijft de dubbelbestemming archeologie gehandhaafd, zodat de archeologische waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

5.3.2 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgelegd welke planten- en diersoorten in Nederland zijn beschermd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de consequenties voor de in het betreffende gebied aanwezige flora en fauna in beeld te worden gebracht.

Conclusie

Het initiatief betreft het legaliseren van het huidige gebruik van de bebouwing er is dan ook geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. In het kader van flora en fauna zijn geen belemmeringen voor doorgang van onderhavige wijziging.

5.3.3 Water

Algemeen

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- 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;
- waterschapsbelangen.

Conclusie

Het initiatief betreft het legaliseren van bestaande bebouwing dat is aangesloten op een drukriool. Hierop mag geen hemelwater op worden aangesloten. Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3.4 Parkeren en verkeer

Het perceel is toegankelijk middels een inrit aansloten op de Broekkant. Parkeren dient bij voorkeur te worden opgelost op eigen terrein. Voor wat betreft de functie wonen moet per woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervoor dienen de normen zoals opgenomen in de publicatie 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW)' te worden gehanteerd.

Conclusie

De gronden bijbehorende beide woningen bieden de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Naast het bijgebouw bijbehorende Broekkant 4 is het mogelijk om 3 auto's te parkeren. Op de gronden bijbehorende Broekkant 5 is naast de woning ruimte voor 2 auto's. In totaal zijn er 5 parkeerplekken gecreëerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm gesteld in het CROW.

Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor het initiatief.

Hoofdstuk 6. Juridische verantwoording

6.1 Feitelijke situatie bestemmen

Het perceel is bestemd voor een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing. Feitelijk worden de voormalige bedrijfswoning en de in 1959 opgerichte noodwoning gebruikt als reguliere woningen. Het wijzigen van de bestemming maakt het mogelijk het huidig gebruik planologisch te regelen.

6.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 11 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede.
2. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden namelijk 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden';
3. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.

Los van de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing:

1. De voormalige bedrijfswoning (nr. 4) krijgt naast de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Wonen plus' zodat het huidige bijgebouw van 200m² inpasbaar is;
2. De noodwoning wordt bestemd tot 'Wonen' mits onderbouwd i.v.m. wet geluidhinder vanwege de nabijheid van de A67.

Voorliggend plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden.

6.3 Procedurebepalingen

De gemeente heeft laten weten dat in de loop van 2012 enkele 'foutjes' zullen worden hersteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' door middel van een herziening. Het initiatief zou kunnen worden meegenomen in de grotere algehele herziening, echter om de voortgang te bewaken is besloten een separate procedure doorlopen.

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de voorbereidingsprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast dienen de volgende procedurebepalingen in acht te worden genomen:

1. Burgemeester en wethouders respectievelijk de gemeenteraad delen aan hen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.
2. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit van hun kant geen goedkeuring behoeft;
 - b. tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overlegd.
3. Burgemeester en wethouders doen van het besluit van Gedeputeerde Staten mededeling aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Bovengenoemde procedure wordt gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Daarna worden - indien van toepassing - bovengenoemde procedurebepalingen in acht genomen.

6.4 Regels

Het initiatief betreft het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en één dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten: 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'Vrijwaringszone – radar'.

De bestemmingen zijn overeenkomstig met de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' dat gewijzigd is vastgesteld op 29 juni 2011.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Het wijzigen van de bestemming in verband met legalisatie huidig gebruik betekent dat de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is en dat plankosten verhaald moeten worden op de initiatiefnemer (artikel 6.2.1 Bro geeft aan dat de kosten in beginsel verhaald moeten worden middels een exploitatieplan). Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Initiatiefnemer en gemeente Someren hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak en overleg

Publicatie ex. artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Er heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden. Er is een reactie gekomen van de provincie, deze is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Tervisielegging

Procedure ex. artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Broekkant 4 en 5' met bijbehorende onderzoeken met ingang van PM gedurende 6 weken in de periode ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn **PM** zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen (Qr/SL/M12 012.502.401), Milon
Rapportage

2. Landschappelijk inpassing
Nieuwe situatie A0 formaat