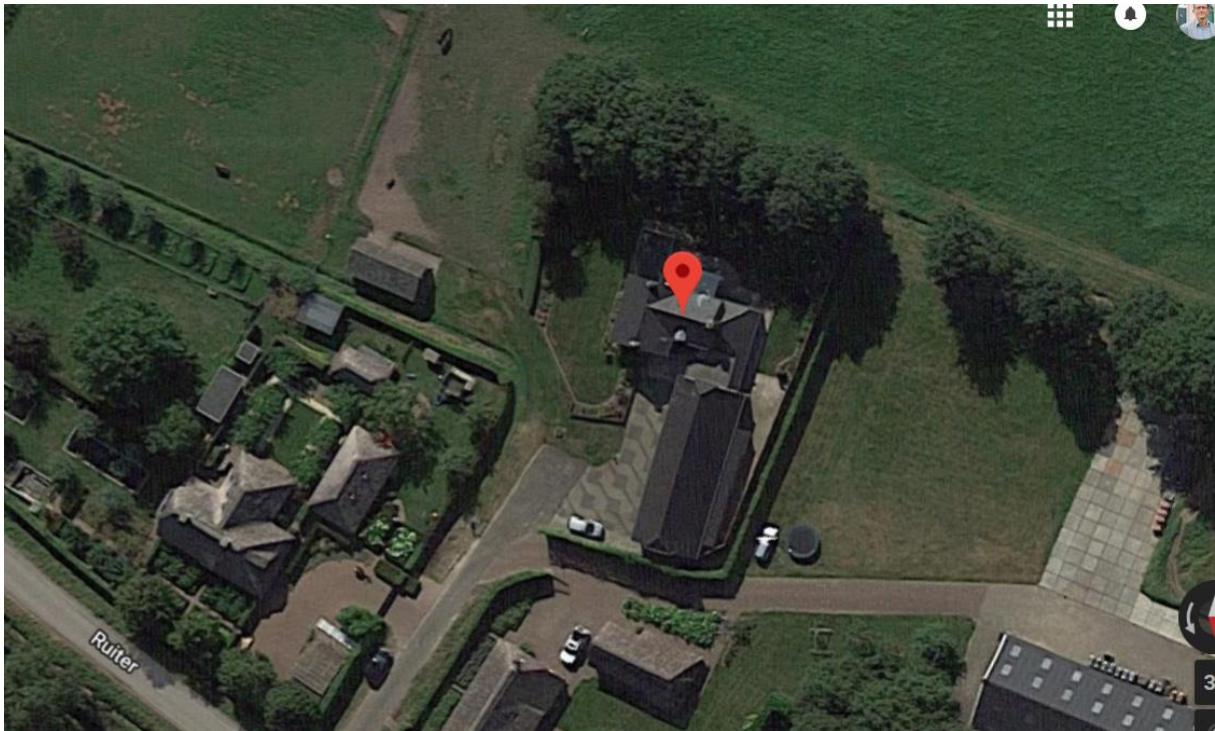


Toelichting Ruiter 28 Someren



Verantwoording en Status

Titel : Toelichting Ruiters 28 Someren
Opdrachtgever : eigenaren/bewoners Ruiters 28
Rapportnr. : NL.IMRO.0847.

Concept : Juni 2019
Ontwerp :
Definitief :

Colofon

Valk advies & bemiddeling
P.J.J.M. Valk
Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Postadres:

Amer 115
5711 KJ Someren

Bezoekadres:

Bedrijfsverzamelgebouw 'Het kantoor'
Witvrouwenbergweg 8E
5711 CN Someren

M: 06 - 52411112
E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie.....	8
1.2.1	Ligging en begrenzing plangebied.....	8
1.2.2	Begrenzing.....	9
1.2.3	Status.....	10
1.2.4	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	11
1.2.5	Functionele structuur.....	12
2	Resultaten toetsing (toelichting)	13
2.1	Beleidskader.....	13
2.1.1	Rijksbeleid.....	13
2.1.2	Provinciaal beleid.....	15
2.1.3	Gemeentelijk beleid.....	20
2.2	Sectorale aspecten.....	23
2.2.1	Bodem.....	23
2.2.2	Waterhuishouding.....	24
2.2.3	Cultuurhistorie.....	26
2.2.4	Archeologie.....	26
2.2.5	Wet natuurbescherming.....	28
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering.....	28
2.2.7	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).....	31
2.2.8	Endotoxine - Handreiking veehouderij en volksgezondheid.....	32
2.2.9	Geluid.....	34
2.2.10	Externe veiligheid.....	35
2.2.11	Kabels en leidingen.....	36
2.2.12	Luchtkwaliteit.....	36
2.2.13	Landschappelijke inpassing.....	37
2.2.14	Verkeer en infrastructuur.....	38
2.2.15	Besluit m.e.r.....	39
3	Uitvoerbaarheid	40
3.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
4	Eindconclusie	41
5	Bijlagen	42

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan.....	42
Bijlage 2	Bodemrapport	42

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

Deze toelichting is opgesteld in opdracht van de eigenaren van een bedrijfswoning (initiatiefnemers), aan Ruiters 28 te Someren (kadastraal perceel sectie S nummer 1844). Dit betreft het zuidoostelijke deel van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' dat met een ballon op onderstaande verbeelding is aangegeven. Dit pand wordt al jaren gebruikt als burgerwoning, wat een strijdigheid oplevert met de bestemming 'Bedrijf'.

Het overige (noordwestelijke) deel van het bedrijfsperceel (S 1843) is in eigendom van de eigenaar van het rietdekkersbedrijf, voorheen behorende bij de bedrijfswoning, en wordt gebruikt voor de opslag van materialen en materieel en het bouwen van dakconstructies.



Op 12 maart 2018 is er namens de gemeente Someren een bezoek gebracht aan initiatiefnemers in het kader van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2' omdat de feitelijke aanwezige woonfunctie niet (meer) overeenkomt met de huidige bedrijfsbestemming.

Historie

Initiatiefnemers wonen sinds 1992 aan de Ruiters 28. In die tijd hadden zij een varkenshouderij op deze locatie. In 1996 zijn zij gestopt met hun agrarisch bedrijf en hebben zij het bedrijfsperceel gesplitst en een deel (sectie S nummer 1843) verkocht aan een derde. Deze man heeft toen de varkenshouderij overgenomen en is daar zijn bedrijf gestart terwijl initiatiefnemers in de bedrijfswoning zijn blijven wonen (sectie S nummer 1844).

In 2004 heeft deze derde zijn (deel)perceel weer verkocht aan de huidige eigenaar van het rietdekkersbedrijf. Deze eigenaar heeft destijds bij de gemeente een aanvraag ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen van "Agrarisch bedrijf" naar "Bedrijf". Deze bestemming is vervolgens gewijzigd in

de 11e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Hoewel initiatiefnemers toen ook al woonden in de voormalige agrarische bedrijfswoning en hun deel van het bestemmingsvlak ook is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' waren zij hiervan niet op de hoogte.

De eigenaar van het rietdekkersbedrijf heeft in het bedrijfsgebouw zijn spullen ten behoeve van dit rietdekkersbedrijf staan.

Hoewel het perceel dus eerder al privaatrechtelijk gezien is gesplitst heeft dit feit tot op heden nog niet geleid tot een planologische aanpassing in de vorm van een wijziging van de bestemming noch van een aanpassing van het bouwvlak van het perceel Ruiter 28.

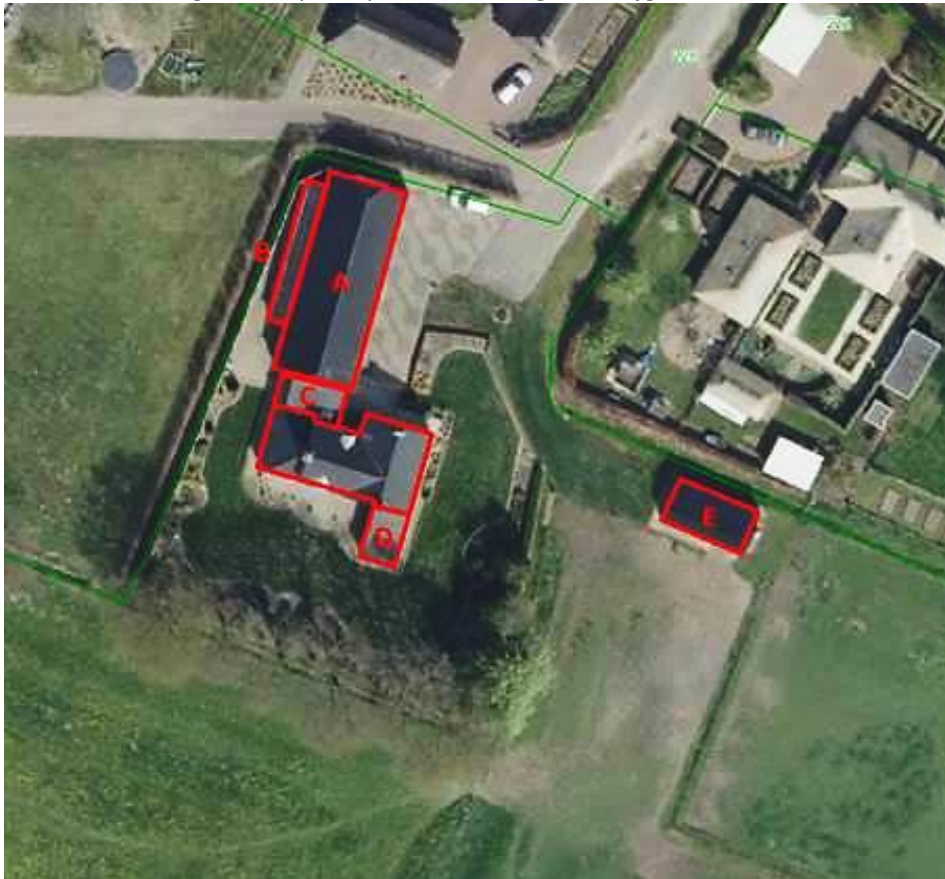
Plangebied

Als het gaat om de typering van het plangebied in deze toelichting dan hebben we het over het perceel van de initiatiefnemers met kadastrale aanduiding sectie S nummer 1844 dat tot het bouwvlak behoort. Het plangebied is op onderstaande situatietekening blauw gemarkeerd.



Tijdens overleg met de gemeente hebben initiatiefnemers aangegeven om hun deel van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' te willen wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en om het planologisch gezien af te willen splitsen van het bedrijfsperceel waar het nu nog onderdeel van uitmaakt.

Naast de woning staan op het perceel de volgende bijgebouwen:



Bijgebouwen

A	180m ²
B	20m ²
C	23m ²
D	20m ²
E	43m ²
Totaal	286m²

De aan-/bijgebouwen A, B en C zijn of met vergunning gebouwd of zijn overgangsrechtelijk beschermd (gerealiseerd in 1976 of daarvoor). Op basis van bovenstaande wordt er 223 m² aan bijgebouwen (A, B en C) in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen. Bijgebouw D is in lijn met het bestemmingsplan vergunningvrij opgericht maar is als zodanig niet positief bestemd.

Omdat het bijgebouw onder E (paardenstal) zonder vergunning is gebouwd en op grotere afstand dan 20 meter is gelegen van de woning kan, ingevolge het parapluplan voor Niet Agrarische Functies, dit bouwwerk niet positief worden bestemd. Evenwel bestaat bij initiatiefnemers de behoefte aan een schuilgelegenheid voor de aanwezige paarden (hobbymatig van aard en opzet). Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 3.3.1 van het (voorontwerp van) het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 2' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 3.2.1 onder a voor het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren die hobbymatig worden gehouden. Zo moet de schuilgelegenheid opgericht op een afstand van ten minste 2 meter en ten hoogste 10 meter van de bestemmingsgrens en mag de oppervlakte niet meer dan 25 m² omvatten.

Sloop bestaande paardenstal

De huidige paardenstal zal binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gesloopt worden en daarna worden vervangen door een schuilgelegenheid (buiten het bestemmingsvlak 'Wonen') die aan de gestelde eisen daarvoor zal voldoen.



Bijgebouw bij woning (aan noordzijde van de woning)

Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van de wijziging van de bestemming aan de Ruiters 28. De beoogde wijziging wordt meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2.

Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure. Onderbouwd is dat voldaan kan worden aan het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aan de relevante milieuaspecten. Daarnaast wordt aangetoond dat voldaan wordt of kan worden aan de door de gemeente gestelde voorwaarden voor herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is net ten zuiden van de kern Someren gelegen in een bebouwingsconcentratie aan de Ruiters. Door de realisatie van het uitbreidingsplan 'Groote Hoeven' met circa 250 woningen komt het plangebied binnen afzienbare tijd dicht bij de bebouwde kom van Someren te liggen.



Plangebied Ruiters 28 (zie rode ballon)

Het gebied aan de Ruiters had in het verleden veel meer een agrarisch karakter. Het ontwikkelt zich echter meer en meer tot een gebied met een stedelijk karakter met diverse woningen en met nog een enkel agrarisch bedrijf, niet-agrarische bedrijven en een enkel recreatiebedrijf met een maatschappelijke functie. Deze ontwikkeling zal in de toekomst worden versterkt nu de gemeente in juni 2018 heeft besloten het beleid voor niet agrarische functies (NAF-beleid) aan te passen waardoor het niet-agrarische functies in de bebouwingsconcentratie aan de Ruiters kunnen worden gecreëerd.

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied aan de Ruiters 28 omvat het deel van het perceel met de kadastrale aanduiding sectie S nummer 1844 (het bouwvlak). Het gebied ten zuiden van het plangebied (met dezelfde kadastrale aanduiding) behoudt zijn agrarische gebiedsbestemming waarop geen bebouwing plaats mag vinden.



1.2.3 Status

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 29 juni 2011) en heeft als bestemming 'Bedrijf' met verder de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie' en de aanduiding 'Waarde- archeologie'.

Ruiter 28, 5712XP Someren

KAARTINFO

BUITENGEBIED
 Dossierstatus: deels onherroepelijk in werking
 Planstatus: vastgesteld
 Overheid: Someren
 Datum: 29-06-2011
 Identificatie: NL.IMRO.0847.BP02011002-VS02
 Type plan: bestemmingsplan

TEKSTEN
[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[toelichting](#)
[bijlage bij toelichting](#)

ENKELBESTEMMING
[Bedrijf \(art. 9\)](#)

DUBBELBESTEMMING
[Waarde - Archeologie \(art. 26\)](#)

FUNCTIEAANDUIDING
 specifieke vorm van bedrijf - 50

GEBIEDSAANDUIDING
 other: bebouwingsconcentratie (art. 35)

GEBIEDSAANDUIDING
 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied (art. 35)

KAARTLAAG

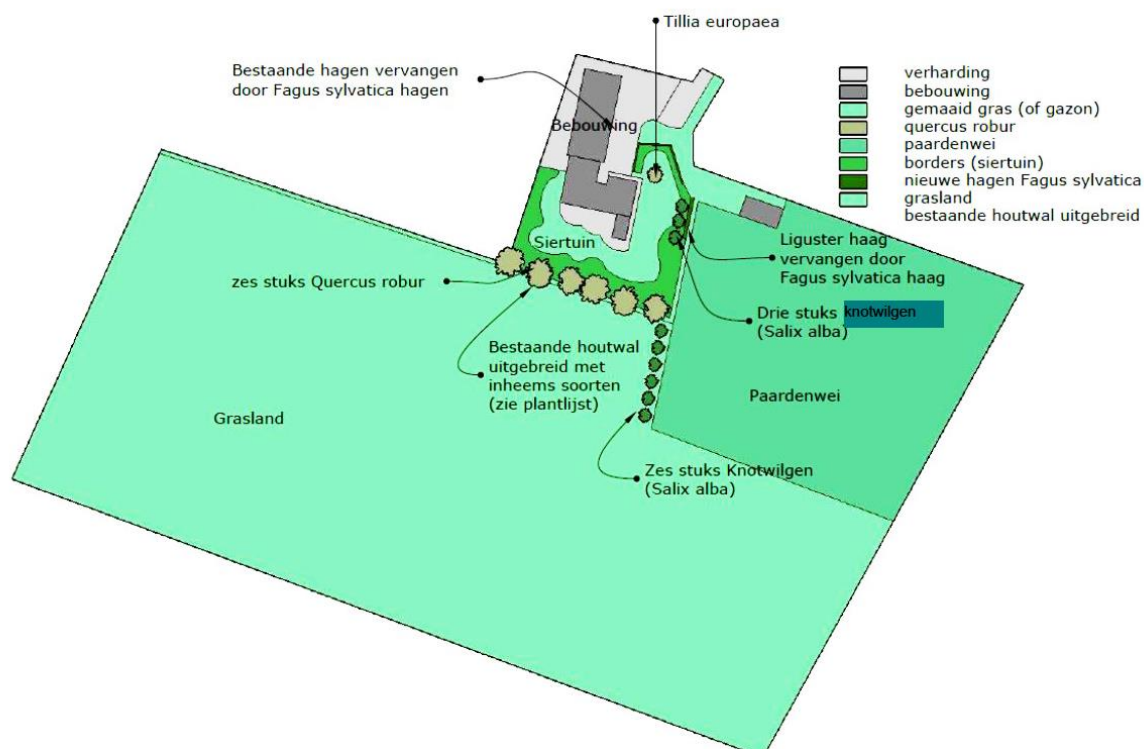
Oppervlakte: 0m²

Transparantie inste

Uitsnede verbeelding met in het geel omkadert een indicatie van het plangebied (Ruiter 28 Someren)

Zoals uit de verbeelding (met daarop het beoogde plangebied aangeduid) blijkt wordt het zuidoostelijk gelegen deel van het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf planologisch losgekoppeld van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' waarbij dit losgekoppelde deel de bestemming 'Wonen' zal krijgen.

Onderstaande tekening (onderdeel uitmakend van het erfbeplantingsplan) geeft een sfeerimpressie weer van de beoogde situatie.



Beoogde situatie Ruiters 28 (bron: erfbeplantingsplan Hoveniersbedrijf De Paashoef)

1.2.4 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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

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

In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen Someren, Someren-Eind en Lierop zijn de stervormige uitwaaiers en de buurtschappen, waarvan de Ruiters er één van is. De gemeente Someren heeft een rondweg gerealiseerd rondom de kern Someren, de Hooghoeftweg. Hiermee is een

ruimtelijke scheiding tussen de kern Someren, ten noorden van de Hooghoeftweg en de bebouwingsconcentratie Ruiters, ten zuiden van de rondweg herkenbaar. De bebouwingsconcentratie Ruiters is intensief bebouwd. De bestemmingsplanwijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' van het perceel de woning en de bijgebouwen sluit hierop aan.

1.2.5 Functionele structuur

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Someren net ten zuiden van de Hooghoeftweg (onderdeel van de randweg rondom Someren). In de loop van de jaren is de bebouwingsconcentratie aan de Ruiters waar het plangebied onderdeel van uit maakt getransformeerd van een gebied met een voornamelijk agrarisch karakter naar een gebied met een meer stedelijk karakter met nog een enkel agrarisch bedrijf, enkele niet-agrarische bedrijven en een bedrijf met een maatschappelijk-recreatieve functie (zorgboerderij).

De laatste jaren is tevens de tendens zichtbaar waarbij agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen een andere functie en bestemming krijgen. Bij dit alles is het van belang dat deze nieuwe functies bestaande (agrarische) bedrijven niet (verder) belemmeren in hun bedrijfsvoering. Tevens mag deze ontwikkeling niet leiden tot een situatie waarin het woon- en leefklimaat van omwonenden tot een onaanvaardbaar niveau daalt. Aan de andere kant voorkomt de nieuwe invulling van bedrijfsgebouwen dat er leegstand en verpaupering van het buitengebied optreedt.

Voor een impressie van de beoogde opzet van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.2.11 in deze toelichting.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de geschetste ruimtelijke en functionele structuur.

2 Resultaten toetsing (toelichting)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

2.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten hebben als gevolg hiervan nadere afspraken gemaakt over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Voor de middellange termijn (2028) zijn drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of

projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Gelet op de beoogde ontwikkelingen als omschreven in onderhavige toelichting is er geen sprake van een aantasting van de nationale belangen en derhalve vormt het SVIR geen beletsel voor de beoogde wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' van genoemd plangebied.

Conclusie

De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR (zie paragraaf 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte') bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt onder andere regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling (omzetting bestemming zonder (ver)bouwactiviteiten). Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen op het plangebied geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.1.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

2.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de (gewijzigde) ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld en is artikel 3.1.6 lid 2 tot en met 4 Bro van kracht geworden.

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen

concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder.

Echter uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie is het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Er is in onderhavige situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er slechts sprake is van de het wijzigen van de bestemming en er geen nieuwe woning(en) opgericht worden. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de binnen het plangebied geplande ontwikkelingen. Nader behoefteonderzoek is dan ook niet van toepassing.

2.1.2 Provinciaal beleid

2.1.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

De provincie ziet de Peel waar de locatie onderdeel van uit maakt als een gebied met levendige dorpen. Jong en oud voelen zich er thuis. Een goede gemeentelijke samenwerking, optimale voorzieningen en slim gebruik van moderne ontwikkelingen versterken het thuisgevoel. Brainporters waarderen Oost-Brabant: zij wisselen hun hightech woon- en werksfeer rond Eindhoven graag af met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdopgaven die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant.
- Werken aan de slimme netwerkstad.

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De (her)ontwikkeling en het gebruik van een bestaande bedrijfslocatie (waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt afgesplitst van het bedrijf en omgezet wordt naar burgerwoning met het behoud van de bedrijfsactiviteiten elders op het voormalige bouwvlak) ziet toe op het voorkomen van leegstand in het buitengebied en het behoud van een gemengde plattelandseconomie. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie, waaronder de Structuurvisie RO. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in een programma. De provincie werkt aan het uitwerken van beleid en maatregelen in programma's en ook door waarden te beschermen via de op te stellen omgevingsverordening. Sommige onderwerpen worden (verplicht) opgenomen in de omgevingsverordening zoals het natuurnetwerk, werelderfgoed en stiltegebieden.

2.1.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plangebied valt binnen de Verordening ruimte onder de werkingssfeer van de structuur 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7) en de aanduiding 'stalderingsgebied' (artikel 26).

Gemengd landelijk gebied

In het 'gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Artikel 7.7 lid 1 meldt het volgende:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Het perceel is privaatrechtelijk gezien reeds in 1996 gesplitst en sindsdien heeft dit niet geleid tot een toename of nieuwvestiging van een bedrijf bij de (bedrijfswoning) aan de Ruiters 28.

De planopzet op het deelperceel aan de Ruiters 28 (met de voormalige bedrijfswoning en beoogde burgerwoning) voorziet in de wijziging in de bestemming naar de bestemming 'Wonen' en past derhalve binnen de kaders van de Verordening ruimte, daarbij aantekend dat de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het plangebied dat de bestemming 'Bedrijf' zal behouden (rietdekkersbedrijf) wordt uitgesloten. Tevens wordt uitgesloten dat op de locatie Ruiters 28 een nieuw bedrijf wordt gevestigd.

Artikel 7.7 lid 5

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Door de ontwikkeling worden er geen nieuwe woonfuncties toegevoegd. De nieuwbouw van een bedrijfswoning bij het resterende bedrijfsperceel wordt in het bestemmingsplan uitgesloten.

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De gemeente Someren heeft het beleid dat bij een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning maximaal 250m² aan bijgebouwen behouden mag blijven. De overige meters worden gezien als overtollig en dienen gesloopt te worden. Op de betreffende locatie blijft minder dan 250 m² aan bijgebouwen behouden.

c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de functie Wonen-Plus of een omzetting naar een bedrijfsbestemming uitgesloten wordt ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. Hiermee wordt geborgd dat er geen nieuwe functies ontstaan bij de woning.

Toelichting Verordening ruimte

Artikel 7 lid 5 (Verordening ruimte) maakt onder voorwaarden een bestemmingswijziging mogelijk van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. In het algemeen is er volgens de toelichting op de voorschriften van de Verordening ruimte geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel niet wenselijk. Indien de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan echter een bedrijfsmatig van aard en de woning blijft als bedrijfswoning bestemd.

Soms is echter verdergaand maatwerk gewenst aldus de toelichting Vr, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, aldus de verordening. In onderhavige situatie is sprake van een historisch gegroeide situatie.

Omdat de bedrijfswoning afgesplitst wordt van het bedrijfsperceel (en bestemd wordt tot 'Wonen') zal in de toelichting voor het onderhavig plangebied gewaarborgd moeten worden dat ter plaatse van de nu opgenomen woonbestemming geen nieuw bedrijf gevestigd mag worden (het uitsluiten van een vervolgfunctie als bedoeld in artikel 7.7, lid 5, onder b en c van de Verordening ruimte).

De gemeente zal hier uitvoering aan geven door óp de verbeelding en in de regels de mogelijkheid voor een vervolgfunctie (ex artikel 7.7, lid 5, onder b en c van de Verordening ruimte) uit te sluiten. Zo wordt een eventuele vervolgfunctie niet alleen in rechtstreekse zin uitgesloten maar ook in die gevallen waarbij sprake is van wijzigings- en/of afwijkingsmogelijkheden (in het voorontwerp bestemmingsplan nog abusievelijk opgenomen in respectievelijk artikel 17.7.1 en artikel 17.5). Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting zal verder overtollige bebouwing op het plangebied dienen te worden gesloopt (op het plangebied van initiatiefnemers, zijnde de paardenstal). Voor het deelperceel waar het rietdekkersbedrijf gevestigd is zal op de verbeelding en in de regels uitgesloten worden dat aldaar een nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

De optie om de (voormalige) bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning dan wel de aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' op te nemen is in onderhavige situatie geen reële optie. In onderhavige situatie is namelijk sprake van een situatie waarbij de bestaande bedrijfswoning door initiatiefnemers *reeds sinds 1992* als burgerwoning wordt gebruikt. In dat jaar is ook het bedrijfsgebouw en de onderliggende grond aan derden verkocht, die het later aan de huidige eigenaren van het rietdekkersbedrijf hebben (door)verkocht. Sinds 1992 is er dan ook sprake van een *gesplitste eigendomssituatie* met enerzijds een bedrijfsfunctie (deelperceel derden/eigenaren rietdekkersbedrijf) en anderzijds een woonfunctie (deelperceel initiatiefnemers). Er is dus geen sprake van een eigenaar (/verhuurder)- huurdersituatie. Het opleggen van de aanduiding 'bewoning door derden toegestaan' op deze (voormalige) bedrijfswoning is dan ook niet opportuun te noemen en doet ook geen recht aan een situatie die al meer dan 25 jaar een gegeven is. Omdat er tevens geen sprake is van een agrarisch bedrijf is ook de optie van de plattelandswoning geen optie, nog los van de hierboven geschetste eigendomssituatie waarbij sinds 1992 het bedrijfsperceel in handen is van twee eigenaren en waarbij elk deelperceel een van elkaar afwijkende functie heeft (bedrijf versus wonen).

De nu door initiatiefnemers beoogde planontwikkeling op het plangebied wordt ingezet om de bestemming nu in overeenstemming te brengen met de feitelijke (burger)woonfunctie en heeft geen ander doel gehad en/of andere bijbedoelingen. Maatwerk is hier dan ook op zijn plaats. Daarbij moet het duidelijk zijn dat aan de ene kant bedrijfsontwikkelingen bij de voormalige bedrijfswoning en beoogde burgerwoning op de verbeelding en in de regels zal worden uitgesloten (direct dan wel via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid) en overtollige bebouwing binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn gesloopt; Anderzijds zal op de digitale verbeelding en in de planregels worden uitgesloten dat op het gedeelte van het bouwvlak, dat zijn bedrijfsbestemming zal behouden, een (nieuwe) bedrijfswoning op kan worden gericht (direct dan wel indirect).

Naast het planologisch-juridisch uitsluiten van een nieuwe bedrijfswoning vanwege afsplitsing (planregels, verbeelding) moge het ook duidelijk zijn dat er geen vervolgfuncties mogelijk zijn ter plaatse van de nieuwe woonbestemming vanwege voornoemde afsplitsing (in de planregels, op de verbeelding).

Voor het overige gelden natuurlijk ook de andere bepalingen uit het 5e lid van artikel 7.7 Verordening ruimte (Vr). Tot slot voldoen de beoogde plannen op het plangebied aan het algemeen principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

In de bestaande situatie noch in het kader van de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied is sprake van het oprichten of uitbreiden van een veehouderij en derhalve zijn de voorwaarden rondom stalderen hier niet van toepassing.



Uitsnede structurenkaart Verordening ruimte Noord-Brabant met rood omcirkeld het plangebied

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

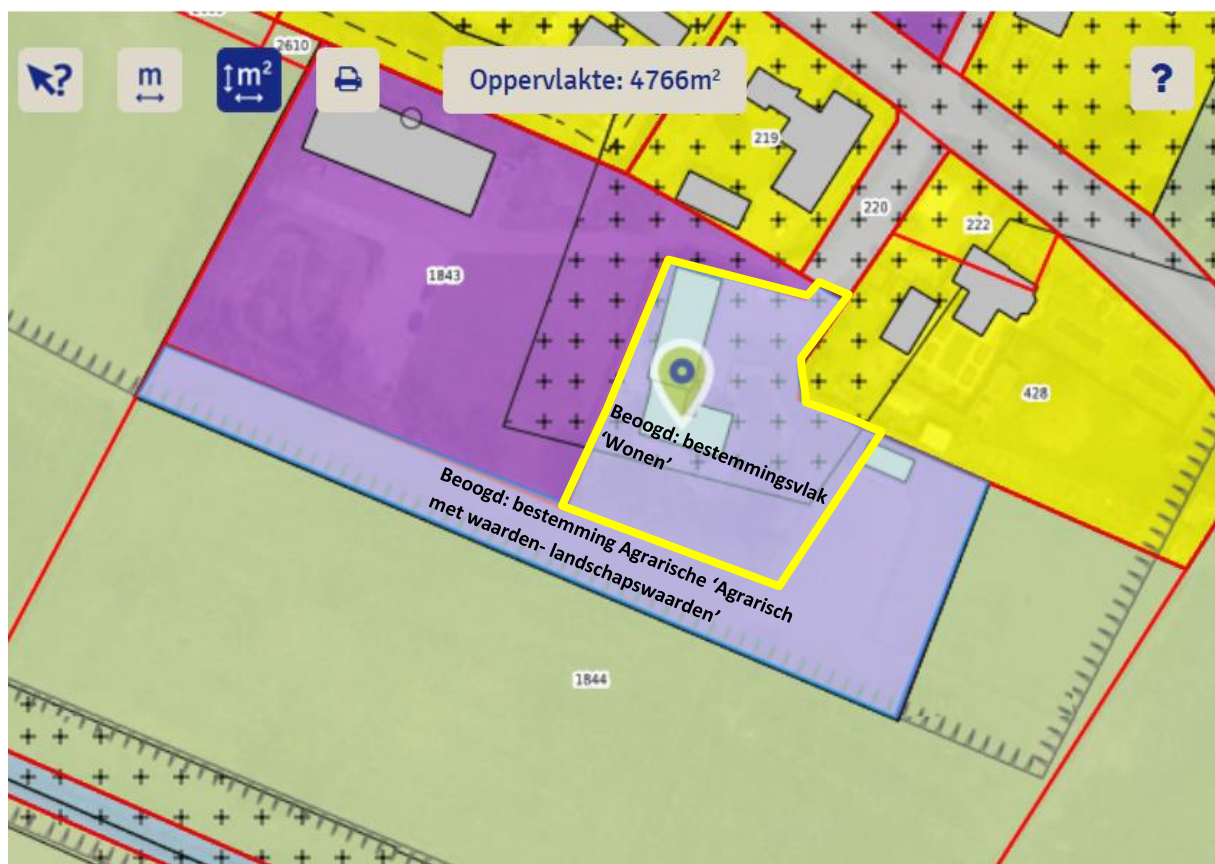
In artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het eerste principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte Noord-Brabant uitdrukkelijk anders is bepaald.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Een paardenstal zal worden gesloopt. Daarvoor in de plaats zal later een schuilgelegenheid worden opgericht via het eerst indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Er is geen sprake van verdere (ver)bouwactiviteiten. Het plangebied zal verder landschappelijk worden ingepast.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant is de rood-met groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een minimale basisinspanning van 20% van de netto-waardevermeerdering van de grond (dus bruto-opbrengst minus de kosten) wordt hierbij redelijk geacht.



Beoogd bestemmingsvlak 'Wonen' (geel omkaderd)

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.800 m² zijnde het deel van het voormalige bedrijfsperceel dat toebehoort aan initiatiefnemers. Hiervan wordt het geel omkaderde deel (2.500 m²) bestemd tot 'Wonen' en het andere deel (2.300 m²) buiten het bouwvlak zal de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (artikel 7) krijgen of behouden. Daardoor krijgt het nieuwe bouwvlak met de bestemming 'Wonen' ook een logischere opzet temeer net boven de

onderste grens van dit bestemmingsvlak ook de beplanting is en wordt aangebracht om zo de siertuin af te schermen van de rest van het perceel.

In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (het LIR) is bepaald dat initiatiefnemers een basisinspanning van 20 procent over de bestemmingswinst moet plegen ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Bestaande bestemmingssituatie

- 4.800 m² x €125,--/m² (bedrijf met bebouwingmogelijkheden) : €600.000,--

Nieuwe bestemmingssituatie

- 1.000 m² x €250,--/m² (wonen, eerste 1000 m²) € 250.000,--
- 1.500 m² x € 60,--/m² (wonen, tussen 1000 en 2500 m²) € 90.000,--
- 2.300 m² x € €8,50/m² (agrarisch, los land) € 19.550,--
- Totaal NIEUW € 359.550,--**

De bestemmingswaarde *neemt af* met (€600.000,-- - €359.550,--=) €240.450,--. Dit houdt in dat er geen basisinspanning van 20% van de bestemmingswaarde hoeft te worden gepleegd door initiatiefnemers als kwaliteitsbijdrage in het buitengebied. Evenwel dient elke ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven middels het landschappelijk inpassen van het plangebied (zie paragraaf 2.2.13 en bijlage).

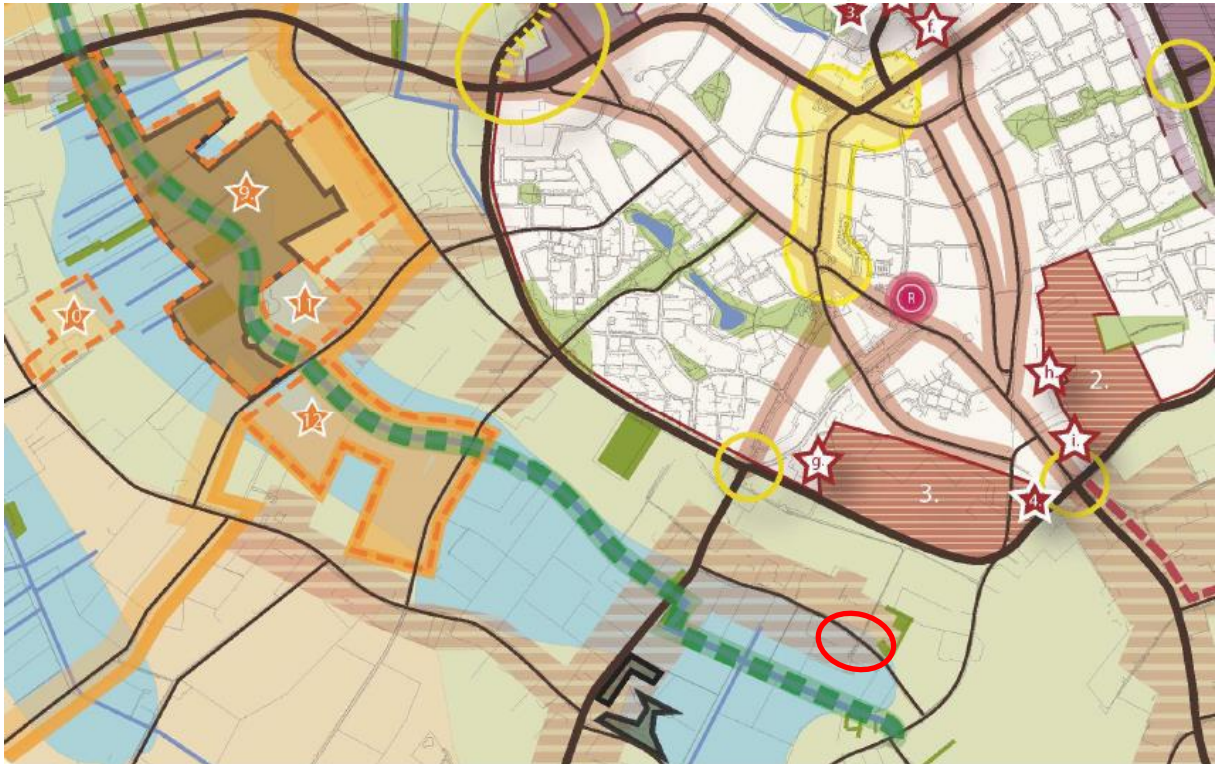
Conclusie

De Verordening ruimte Noord-Brabant vormt geen beletsel voor de beoogde plannen op het plangebied. Een basisinspanning, anders dan de landschappelijke inpassing, hoeft in onderhavige situatie niet te worden gepleegd temeer de bestemmingswaarde niet toe- maar afneemt. Wél wordt/is het plangebied landschappelijk ingepast.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de gemeenteraad van Someren de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.



Uitsnede uit kaart Structuurvisie Someren met rood omcirkeld het plangebied met de aanduiding 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of -clusters buiten de bebouwde kom'

Ruimtelijk



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

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

Het plangebied wordt in het kader van de structuurvisie aangeduid als aanduiding 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of -clusters buiten de bebouwde kom'. Deze zone vormt primair het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen. In onderhavige ontwikkeling wordt evenwel daar niet in voorzien.

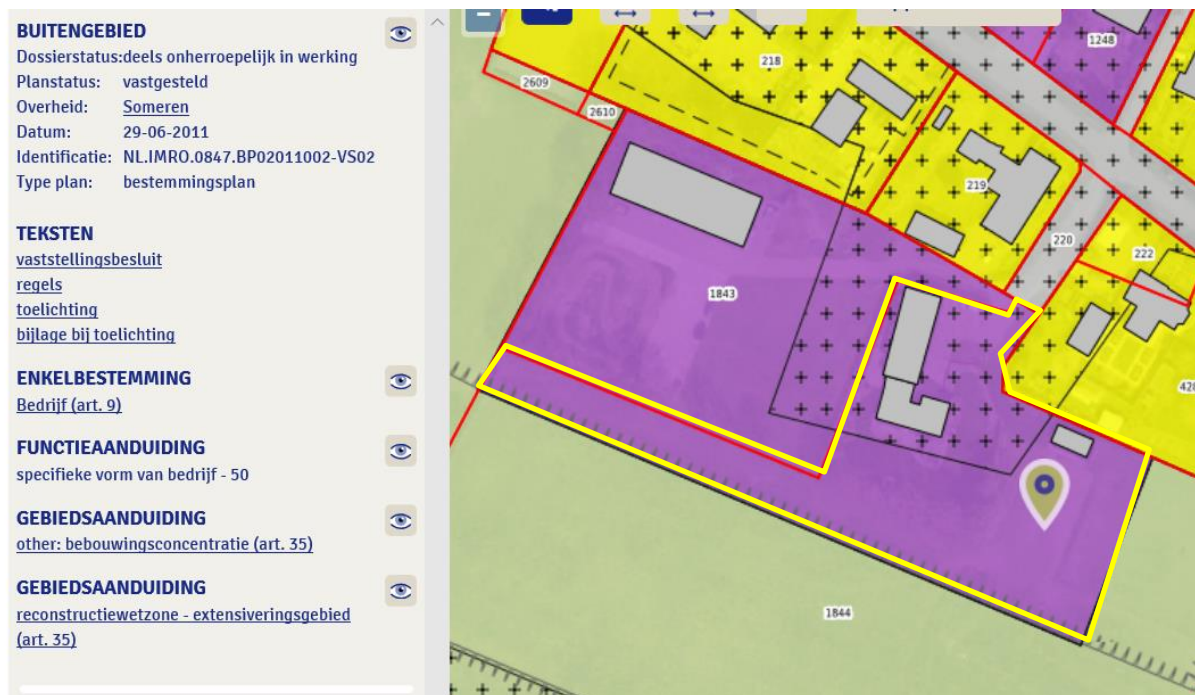
De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de doelstelling van voornoemde structuurvisie. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast en hiermee worden de landschappelijke waarden en de natuur versterkt.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen (omzetten bedrijfsfunctie naar woonfunctie) passen binnen de doelstellingen van de 'Structuurvisie Someren 2028'.

2.1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' die op 29 juni 2011 door de Raad is vastgesteld.



Digitale verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, plangebied geel omkaderd (bron: planviewer.nl)

Het plangebied aan de Ruiters 28 (dat onderdeel uitmaakt van het kadastrale perceel S 1844) heeft als bestemming 'Bedrijf' (artikel 21 van het bestemmingsplan Buitengebied) met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-50' waarbij een ambachtelijk bedrijf van hooguit categorie 2 is toegestaan). De totaaloppervlakte aan bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning) is begrensd tot 400 m² en komt overeen met de bestaande situatie. Tenslotte heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

Het huidige strijdige gebruik zit hem in het feit dat de bedrijfswoning en onderliggend deelperceel (het plangebied) een woonfunctie hebben gekregen en initiatiefnemers sinds 1992 geen relatie meer hebben met het oorspronkelijke bij de woning behorende bedrijf sinds de verkoop in dat jaar van de loods en onderliggende grond aan derden. In het kader van het 'bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2' en gezien de plannen voor de woning en diens bijgebouwen dient de bestemming van het plangebied te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Ten aanzien van het ander deel van bestemmingsvlak (S 1843) dat onderdeel vormde en zal blijven vormen van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' met daarop een bedrijfsloods zal de bestemming 'Bedrijf' behouden. In de loods vindt opslag plaats ten behoeve van een rietdekkersbedrijf. Hoewel de behoefte daarom om bij de loods alsnog een bedrijfswoning te bouwen voornamelijk niet aanwezig lijkt te zijn dient planologisch gewaarborgd te worden dat in de toekomst er geen bedrijfswoning opgericht kan worden op dit deelperceel.

Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011 maakt de beoogde ontwikkelingen niet direct mogelijk. Middels een wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de bestemming van het plangebied zal worden omgezet naar de bestemming 'Wonen', worden de beoogde plannen mogelijk.

2.1.3.3 Parapluplan Niet Agrarische Functies Someren

Op 25 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Someren het *'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'* (hierna aangeduid als NAF-beleid/beleidsnota NAF) vastgesteld. In 2017 heeft een actualisatie van deze beleidsnota plaatsgevonden.

Op 2 februari 2018 is het op dit beleid gebaseerde bestemmingsplan 'Parapluplan NAF-beleid Someren' als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het betreffende bestemmingsplan is op 28 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en is nu onherroepelijk.

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

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming van het plangebied van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen past binnen de kaders van het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' en het onderliggende NAF-beleid.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied aan de Ruiters 28 passen binnen de kaders en doelstellingen van het NAF-beleid en het daarop gebaseerde bestemmingsplan 'Parapluplan NAF' voor een woning met enkele bijgebouwen. De totaaloppervlakte aan bijgebouwen blijft ruim onder de maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen'.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

In verband met de ontwikkelingen aan de Ruiters 28 te Someren heeft het bodembureau Archimil conform de NEN 5725 een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd.

Op basis van de in het kader van het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd en nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Voor een uitgebreide analyse van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het bodemrapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er gezien het bodemonderzoek geen beperkingen gelden voor de beoogde plannen in het plangebied waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' in 'Wonen'.

2.2.2 Waterhuishouding

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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

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

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

1. **Veilig en Bewoonbaar beheergebied**
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. **Voldoende water en Robuust watersysteem**
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water.
4. Schoon water
Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015 (geactualiseerd november 2018)

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

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. In november 2018 is het Keur geactualiseerd waarbij met name bestaande begrippen en regelvoorschriften verduidelijkt zijn. Tot een wezenlijk andere beoordelingsystematiek heeft de actualisatie niet geleid.

Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tót 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er volgens de waterschappen geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In het plangebied aan de Ruiters 28 neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe door de (beoogde) en daarom hoeven er in dat opzicht geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Someren het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' vastgesteld.

In dit plan wordt ten aanzien van nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding) gesteld dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. In het vGRP wordt verder gesteld dat nader bezien moet worden op welke wijze vorm zal moeten worden gegeven aan het afkoppelen van het hemelwater en welke randvoorwaarden daaraan gesteld zullen worden.

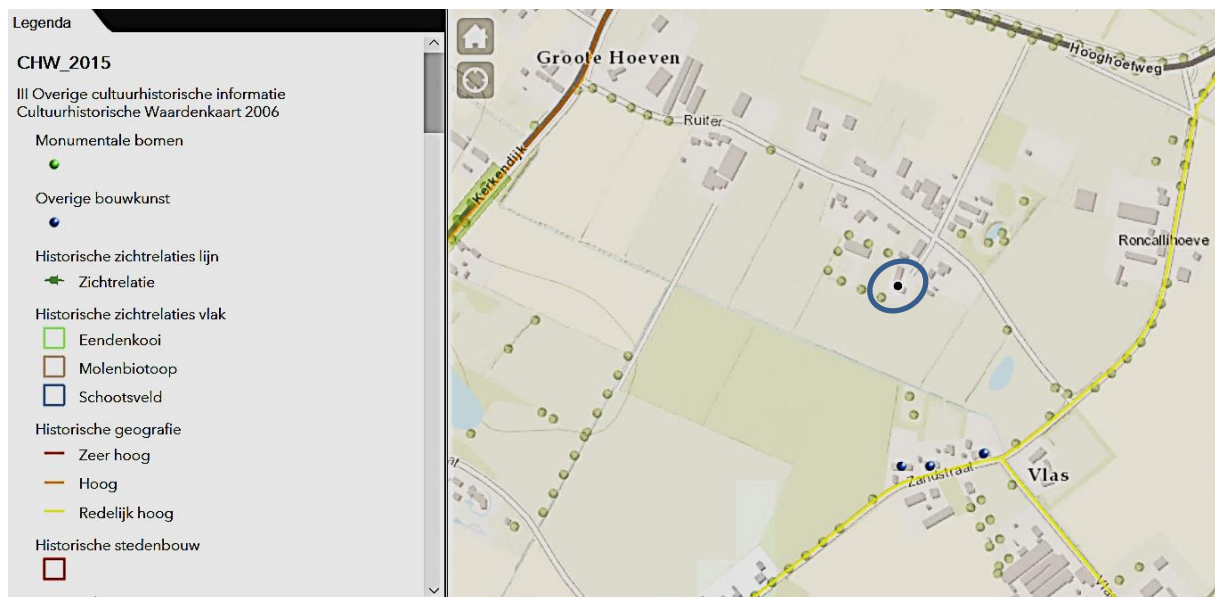
Aangezien in dit kader geen nieuwe nieuwbouw wordt gepleegd en er sprake is en zal zijn van het behoud van bestaande bebouwing kan het afkoppelen van het hemelwater in deze niet worden verplicht.

Conclusie

Gelet op de beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied (het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'), is het treffen van aanvullende maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding niet aan de orde. Ook geldt er geen afkoppelingsplicht in het kader van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren (vGRP Someren 2018-2022).

2.2.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 is te zien dat in het plangebied noch in de directe omgeving cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang vertegenwoordigen (zie onderstaand overzicht).



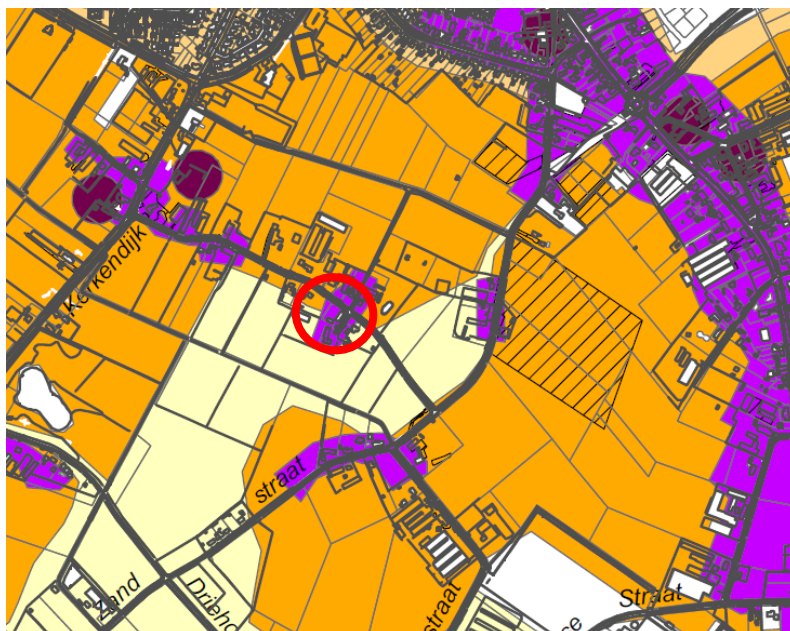
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (geactualiseerd 2016), provincie Noord-Brabant. Plangebied blauw omcirkeld.

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemers passen binnen de kaders voor cultuurhistorie en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde.

2.2.4 Archeologie

In het kader van de door de gemeente op 28 maart 2012 vastgestelde 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' en de vaststelling in 2015 van de geactualiseerde waardenkaart kan gesteld worden dat, gezien de archeologische waarde van het plangebied (categorie 3 en deels 6) en de voorgenomen plannen in het plangebied, geen nadere verstoring van de bodem plaats zal vinden. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.



Archeologische beleidskaart gemeente Someren met plangebied (rood omcirkeld)

Toelichting beleidscategorieën

- Categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten. Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
- Categorie 2: gebieden van (hoge, vastgestelde) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel-, kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK terreinen van zeer hoge waarde. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 3: gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 2500 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.
- Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Legenda

-  Mogelijke verstoringen
-  Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument
-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
-  Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
-  Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
-  Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
-  Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting

Het plangebied heeft volgens de archeologische beleidskaart deels een lage archeologische waarde (categorie 6) en deels een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). Bij bodemingrepen van meer dan 250 m² en/of dieper dan 0,4 meter moet een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend en nader archeologisch onderzoek te worden geplaatst.

Aangezien in de beoogde situatie alleen sprake zal zijn van het wijzigen van de bestemming van het plangebied, de beoogde bedrijfsactiviteiten in een bestaand bijgebouw plaats zullen vinden en er geen bodemingrepen zullen plaatsvinden is het uitvoeren van nader onderzoek noch het moeten indienen van een aanvraag omgevingsvergunning niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavige plannen passen binnen de kaders voor archeologie, er worden geen bodemingrepen gepleegd en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde noch hoeven initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

2.2.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de (nieuwe) Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventie, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor eventueel ter plekke aanwezige flora & fauna of voor de beschermde natuurgebieden in de omgeving temeer er geen sprake is/zal zijn van sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden in het plangebied met uitzondering van een kleinere paardenstal.

Een QuickScan is in onderhavige situatie dan ook niet aan de orde. Tevens is dan ook een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Ook bestaat er geen noodzaak voor nader ecologisch onderzoek.

Conclusie

Gezien het feit dat in onderhavige situatie slechts sprake is van het wijzigen van de planologische bestemming (van 'Bedrijf' naar 'Wonen'), er slechts een kleine paardenstal gesloopt wordt is het uitvoeren nader onderzoek op grond van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn. Een goede milieuhygiënische kwaliteit in het gebied kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Dit kan door middel van de ruimtelijke ordening en het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op een rustige woonwijk of op een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied ligt weliswaar in het buitengebied van de gemeente Someren, maar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als "gemengd gebied" als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype "gemengd gebied" onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. De locatie is gelegen binnen lintbebouwing waar naast wonen, enkele agrarische en diverse niet-

agrarische bedrijven voorkomen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies. Door het toestaan van niet agrarische functies in met name de bebouwingsconcentraties (middels aanpassing van het NAF-beleid) en het feit dat onderhavige locatie en de rest van de Ruiter in een dergelijke bebouwingsconcentratie is gelegen, wordt het beeld van gemengd omgevingstype versterkt.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype “gemengd gebied” worden verlaagd met één afstandstap, bijvoorbeeld bij een categorie-2 bedrijf van 30 naar 10 meter (geluid meest bepalend) en bij een categorie 3.1 bedrijf, waar eerst een richtafstand (in een rustig buitengebied) gold van 50 meter, hoeft nu 30 meter afstand in acht te worden genomen.

Ruiter 26 Rietdekkersbedrijf

Het rietdekkersbedrijf is te scharen onder de bedrijfsactiviteit ‘Dakdekken en bouwen van dakconstructies (SBI-code: 4397)’. Deze is vervolgens te scharen onder ‘aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²’. Deze bedrijfsactiviteiten worden in de brochure aangeduid als milieucategorie 2. In kader van het bestemmingsplan worden de activiteiten aangeduid als ‘ambachtelijk’ (met maximale milieucategorie 2) met een maximale totaaloppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 400 m². Normaliter wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning. In dit geval is zowel het bedrijf als de bedrijfswoning gelegen binnen dezelfde bedrijfsbestemming en zijn er geen bouwvlakken aangegeven. Wat betreft de bebouwingsoppervlakte kan de bedrijfsloods volgens het geldend bestemmingsplan niet worden uitgebreid en de bedrijfswoning mag slechts worden herbouwd op dezelfde locatie. In dit concrete geval kan dan worden uitgegaan van de feitelijke situatie. De afstand van de loods tot de gevel van de woning bedraagt 44 meter. Hieruit kan worden opgemaakt dat aan de richtafstand van 10 meter (omgevingstype gemengd gebied) wordt voldaan.

Met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zoals een mogelijke bedrijfsopvolging en/of ontwikkelingsmogelijkheden bedrijf nu en in de toekomst) hebben de eigenaren hun bezwaren geuit tegen de beoogde ontwikkelingen op het perceel van initiatiefnemers. Gevreesd wordt dat deze plannen (nu en/of in de toekomst) een beperking opleveren voor hun bedrijfsactiviteiten.

Navraag bij de gemeente Someren heeft geleerd dat de eigenaren in een keukentafelgesprek met de gemeente (in april 2018) op de hoogte zijn gebracht van de plannen van initiatiefnemers. Evenwel wordt door initiatiefnemers en hun adviseur betreurd dat zij niet eerder contact met de eigenaren van het rietdekkersbedrijf (insprekers) hebben opgenomen.

Geluid in relatie ontwikkelingsmogelijkheden rietdekkersbedrijf

Het wijzigen van deze (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning betekent weliswaar dat er een geluidsgevoelig object wordt toegevoegd (Nb. het bestemmingsplan staat het niet toe dat de woning van initiatiefnemers op kortere afstand dan 5 meter van de perceelsgrens wordt gesitueerd), maar de woonbestemmingen op Ruiter 20, Ruiter 26 en Ruiter 30 vormen op dit moment al een beperkende factor bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf. Hierbij moet rekening worden gehouden met de indirecte hinder als gevolg van de aan- en afvoerbewegingen over een zijweg van de Ruiter waar reeds voornoemde gevoelige objecten aan zijn gelegen als ook de directe hinder van bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel. Hier wordt Ruiter 28 nu dan aan toegevoegd, waarbij aangetekend kan worden dat de schuur (grenzend aan de in-/uitrit van het rietdekkersbedrijf) een zodanige afschermdende werking ten opzichte van de beoogde burgerwoning heeft dat juist daar de mogelijke hinder van aan- en afrijdend verkeer beperkt zal zijn ten opzichte van andere genoemde gevoelige objecten.

Het is aannemelijk dat akoestisch onderzoek naar de huidige bedrijfsbebouwing en –activiteiten als uitkomst zal hebben dat de woning geen belemmering vormt voor het bedrijf en andersom het bedrijf geen hinder veroorzaakt naar de woning (vanwege de omvang en de aard van de bedrijvigheid) gezien de huidige beperkingen voor het rietdekkersbedrijf. Zo is het aantal toegestane vierkante meters

planologisch beperkt en is het ingevolge het vigerende en het beoogde bestemmingsplan niet toegestaan dat aan beide zijdes binnen 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens óf een woning wordt gesitueerd (aan zijde van initiatiefnemers) dan wel bedrijfsbebouwing wordt opgericht (aan zijde rietdekkersbedrijf). Gezien het feit dat er verder voor het rietdekkersbedrijf geen concrete plannen (voor de nabije toekomst) bestaan is het moeilijk om eventueel beoogde ontwikkelingen middels een akoestisch rapport te beoordelen in relatie tot de beoogde plannen (inclusief wijziging van voormalige bedrijfswoning in burgerwoning) van initiatiefnemers als ook in relatie tot de overige geluidgevoelige objecten in de nabije omgeving de bedrijfslocatie.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' zijn er nu geen directe mogelijkheden om het bedrijf uit te breiden, de bedrijfsbebouwing zit immers al aan de maximale oppervlakte van 400 m². Wel is het mogelijk om het bestaande bedrijfsgebouw te verplaatsen binnen het bedrijfsbestemmingsvlak of om een vergunning aan te vragen voor buitenopslag, al moet worden gemeld dat nét ten westen van het perceel van initiatiefnemers op het perceel van de eigenaren van het rietdekkersbedrijf een *zakelijk recht (recht van overpad)* gevestigd is. Hierdoor is op dit deel van het bedrijfsperceel geen opslag mogelijk noch is het niet mogelijk hier bedrijfsbebouwing op te richten.

Verder kan binnen de milieucategorie 1 en 2 nog gewisseld worden van het type bedrijvigheid, de richtafstand zal dan volgens de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering 30 meter zijn maar omdat er sprake is van een 'gemengd gebied', geldt ook in dat geval een afstand van 10 meter. Los van voornoemde richtafstanden geldt dat het woon- en leefklimaat van initiatiefnemers (als dat van bewoners van andere omliggende woningen) nu en/of in de toekomst niet beperkt mag worden. Het is aannemelijk dat dat niet het geval zal hoeven te zijn, direct dan wel na het treffen van nadere maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen aan de woning(en) van initiatiefnemers en/of van derden).

Daarnaast biedt het planologisch beleid van de gemeente uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Hiervoor zal te allen tijde een bestemmingsplanprocedure (buitenplannen) doorlopen moeten worden. Als een dergelijke procedure wordt opgestart, zal het altijd het streven zijn van de gemeente om alle strijdigheden op de locatie op te lossen. Een bedrijf mag volgens het gemeentelijk beleid uitbreiden tot maximaal milieucategorie 3.2. Daarnaast kan de bedrijfsbebouwing worden uitgebreid middels de sloopbank. De uitbreidingsmogelijkheden zijn verder gelijkgesteld aan de mogelijkheden die de Verordening ruimte (Vr) toestaat. In principe mag een uitbreiding of wijziging volgens de Vr niet leiden tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger. Hier kan vanaf worden geweken, maar daarvoor gelden wel enkele strikte voorwaarden (zie artikel 7.10 Vr). De gemeente stelt verder de eis dat zich in de omgeving geen kwetsbare (woon)objecten bevinden die uitbreiding in de weg staan, de uitbreiding waterhuishoudkundig aanvaardbaar is, de uitbreiding verkeerskundig aanvaardbaar is en de uitbreiding gepaard gaat met een voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Los van de planologische mogelijkheden c.q. beperkingen geldt, zoals is aangegeven, dat ook de geluidnormen in de milieuwetgeving beperkingen met zich mee zullen brengen voor de (toekomstige) bedrijfsactiviteiten.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden door de beoogde plannen op het plangebied van initiatiefnemers niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor het rietdekkersbedrijf gelet op de huidige planologische kaders van het bestemmingsplan als ook de geldende milieuregelgeving. Toekomstige initiatieven van de eigenaren van het rietdekkersbedrijf (die op dit moment nog niet concreet zijn) zullen getoetst moeten worden aan de dan geldende planologische regels/kaders en/of de dan van toepassing zijnde milieuregels/geluidnormen. Daarbij zullen de plannen van het rietdekkersbedrijf niet alleen getoetst moeten worden aan de (beoogde) burgerwoning van initiatiefnemers maar ook aan de bestaande burgerwoningen aan de noord- en noordoostkant van het rietdekkersbedrijf. Het is dan ook niet direct te zeggen dat de beoogde burgerwoning van initiatiefnemers het meest bepalende geluidgevoelige object is of zal zijn en ook

niet dat de beoogde bestemmingsplanwijziging van het perceel van initiatiefnemers zal leiden tot een verdere beperking van de activiteiten van het rietdekkersbedrijf.

Samengevat kan gemeld worden dat het planvoornemen voldoet nu aan de minimaal in acht te nemen richtafstand in het kader van de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering (minimaal 10 meter ten behoeve van de aspecten geluid, geur, stof en gevaar) wordt voldaan. Het rietdekkersbedrijf heeft geen uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande regels van het bestemmingsplan en ook zijn er geen concrete plannen daartoe. Er geldt een richtafstand van 10 meter, waardoor nog een groot gedeelte van het perceel in de toekomst gebruikt kan worden voor het bedrijf. Andere woningen (gevoelige objecten) vormen momenteel ook al een beperkende factor voor de bedrijfsactiviteiten van het rietdekkersbedrijf nu en in de toekomst. Verder heeft de schuur/het bijgebouw bij de woning van initiatiefnemers een zodanig afschermende werking waardoor de directe als ook indirecte geluidhinder afkomstig van het rietdekkersbedrijf beperkt wordt. Voor een nadere uiteenzetting over het aspect geluid, en de mogelijke hinder voor de bedrijfsactiviteiten van het rietdekkersbedrijf als gevolg van de beoogde plannen van initiatiefnemers, wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.9 (Geluid).

Ruiter 23

Het huidige bestemmingsplan biedt momenteel de mogelijkheid voor de uitoefening op dit perceel een categorie 3.1 bedrijf te exploiteren. Daarbij geldt een richtafstand van 50 meter (in een gemengd gebied). De afstand van de perceelsgrens van deze locatie tot die van het plangebied van initiatiefnemers bedraagt 60 meter. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal in acht te nemen richtafstand, nog los van het feit dat de woning en de locatie van initiatiefnemers voor het een bedrijf aan de Ruiter 23 niet de meest beperkende factor is.

Ruiter 18 Handelonderneming

Dit bedrijf handelt in auto's en pleegt daar onderhoud en kleine reparaties aan. De bedrijfsactiviteiten zijn te scharen onder de SBI-code 451, 452 en 454 (milieucategorie 2) met een minimaal in acht te nemen afstand van 30 meter (waarbij het aspect geluid het meest bepalend is). De werkelijke afstand bedraagt circa 80 meter en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Overigens is de woning van initiatiefnemers niet het meest bepalende gevoelige object voor deze handelonderneming c.q. dit servicebedrijf.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling op het plangebied voldoet aan de richtafstanden in het kader van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Omliggende bedrijven worden niet (nader) belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten en in dit kader kan worden gesteld dat er ter plaatse van de woning van initiatiefnemers sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.2.7 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

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

Het plangebied is gelegen binnen 1 kilometer van meerdere pluimveehouderijen, zoals Vlasstraat 4 (370 meter) en Boerenkamplaan 34 (760 meter).

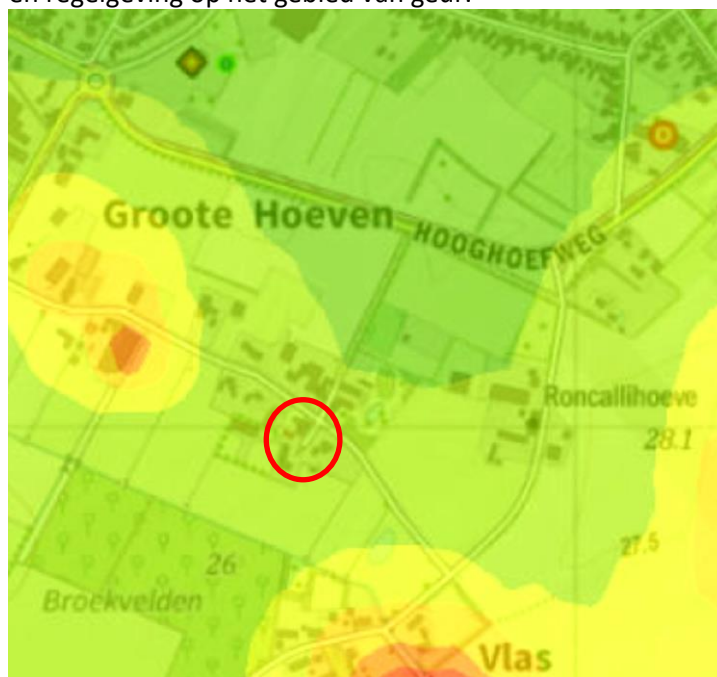
Artikel 3, lid 2a Wet geurhinder en veehouderij stelt dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter bedraagt indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen,
- b. ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Volgens het Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) was er tot 2003 sprake van een veehouderij op het perceel aan de Ruiters 28. Sindsdien is er sprake van een geurgevoelig object (bestaande uit bedrijfswooning bij de voormalige veehouderij) waardoor nu geen nieuw geurgevoelig object wordt toegevoegd. De (voormalige) bedrijfswooning en beoogde burgerwoning van initiatiefnemers is gelegen in het buitengebied en voldoet aan het criterium van een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij.

Gelet op de feitelijke situatie en bovenstaande regelgeving kan worden gemeld dat de belangen van omliggende veehouderijbedrijven niet worden belemmerd, omdat ruimschoots voldaan wordt aan de minimaal in acht te nemen afstand van 50 meter tussen het geurgevoelig object en de dichtstbijzijnde veehouderij (ex art. 3, lid 2a Wet geurhinder en veehouderij, Wgv).

De beoogde woning ligt in het kader van de meest recente geurkaart van de gemeente (cumulatie geur veehouderijen) in een gebied waar sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat en van een goede ruimtelijke ordening. De plannen van initiatiefnemers voldoen daarmee aan het geldende wet- en regelgeving op het gebied van geur.



Kwaliteit leefomgeving

achtergrondbelasting in ou_E/m^3

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13 ←
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Geurkaart Someren 2018 (achtergrondniveau geur) met rood omcirkeld het plangebied

2.2.8 Endotoxine - Handreiking veehouderij en volksgezondheid

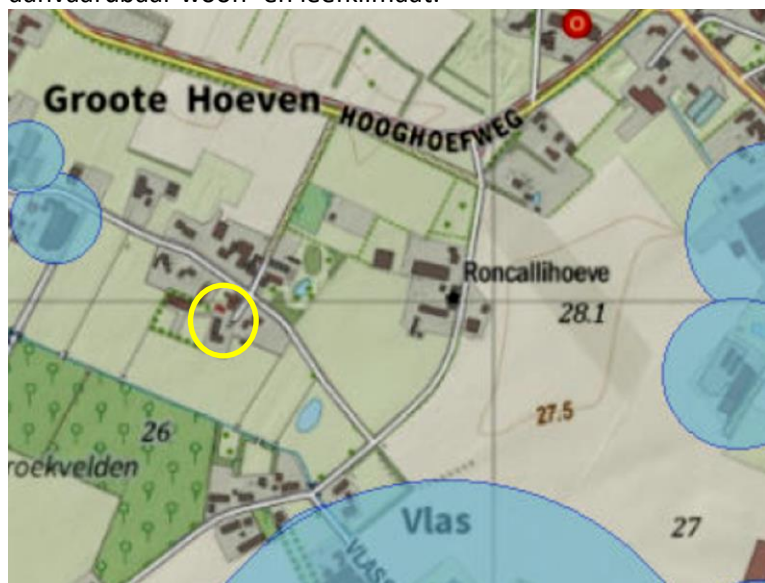
De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het ondersteuningsteam is vooruitlopend op wettelijke kaders de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld (Nb het ondersteuningsteam is een samenwerkingsverband van partners vanuit de drie

omgevingsdiensten in Noord-Brabant, de GGD, de provincie Noord-Brabant en enkele gemeenten). Dit toetsingskader beoogt om vanuit het voorzorgsbeginsel het risico op verslechtering van de endotoxine-blootstelling boven de advieswaarde van 30 EU/m³ te voorkomen. De resultaten uit het VGO en andere onderzoeken versterken deze keuze.

Op 30 april 2018 is de definitieve 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is' van kracht geworden. Beoordeeld moet worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden (geen harde eis).

De gemeente Someren heeft een eigen beleidskaart opgesteld ten aanzien van endotoxinecontouren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze endotoxinekaart waarop het plangebied is aangegeven. Het plangebied ligt niet binnen de contouren van omliggende intensieve veehouderijbedrijven en gezien de ligging daarvan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Kaart endotoxinecontouren 2018 (gemeente Someren), geel omcirkeld het plangebied

Geitenmoratorium/ geitenhouderij Nieuwendijk 114

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

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen 2 kilometer van de geitenhouderij aan de Nieuwendijk 114. Evenwel betreft het niet een woningbouwontwikkeling die dichtbij de geitenhouderij dan in de huidige situatie het geval is. Er is slechts sprake van een bestaande woning waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Dit betekent dat het geitenmoratorium geen invloed heeft op de beoogde plannen op het plangebied en dat ook het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woning niet verder wordt aangetast.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied (Ruiter 28) vormen in het kader van de wet geurhinder en veehouderij en endotoxine geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en dus van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

2.2.9 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Aangezien de voormalige bedrijfswoning en beoogde burgerwoning reeds een geluidgevoelig object was en is is nader onderzoek naar de geluidbelasting, dat het wegverkeer over de Ruiter en over andere omliggende wegen projecteert op de gevel van de woning van initiatiefnemers, niet aan de orde.

Bedrijfsactiviteiten rietdekkersbedrijf - woning Ruiter 28

Zoals eerder in deze toelichting is verwoord is in de voormalige veestal behorende bij de voormalige bedrijfswoning (op kadastraal perceel S 1843) een rietdekkersbedrijf actief. Er is daarbij sprake van de opslag van materiaal voor het rietdekkersbedrijf en het bouwen van dakconstructies. Diens deel van het huidige bouwvlak zal de bestemming ‘Bedrijf’ behouden. Het feitelijke rietdekken vindt bij de klant plaats.

Door de beoogde planologische afsplitsing van het perceel en de omzetting naar burgerwoning wordt de voormalige bedrijfswoning van initiatiefnemers een geluidgevoelig object. De afstand tot het rietdekkersbedrijf bedraagt circa 43 meter.

De indirecte hinder, als gevolg van de vervoersbewegingen over de zijweg naar de Ruiter toe, is minimaal te noemen (8 á 10 per week). Hoewel de afstand van deze zijweg tot aan het huis van initiatiefnemers net geen 30 meter bedraagt, het aantal aan- en afvoerbewegingen beperkt is en er reeds sinds de inwerkingtreding van het 'bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011' sprake is van deze situatie wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Daarbij komt nog dat tussen de woning van initiatiefnemers en het weggetje (waarover de eigenaar van het rietdekkersbedrijf diens spullen vervoert) het bijgebouw van initiatiefnemers staat dat als buffer een grote geluidwerende werking heeft ten opzichte van de woning van initiatiefnemers in tegenstelling tot andere gevoelige objecten (woningen van derden). Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Gezien de aard van de activiteiten (alleen opslag) kan het rietdekkersbedrijf als ambachtelijk bedrijf gezien worden als categorie 2-bedrijf met een richtafstand van 10 meter gezien het feit dat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. De werkelijke afstand tussen bedrijf en beoogde burgerwoning bedraagt circa 50 meter en daarmee wordt voldaan aan de geldende richtafstand.

Conclusie

De beoogde plannen aan de Ruiter 28 voldoen aan het aspect 'Geluid'.

2.2.10 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen.



Uitsnede risicokaart met geel omcirkeld het plangebied

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven noch installaties die een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op het plangebied aan de Ruiter 28 te Someren.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A67 en de N612. Het plangebied ligt op zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Het plangebied is gelegen op kilometers afstand tot het Zuid-Willemskanaal gelegen. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van externe veiligheid.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een dermate grote dat er geen risico voor de beoogde herontwikkeling aanwezig is.

Conclusie

De beoogde plannen aan de Ruiter 28 passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid.

2.2.11 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden vormen voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

2.2.12 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Dg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

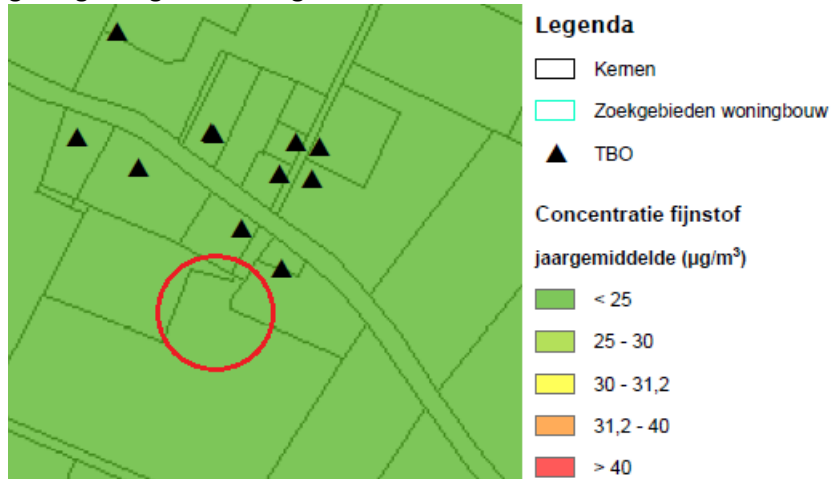
In de *Regeling NIBM* is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat

een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'. Derhalve is er sprake van een ontwikkeling die *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.



Fijnstofkaart gemeente Someren 2018

De luchtkwaliteit (PM10) kan op grond van de fijnstofkaart van de gemeente Someren gekwalificeerd worden als *goed* en dat is voldoende om ook na de realisering ervan te spreken van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de beoogde burgerwoning op het plangebied.

Nader onderzoek is niet aan de orde. Het planvoornemen draagt namelijk niet in betekende mate bij aan (de verslechtering van) de luchtkwaliteit. Verder kan er gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat op basis van gegevens van het luchtmeetnet inzake de achtergrondwaarden.

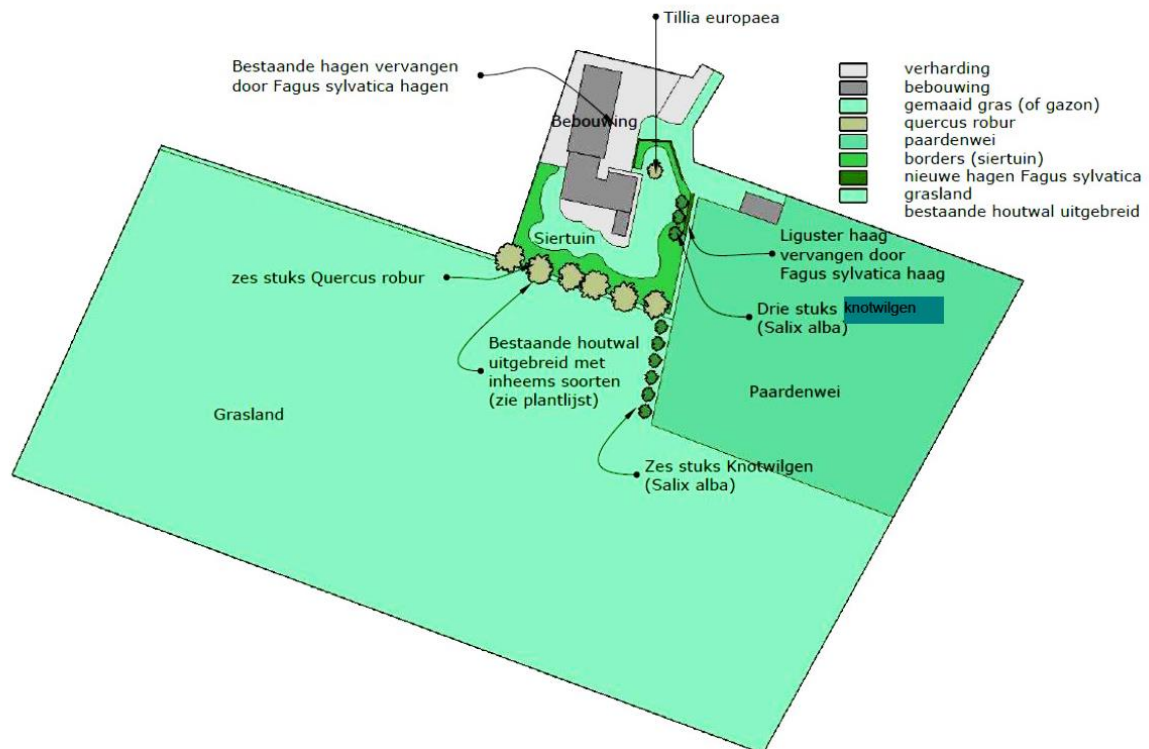
Conclusie

Het onderhavige plan draagt in niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit op of rond het plangebied. Verder is er ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor voor de plannen aan de Ruiter 28.

2.2.13 Landschappelijke inpassing

Met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Someren 2011 en het uitgangspunt van de gemeente Someren en de provincie Noord-Brabant dat de kwaliteit van het buitengebied verbeterd dient te worden (zorgplicht) heeft hoveniersbedrijf De Paashoef een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor het plangebied.

Voor de inhoudelijke beschrijving van de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt verwezen naar het bij deze toelichting toegevoegd landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2). Hieronder treft u een situatietekening aan uit dat inpassingsplan.



Situatietekening uit het landschappelijk inpassingsplan/erfbeplantingsplan plangebied Ruiters 28 te Someren

In het nieuwe ontwerp zijn een aantal veranderingen op de bestaande situatie aangebracht. Zo zijn de Buxus- en Berberishagen aan de voorzijde vervangen door een beukenhaag. Dit geeft een meer landelijk karakter ten opzichte van de inheemse (rood) gekleurde berberis haag. De haag mag doorgroeien tot een hoogte van circa 80 centimeter.

De ligusterhaag aan de oostzijde wordt ook vervangen door een beukenhaag (circa 150 cm). Deze geschoren haag sluit aan op de bestaande houtwal. De overgang van de houtwal waar nu nog een grote inheemse conifeer staat (Chamaecyparis) wordt opnieuw aangeplant met inheemse soorten (zoals Viburnum opulus en Cornus sanguinea). De conifeer wordt verwijderd.

De huidige houtwal wordt uitgebreid. Dit wordt gedaan door de houtwal circa 1,50 meter te verbreden en aan te planten met inheemse soorten bosplantsoen (zoals Coryllus avellana, Viburnum opulus, Cornus sanguinea en Amelanchier lamarckii). De houtwal krijgt dan meer volume waardoor de uitheemse beplanting van de siertuin minder te zien is vanuit het omliggende buitengebied.

Conclusie

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

2.2.14 Verkeer en infrastructuur

Het herbestemmen van het plangebied zullen niet leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen en dus volstaat de huidige wegenstructuur in de omgeving om te kunnen voldoen aan de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Aan de CROW-norm (2012) van 2 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied voldoet aan de normen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW). Er is geen sprake van een toename van het verkeer en er is sprake van voldoende parkeergelegenheid.

2.2.15 Besluit m.e.r.

De beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied vormen geen activiteit die vallen onder het Besluit m.e.r. en zijn niet mer-beoordelingsplichtig of mer-plichtig.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de beoogde plannen aan de Ruiters 28 te Someren.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zullen derhalve met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst sluiten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2’ waarin dit initiatief meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

4 Eindconclusie

De plannen voor het plangebied aan de Ruiters 28 te Someren passen binnen de planologische kaders en voldoen verder aan de eisen op het gebied van milieu en veiligheid en omliggende functies worden ook niet belemmerd. Gezien de landschappelijke inpassing van het plangebied dragen de plannen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Op grond van deze toelichting en bijgevoegde rapporten (bodem/ inpassingsplan) kan dan ook ingestemd worden met de beoogde wijziging van het bestemmingsplan van het plangebied van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

5 Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Bodemrapport

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan



Erfbeplantingsplan

Ruiter 28

Someren



Gemaakt door:

Hoveniersbedrijf De Paashoef – Gemert

April 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1	Aanleiding	blz. 02
1.2	Doelstelling	blz. 02

2. Erfbeplantingsplan

2.1	Bestaande situatie	blz. 03
2.2	Ontwerp omschrijving	blz. 07
2.3	Ontwerp	blz. 08
2.4	Beplantingsplan	blz. 09
2.4.1	Bomen	blz. 09
2.4.2	Hagen	blz. 09
2.4.3	Houtwal/ bosplantsoen	blz. 09
2.5	Plantlijst	blz. 09
2.6	Afmetingen plantvakken	blz. 11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

voornemens de huidige bestemming van hun perceel aan de Ruiters 28 te Someren te wijzigen van bestemming *'bedrijf'* naar bestemming *'wonen-plus'*. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt een bestemmingsplanwijziging ingediend, waarvan één onderdeel *'landschappelijk inpassing buitengebied'* wordt onderbouwd in dit erfbeplantingsplan.

1.2 Doelstelling

Het ontwerp voor erfbeplanting voor Ruiters 28 betreft een aanvullend groenplan voor de landschappelijke inrichting van het bestaande plan met als doel het indienen van een bestemmingsplanwijziging. Het uitgangspunt is de kwaliteitsverbetering van het landschap zonder dat de omgevingskwaliteit verloren gaat.

Erfbeplantingsplan

2.1 Bestaande situatie

Gemeente Someren heeft haar buitengebied ingedeeld in zes karakteristieke deelgebieden (zie Landschappelijk beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011- gemeente Someren). De kavel aan de Ruiters 28 ligt in het deelgebied 'beekdalen'. De landschappelijke inpassing is conform de richtlijnen dit beeldkwaliteitsplan ingevuld.

Het perceel is in te delen in vier verschillende gedeelte (zie afb. Bestaande situatie) :

1. Gebouwen

woonhuis met loods – noordzijde van het perceel (te bereiken via verharding aan de zijde van de Ruiters) en het bijgebouw – oostzijde (te bereiken via een gras pad via de oprit).



Gebouwen (met voortuin omsloten door Buxus- en Berberishagen)

2. Siertuin

voor- en achterzijde van het woonhuis (ingericht met borders van sierheesters en vaste planten (Spirea, Hydrangea, Magnolia, Pieris, Sedum, Hosta, Lavendula, Salvia enz.) , straatwerk, gazon en houtsingel met volwassen Eiken).

Bestaande hagen

In de voortuin staan drie soorten hagen. Geheel aan de voorzijde staat een haag van Berberis Thunbergii van circa 40 cm hoog. Aan de schuine zijde naar de paardenwei toe gaat deze haag over in een Buxus sempervirens haag van circa 25 cm hoog. Aan de oostzijde van de siertuin staat als scheiding tussen de paardenwei nog een ligusterhaag van circa 120 cm hoog.

Bestaande houtwal

Tussen het grasland en de siertuin (achtertuin) en tussen de paardenwei en de achtertuin is een houtwal aangebracht tussen een rij van zes volwassen eiken (*Quercus robur*). Deze houtwal bestaat uit diverse inheemse soorten zoals; *Amelanchier lamarckii*, *Ilex aquifolium*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra* en *Acer campestre*. Deze houtwal loop 'naadloos' over in de borders van de achtertuin.



Achtertuin (aangelegd als siertuin)



Houtsingel (scheiding tussen siertuin en grasland met inheemse soorten en volwassen eiken)

3. Paardenwei
oostzijde (omsloten met paal en draad).



Paardenwei (loopt zonder duidelijke erfgrens over in het omliggende landschap)

4. Grasland
zuidzijde (omsloten met paal en draad).



Grasland (loopt zonder duidelijke erfgrens over in het omliggende landschap)

Bestaande situatie



2.2 Ontwerp omschrijving

In het nieuwe ontwerp zijn een aantal veranderingen op de bestaande situatie aangebracht. Zo zijn de hagen Buxus en Berberis hagen aan de voorzijde vervangen door een beukenhaag. Dit geeft een meer landelijk karakter ten opzichte van de inheemse (rood) gekleurde berberis haag. De haag mag doorgroeien tot een hoogte van circa 80 cm. Aan de voorzijde van het huis komt een solitaire Lindeboom (*Tilia europaea*).

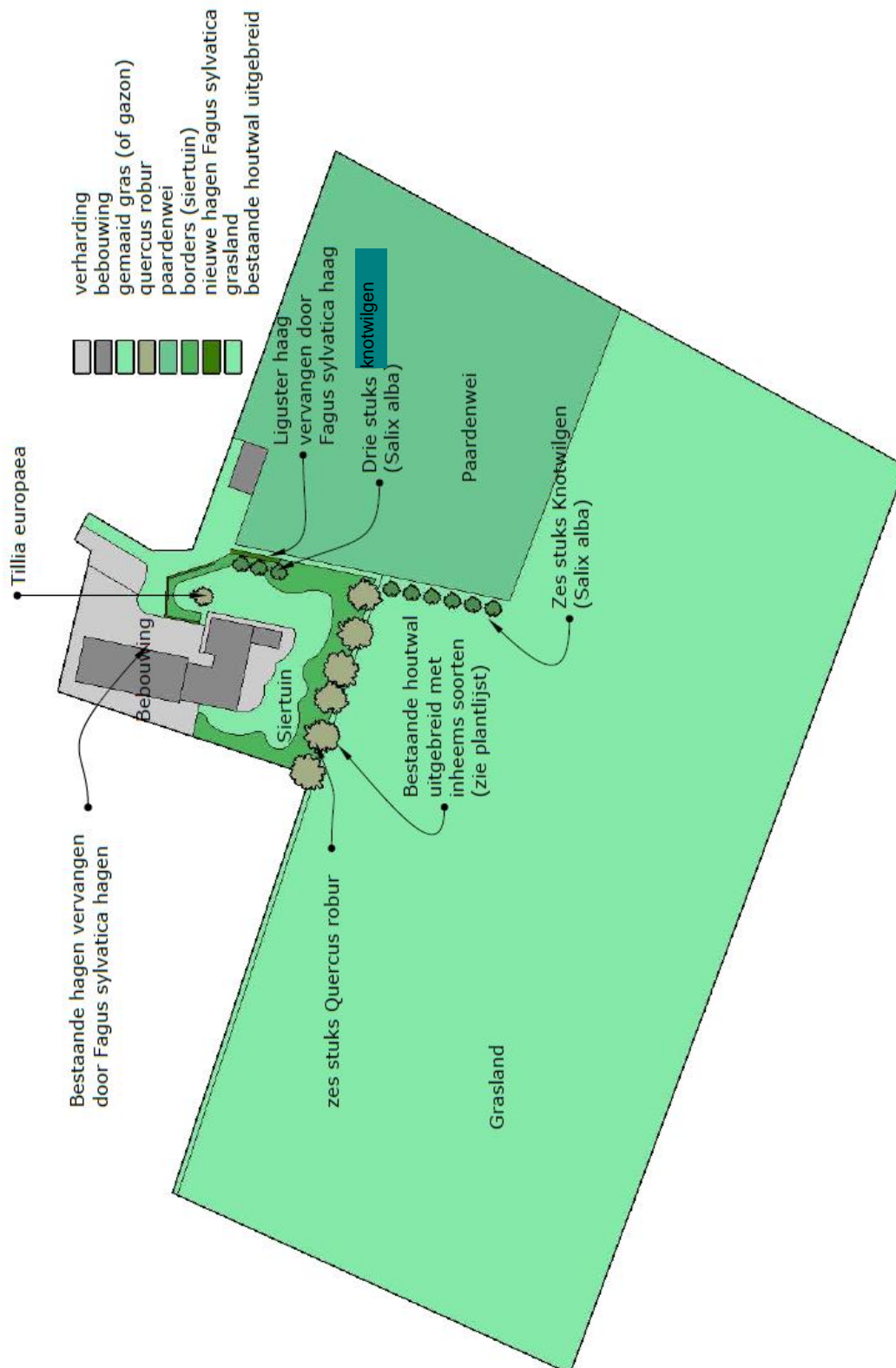
De bestaande borders, met de huidige beplanting (sierbeplanting van vaste planten en heesters) blijven behouden.

De ligusterhaag aan de oostzijde wordt ook vervangen door een beukenhaag (circa 150 cm). Deze geschoren haag sluit aan op de bestaande houtwal. De overgang van de houtwal waar nu nog een grote inheemse conifeer staat (*Chamaecyparis*) wordt opnieuw aangeplant met inheemse soorten (zoals *Viburnum opulus* en *Cornus sanguinea*). De conifeer wordt verwijderd. In dezelfde lijn als de beukenhaag komen drie stuks Knotwilgen (*Salix alba*).

Deze knotwilgen staan direct in lijn met nog eens zes Knotwilgen op de grens van de paardenwei aan het grasland, direct achter de houtwal (achterzijde van de tuin). Deze wilgen zorgen voor het karakteristieke element kenmerkend voor dit landschap, waarbij een rij bomen haaks op de beek staan (afwateringssloot aan de achterzijde van het perceel).

De huidige houtwal wordt uitgebreid. Dit wordt gedaan door de houtwal circa 1.50 cm te verbreden en aan te planten met inheemse soorten bosplantsoen (zoals *Coryllus avellana*, *Viburnum opulus*, *Coronus sanguinea* en *Amelanchier lamarckii*). De houtwal krijgt dan meer volume waardoor de uitheemse beplanting van de siertuin minder te zien is vanuit het omliggende buitengebied.

2.3 Ontwerp



2.4 Beplantingsplan

2.4.1 bomen (bestaand):

- Quercus robur (Eik)
- Amelanchier lamarckii
- Betulus pendula

Beheer:

De bomen zijn in goede conditie en worden zo nodig onderhoudend gesnoeid. Dit met een gemiddelde frequentie van vier tot vijf jaar.

2.4.2 hagen:

De hagen worden aangeplant in een enkele rij met een plantafstand van vijf stuks per strekkende meter. Hoogte van de hagen (noordzijde circa 80 cm en oostzijde circa 150 cm)

beheer:

De hagen worden met een frequentie van twee maal per jaar geschoren. Eerste maal rond 21 juni (langste dag van het jaar) en een tweede maal rond medio september/ oktober.

2.4.3 houtwal/ bosplantsoen:

Bestaande houtwal aangevuld met inheemse soorten geplant in wildverband met een plantafstand van gemiddeld 2 stuks per vierkante meter.

soorten:

- Coryllus avellana
- Fraxinus ornus
- Betula pendula
- Quercus robur
- Acer campestre
- Ilex aquifolium
- Sambucus nigra
- Amelanchier lamarckii
- Viburnum opulus
- Cornus sanguinea

beheer:

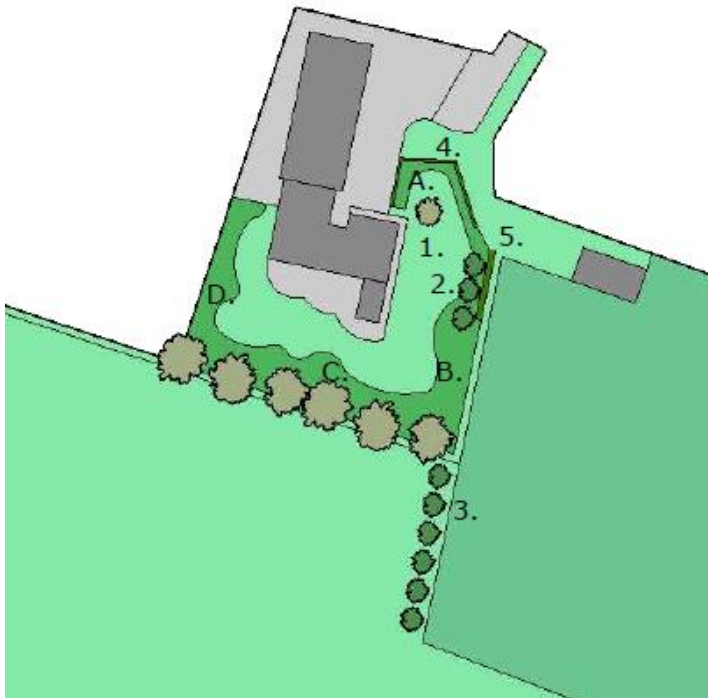
Door de dichtheid van twee stuks per vierkante meter in combinatie met de volwassen bomen zal de onkruiddruk niet heel hoog zijn. Onder en tussen de aanplant groeit een vegetatie van verschillende grassen en ruigtekruiden. Dit kent een arbeidsextensief karakter en zal tweemaal per jaar worden afgemaaid. Desgewenst mag kan de houtwal onkruid vrij gehouden worden.

De bestaande bomen dienen vakkundig te worden gesnoeid en van dood hout worden verwijderd.

De Knotwilgen worden om de 4 – 5 jaar geknot (volledig teruggesnoeid). Vanuit het oogpunt voor natuur worden de knotwilgen niet allemaal tegelijk gesnoeid, maar de helft van de bomen één a twee jaar later.

2.5 Plantlijst (nieuw aan te vullen beplanting)

plantvak	soort	kenmerk	plantverband	aantal	maat
1.	Tillia europeae	solitair boom	solitair	1	16 - 18 cm m.k.
2.	Salix alba	bomen rij	plantafstand 4.00 mtr.	3	14 - 16 cm m.k.
3.	Salix alba	bomen rij	plantafstand 4.00 mtr.	6	14 - 16 cm m.k.
4.	Fagus sylvatica (23 mtr.)	geschoren haag	5 stuks per meter	115	60 - 80 cm
5.	Fagus sylvatica (9 mtr.)	geschoren haag	5 stuks per meter	45	100 - 125 cm
A.	geen nieuwe beplanting				
B.	aan te vullen beplanting:	gemiddelde breedte 5 mtr.			
	Corylus avellana	combinatie met borders	2 stuks / meter	24	80 - 100 cm
	Viburnum oplulus		3 stuks / meter	36	80 - 100 cm
	Cornus sanguinea		2 stuks / meter	24	80 - 100 cm
C.	aan te vullen beplanting:	gemiddelde breedte 6 mtr.			
	Corylus avellana	combinatie met borders	2 stuks / meter	60	80 - 100 cm
	Viburnum oplulus		3 stuks / meter	90	80 - 100 cm
	Cornus sanguinea		2 stuks / meter	60	80 - 100 cm
	Amelanchier lamarckii		2 stuks / meter	60	80 - 100 cm
	Fraxinus ornus		2 stuks / meter	60	80 - 100 cm
D.	aan te vullen beplanting:	gemiddelde breedte 5 mtr.			
	Viburnum oplulus	combinatie met borders	3 stuks / meter	45	80 - 100 cm
	Cornus sanguinea		2 stuks / meter	30	80 - 100 cm
	Amelanchier lamarckii		2 stuks / meter	30	80 - 100 cm



2.6 Afmetingen plantvakken:





Hoveniersbedrijf De Paashoef

Danny Raaijmakers

Lodderdijk 29

5421 XB Gemert

m. danny@depaashoef.nl

t. 06 51057025

s. www.depaashoef.nl

KVK n. 59165162

iban NL03 RABO 140336885

Bijlage 2: Bodemrapport

Onze ref: PH-180306
Uw ref:
Betreft: Historisch bodemonderzoek

Asten, 5 juni 2018

Geachte heer/mevrouw

Hierbij willen wij u de resultaten doen toekomen van het historisch onderzoek aan de Ruiter 28 te Someren.

Inleiding

Op deze locatie is een woonhuis met bedrijfsruimten aanwezig op een kavel met een bedrijfsfunctie. In het verleden was de (zuidoostelijk gelegen) woning in gebruik als bedrijfswoning, horende bij het noordelijk gelegen bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw zal de bestemming bedrijf houden. Van de woning en omliggende grond van de opdrachtgever zal de bestemming worden gewijzigd in Wonen of Wonen-plus (Nb. Wonen Plus is Wonen met stukje bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2).

Voor de legalisatie van de situatie en de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging is verzocht een historisch bodemonderzoek uit te voeren.

Locatiebeschrijving

De locatie bevindt zich in het agrarisch buitengebied, ten zuiden van de dorpskern van Someren en maakt deel uit van het buurtschap Vlas. De locatie betreft één kadastraal perceel dat sinds 17 november 1992 in bezit is van de opdrachtgever. Het totale perceel, welke grotendeels in gebruik is als akkerbouwgrond, heeft een oppervlakte van circa 19.245 m². De locatie van het bestemmingsvlak bedrijf waarvan in de nabije toekomst de functie van zal worden aangepast heeft een oppervlakte van circa 1900 m².

De geografische gegevens van de onderzoekslocaties staan weergegeven in het volgende overzicht:

Gemeente	Someren	
Adres	Ruiter 28 te Someren	
Kadastraal	Sectie: S	Nr: 1844
Coördinaten	X : 177.610	Y : 375.956
Oppervlakte perceel	circa 19.245 m ²	
Oppervlakte bestemmingsvlak	Circa 1.900 m ²	

Contactpersoon voor de opdrachtgever was de heer P. Valk (Valk bemiddeling en advies).

Historisch en huidig gebruik

Uit historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl) volgt dat ten oosten van de woning in het verleden de Ruiter in zuidelijke richting in verbinding stond met de Zandstraat. Vanaf medio jaren '70 is de zuidelijke Ruiter opgeheven en is de oostelijke verbinding gerealiseerd. Ter plaatse van de planlocatie is aan het begin van de 20^{ste} eeuw al bebouwing zichtbaar.

Uit gegevens van BAG-viewer volgt dat de huidige bebouwing op de locatie in 1958 is opgericht. De omliggende bebouwing is van het einde van de 20^{ste} en het begin van de 21^{ste} eeuw. Voor deze tijd was de directe omgeving van de locatie bebouwd met varkensstallen. Van circa 1973 tot 2008 was op het westelijk aangrenzend terrein een varkenshouderij actief.



circa 1948



circa 1973



1991



2012

De Ruiter richting de woning (buiten het plangebied) is verhard met asfalt. De verharding ter plaatse van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit klinkers. Onder de klinkerverharding is vermoedelijk een zandfundering aanwezig.

De planlocatie is voor zover bekend niet opgehoogd met bodemvreemde materialen zoals puin, sintels of gebroken asfalt. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen olietanks in of op de bodem gelegen. Er zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele activiteiten of calamiteiten op de onderzoekslocatie welke geleid kunnen hebben tot een bodemverontreiniging.

Bouw- en milieuvergunningen

Bij de gemeente Someren zijn gegevens van verleende bouw- en milieuvergunningen opgevraagd.

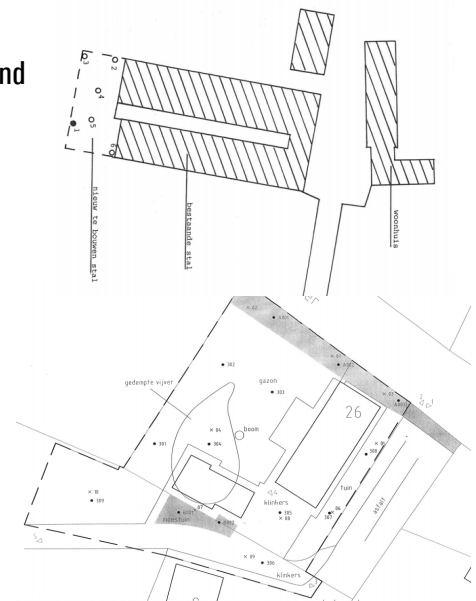
13 juli 1977	Hinderwet vergunning voor een varkensfokkerij waar mest en meststoffen worden bewaard.
15 januari 1980	Vergunning voor de uitbreiding van de inrichting
24 februari 1983	Hinderwet vergunning voor een varkensfokkerij, in verband met enkele wijzigingen
14 augustus 2001	Bouwvergunning voor de bouw van een werktuigenloods.

Bodemonderzoeken

Noch in het eigen archief van Archimil noch via Bodemloket zijn gegevens bekend van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie zelf. Door de gemeente, in de persoon van mevrouw , is aangegeven dat een rapport bekend is van de locatie.

In 1995 is op de locatie, voor de bouw van een zeugenstal, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (G&O Consult BV, d.d. 21-06-1995). Uit de rapportage volgt dat noch de bovengrond noch de ondergrond noch het grondwater verontreinigd was met één van de componenten waarop is onderzocht.

Op het erf van Ruiters 26 (noordelijk aangrenzend terrein) is in 2009 een indicatief onderzoek, in het kader van Actief Bodembeheer de Kempen, uitgevoerd (rapport 0910/052/SR, Tritium Advies, d.d. 18-12-2009). Ter plaatse is een vijver gedempt met puinhoudende grond. Onder de klinkerverharding is een laag puin aanwezig. Van de grond-monsters is het gehalte aan zware metalen (arsen, koper, lood en zink) bepaald en geconstateerd dat geen overschrijdingen van de normen voor wonen met moestuin of wonen met siertuin zijn aangetroffen.



Op het erf van Ruiters 30 (noordoostelijk van de locatie) is in 1997 een verkennend onderzoek uitgevoerd (rapport 3-38-241-2, Van Limborgh Zuid, d.d. 18-06-1997). Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond licht verontreinigd was met cadmium, kwik, zink, PAK's en EOX. De ondergrond was destijds niet verontreinigd. Het grondwater bleek licht verontreinigd te zijn met chroom, nikkel en zink.

Locatie-inspectie

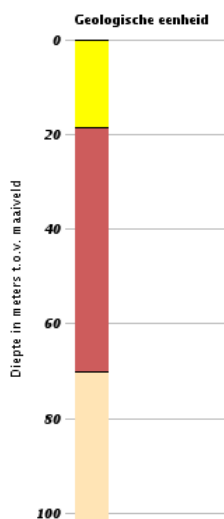
Op 31 mei 2018 is door de heer B. van den Bosch (adviseur van Archimil) een locatie-inspectie uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat sprake is van een nette situatie en dat de gewenste situatie overeenkomt met de feitelijke situatie. Visueel zijn geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De dakbedekking van de bebouwing lijkt recent vervangen te zijn. Mogelijk ligt er een relatie met de gevolgen van de hagelstorm welke in juni 2016 de regio heeft getroffen.



Bodemopbouw en geohydrologie

Het te onderzoeken terrein heeft een hoogteligging gelijk aan ca. 25,7 m + N.A.P. Een beschrijving van de bodemopbouw is opgenomen in onderstaande figuur.

Appelboor DGM v2.2



0-20	Formatie van Boxtel	Zwak siltig fijn tot matig grof zand
20-70	Formatie van Sterksel	Grof zand en grind
70-100	Formatie van Stramproy	Uiteenlopende korrelgroottes, met plaatselijke leem, grind en kleilagen

De grondwaterstand bevindt zich op circa 1,5 m-mv (24,2 m + NAP). De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal noordwestelijk gericht. Voorgenoemde geohydrologische gegevens zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland en ondergrondgegevens van <http://www.dinoloket.nl>.

Algehele bodemkwaliteit

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

De gemeente Someren maakt gebruik van een goedgekeurde bodemfunctieklassenkaart (november 2011). Hierin heeft de locatie de functie wonen (erven in het buitengebied) toegekend gekregen.

Conclusie

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 1900 m². Het perceel is kadastraal bekend onder het nummer S 1844. Op de locatie is een woning met bedrijfsgebouw aanwezig. In de nabije toekomst zal de bestemming van het perceel worden gewijzigd in bedrijf (deel noord) en of Wonen-plus (deel zuid).

Nb. Wonen Plus is Wonen met stukje bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2).

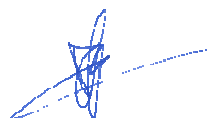
De onderzoekslocatie kan, op basis van bovenstaande gegevens, als onverdacht worden beschouwd. Er zijn noch zintuiglijk noch in de beschikbare literatuur aanwijzingen gevonden dat ter plaatse van het perceel een antropogene kern/bron van verontreiniging aanwezig is. Een bodemonderzoek wordt op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk geacht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voornamelijk afdoende te hebben geïnformeerd. Mochten er naar aanleiding hiervan nog vragen en/of opmerkingen zijn dan kunt u altijd contact opnemen.

Hoogachtend,
Archimil B.V.




P. Heesakkers
Projectmedewerker



ing. B. van den Bosch
Teamleider Bodem




<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 31 mei 2018</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente SOMEREN</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1844</p>	
---	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object SOMEREN S 1844
Ruiter 28, 5712 XP SOMEREN
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j wegwijzer k kapel l kruis m vlampijp n telescoop o windmolen p waterradmolen q windmotor r windturbine s oliepompinstallatie t seinmast u zendmast v hunebed w monument x gemaal y kampeerterein z sportcomplex aa ziekenhuis ab paal b grenspunt c boom ac schietbaan ad afrastering ae hoogspanningsleiding met mast af muur ag geluidswering</p>
--	---	---

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Someren S 1844](#)

Kadastrale objectidentificatie : 044970184470000

Locatie Ruiter 28
5712 XP Someren

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Grootte 19.245 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 177590 - 375900

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Someren S 221](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10077/46 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 17-11-1992

Naam gerechtigde

Adres Ruiter 28
5712 XP SOMEREN

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10077/46 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 17-11-1992

Naam gerechtigde

Adres Ruiter 28
5712 XP SOMEREN



BETREFT

Someren S 1844

UW REFERENTIE

HO Ruiter 28

GELEVERD OP

31-05-2018 - 15:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11006900470

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-05-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

25-05-2018

BLAD

2 van 2

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte
