

BESTEMMINGSPLAN
STEEGSTRAAT 19 EN ACHTERWEG 3
GEMEENTE SOMEREN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Maart 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Steegstraat 19 en Achterweg 3 Someren
Imro-idn:	NL.IMRO.0847.BP02021015-OW01
Versie ingediend	November 2021
Versie ontwerp	Maart 2022
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging van het plangebied	8
1.3	Begrenzing plangebied	8
1.4	Juridische status van het plangebied	9
1.5	Leeswijzer	9
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.1	Beeld van het plangebied	10
2.2	Beoogde situatie	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Planologische situatie	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	13
2.2.4	Verkeer en parkeren	15
3	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Someren 2028	25
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geurhinder	26
4.2.1	Inleiding	26
4.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving	27
4.2.3	Voormalige agrarische bedrijfswoning	28
4.2.4	Woon- en leefklimaat	28
4.2.5	Belangen veehouderij en derden	30
4.3	Niet-agrarische bedrijvigheid	30
4.3.1	Beleidskader	30
4.3.2	Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	31
4.3.3	Conclusie	31
4.4	Akoestiek	31
4.5	Luchtkwaliteit	33

4.5.1	Inleiding	33
4.5.2	Besluit gevoelige bestemmingen	33
4.5.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	33
4.5.4	Blootstelling aan verontreiniging	34
4.6	Externe veiligheid	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Risico-contouren	36
4.6.3	Toets van het plangebied	37
4.7	Flora en fauna	38
4.7.1	Inleiding	38
4.7.2	Gebiedsbescherming	38
4.7.3	Soortenbescherming	39
4.8	Water	40
4.8.1	Inleiding	40
4.8.2	Principes waterschap Aa en Maas	40
4.8.3	Beleidskader	40
4.8.4	Keur	41
4.8.5	Waterparagraaf	42
4.8.6	Hemelwaterberging na herontwikkeling	43
4.8.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
4.9	Archeologie	44
4.9.1	Archeologie	44
4.9.2	Nota Archeologiebeleid Someren	44
4.10	Cultuurhistorie	45
4.11	Mer-beoordeling	46
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Algemene toelichting verbeelding	48
5.3	Algemene toelichting regels	48
5.4	Toelichting bestemmingen	49
5.4.1	Agrarisch	49
5.4.2	Wonen	49
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	49
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3	Wettelijk vooroverleg	50
6.4	Zienswijzen	50

Bijlagen:

1. Flora en fauna onderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Aeriusberekening

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locaties Steegstraat 19 en Achterweg 3 te Someren, hierna samen ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het plangebied is bestemd ten behoeve van een intensieve veehouderij met bedrijfswoning. Ter plaatse is een varkensbedrijf gevestigd.

Het varkensbedrijf wordt gesaneerd met toepassing van de Saneringsregeling Varkenshouderij. Onderhavig bestemmingsplan dient ten behoeve van het realiseren van een passende herbestemming. Beoogd wordt de intensieve veehouderij her te bestemmen naar een woningbouwlocatie. De bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming en in samenhang worden ter plaatse vier Ruimte voor Ruimte kavels ontwikkeld. De bedrijfswoning aan Achterweg 3 wordt planologisch verplaatst naar de Steegstraat. De realisatie van een nieuwe woning wordt pas mogelijk gemaakt wanneer de bestaande bedrijfswoning is geamoveerd. Alle agrarische bedrijfsgebouwen worden met gebruikmaking van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen gesloopt. De milieuvergunning voor het houden van varkens wordt daarbij ingetrokken.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is dit bestemmingsplan opgeteld. Per brief van 7 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan voorgenoemde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels met bijlagen en een verbeelding. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Steegstraat 19 en Achterweg 3 te Someren, ten zuidoosten van de kern. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied (aangeduid met een zwarte bolletjeslijn)

1.3 Begrenzing plangebied

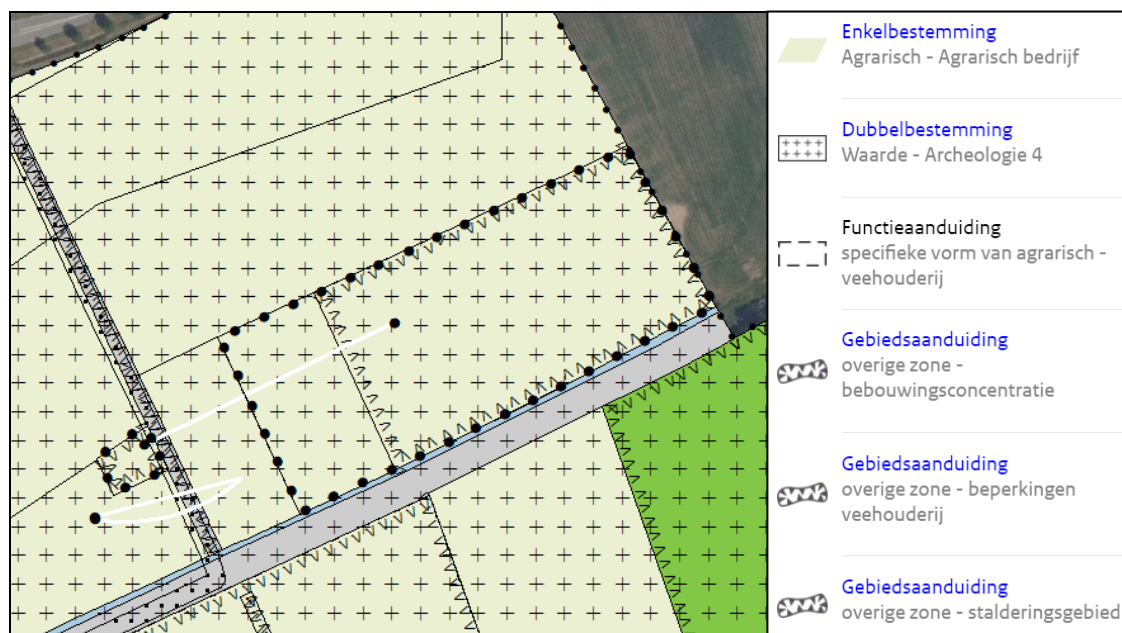
Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Someren, sectie H, nummers 3048, 3049 en 3162 en kent een oppervlakte van 15.695 m². Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 10.998 m². Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (met een bolletjeslijn aangeduid)

1.4 Juridische status van het plangebied

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 3'. vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2021. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast kent de locatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied (aangeduid met bolletjeslijn)

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 vindt een toets aan het beleidskader plaats. Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van de milieu-planologische aspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beeld van het plangebied

De locatie is in gebruik ten behoeve van een varkenshouderijbedrijf. Op het agrarisch bouwvlak bevindt zich een loods van ca. 1.000 m² en twee gekoppelde varkenstallen van in totaal 2.900 m². De loods en de stallen worden via een eigen inrit ontsloten aan de Steegstraat. De gronden rondom de bedrijfsbebouwing zijn in gebruik als grasland. De bedrijfswoning bevindt zich aan Achterweg 3 en is planologisch gekoppeld met de locatie Steegstraat 19. Navolgende figuur geeft de actueel vergunde situatie weer.

5712 AL, Steegstraat 19, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 13-01-2003

RAV-tabelversie: RAV 2002-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9				bedrijf	0.9	1236	1112	883	54	19899,60	122
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9				bedrijf	0.9	864	778	617	38	13910,40	86
Totalen								2100	1890	1500	92	33810,00	208

Figuur 4: Actueel vergunde situatie Steegstraat 19 Someren (BVB-Brabant)

Navolgende figuren geven de huidige situatie ter plaatse weer.



Figuur 5: Varkensbedrijf gezien vanaf de Steegstraat



Figuur 6: Meest westelijk gelegen bedrijfsgebouw



Figuur 7: Varkensstallen



Figuur 8: Bedrijfswoning aan Achterweg 3

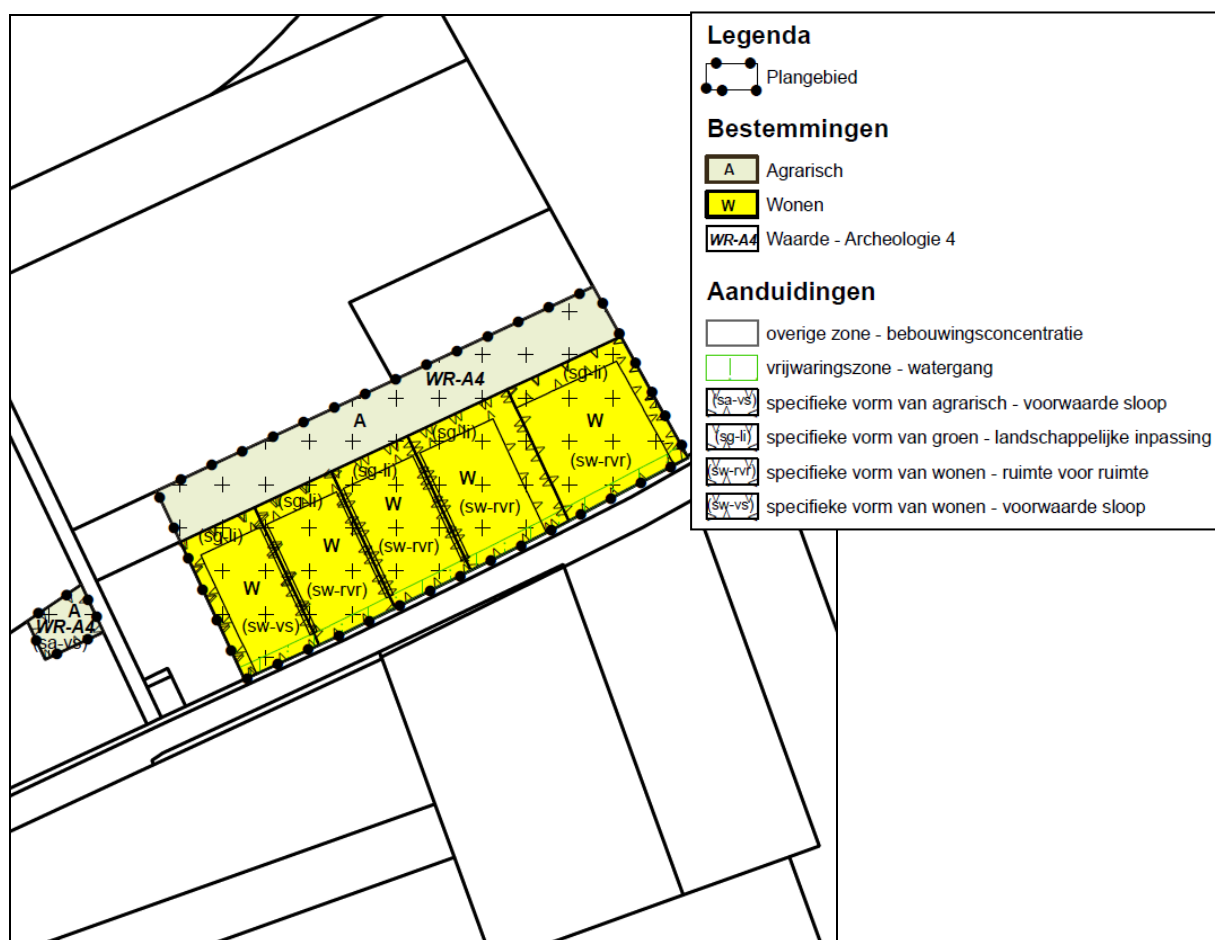
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de varkenshouderijtak te saneren. De sanering daarvan vindt plaats met toepassing van de saneringsregeling varkenshouderij. Alle bedrijfsgebouwen zullen daarbij gesaneerd worden. Het agrarisch bedrijf zal worden herbestemd tot vijf woonbestemmingen waarvan één woning ter vervanging (en verplaatsing) van de huidige bedrijfswoning Achterweg 3 en vier Ruimte voor Ruimte woningbouwkvavels.

2.2.2 Planologische situatie

Binnen het plangebied worden vijf woonbestemmingsvlakken opgenomen ten behoeve van één reguliere woningen en vier Ruimte voor Ruimte woningen. De woonbestemming voor de her te bestemmen en te verplaatsen bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere agrarische bestemming. Door het toekennen van een voorwaardelijke verplichting wordt het bouwen van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige bedrijfswoning pas mogelijk gemaakt wanneer de bestaande woning is gesloopt. De grond achter de woonbestemmingen krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde planologische situatie na herontwikkeling.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. De gemeente Someren wil met dit beeldkwaliteitsplan de dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit.

In het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' is een gebiedsindeling opgenomen waarin is weergegeven op welke wijze de verschillende delen van het buitengebied hoofdzakelijk worden gebruikt. Dit beeld wordt gebruikt als referentiekader.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is het landschap ingedeeld in zes karakteristieke deelgebieden. Dit betreft de gebieden 'heide- en bosgebieden', 'beekdalen', 'kampenlandschap', 'oudere heideontginningen', 'jongere heideontginningen' en 'linten, knopen en clusters'. Voor elk deelgebied zijn ontwerprichtlijnen opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het 'kampenlandschap'.

In het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' is navolgende omschrijving opgenomen van het 'kampenlandschap':

“Dit van oorsprong onregelmatige, kleinschalige en halfopen kampenlandschap heeft veel landschappelijke structuurelementen (zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op de erfgronden) verloren. De aanwezige bebouwing kan bij ontwikkelingen voor versterking van de kleinschaligheid zorgen door aanplant van groenstructuren (hagen, singels en houtwallen) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. De bebouwing zou dan ook beter in het landschap ingepast zijn. Te grootschalige bebouwde ontwikkelingen passen echter niet in dit kleinschalige gebied. Door meer groenaanplant in het kampenlandschap kunnen ook de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar zijn. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. Rond om de akker heen kan wel bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Deze hoort niet te grootschalig te zijn. Belangrijk voor het kampenlandschap is ook het behoud van de nog aanwezige steilrandjes tussen akkerpercelen.”

In het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' is aangegeven dat het niet het doel is om oude landschappen geheel “terug te brengen”, maar om het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. Voor dit landschap zijn de volgende ontwerprichtlijnen opgenomen:

- *Versterk de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen (houtwallen, singels, kruidenberm) te planten en sluit hierbij aan op al bestaande groenstructuren. Dat verrijkt het landschap.*
- *Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes of boomgroepen (gebruikmaken van “overhoeken”). Vaak liggen bedrijven ‘bloot’ in het landschap en zijn van veraf zichtbaar.*
- *Zijkanten begeleiden met boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.*

- *Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en (wilde) fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).*

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Centraal op het perceel en aan de west- en oostzijde worden brede houtsingels aangelegd, passend bij de structuur van het Kampenlandschap. Navolgende figuur geeft een impressie van de landschappelijke inpassing van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede beplantingsplan

Navolgende tabel geeft een totaalbeeld van de omvang en maatvoering van de aanvullende landschappelijke inpassing.

Vak	Type	Afmeting element	Plantverband	Sortiment	Aanplant-maat & kwaliteit	Totaal Hoeveelheid
1	Gemengde haag	Breedte: ten minste 3 meter Lengte: 135 meter	Dubbele plantrij, twee stuks per streckende meter per rij	Veldesdoorn, kardinaalsmuts, hulst, sleedoorn, hondsroos, liguster	60-80 Wortelgoed	540 stuks
2	Houtsingel	Breedte: 5-10 meter Totale oppervlakte: 2.545 m ²	Driehoeks verband Gelijke menging voor de stuikvormers Bomen centraal in het element en om de 10 strekkende meter	Sortiment boomvormers: Beuk, linde, els of berk Sortiment struikvormers: Gelderse roos, vlier gele kornoelje, kardinaalsmuts, hazelaar	Boomvormers: 12-14 Struikvormers: 60-80 Wortelgoed	Boomvormers 28 stuks Struikvormers 1.103 stuks

Tabel 1: Planttabel

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer en ontsluiting

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een varkenshouderijtak gestaakt. De verkeersbewegingen voor de varkenshouderij komen te vervallen. Daar staat tegenover dat het plangebied wordt bestemd ten behoeve van vier Ruimte voor Ruimte kavels en de omzetting en verplaatsing van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. De Steegstraat gaat over in de Broekstraat en de Boerenkamplaan. Het wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van en naar het plangebied te verwerken. Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld.

2.2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij elk van de woningen worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herbestemming van het plangebied houdt in dat een agrarische bedrijfslocatie voor de intensieve veehouderij wordt omgezet naar vijf woonbestemmingen waaronder vier Ruimte voor Ruimte woningen. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve

ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied vindt deels plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In ruil voor de bouw van de beoogde woningen wordt derhalve stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting en verplaatsing van een voormalige bedrijfswoning niet nodig.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is tevens aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt een forse reductie van bebouwing plaats en wordt de bestaande bedrijfswoning verplaatst. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie her bestemd.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

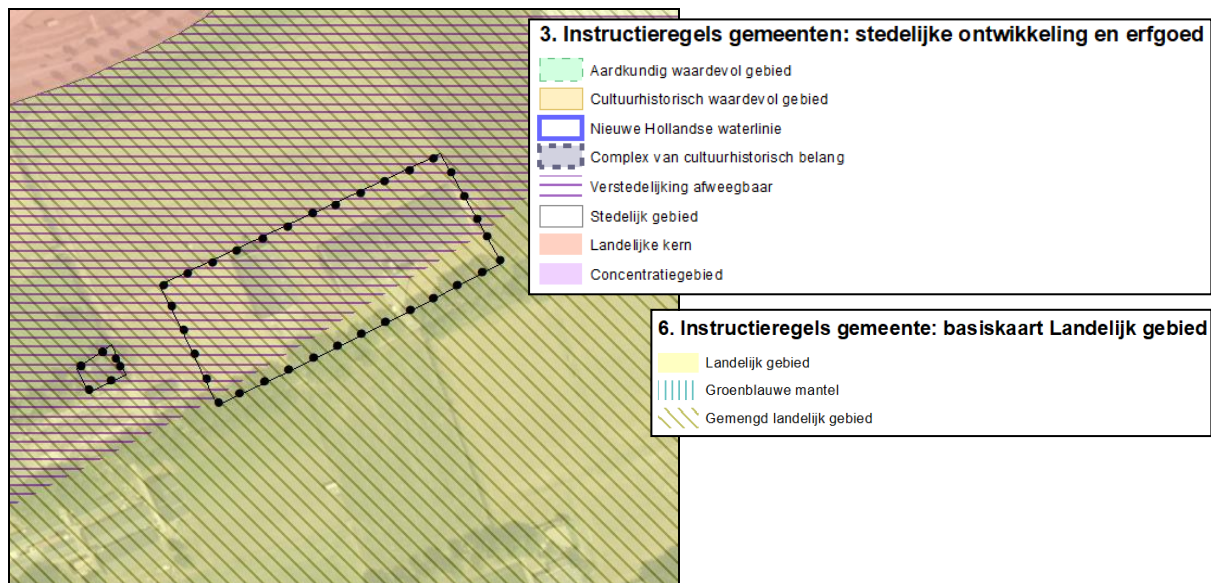
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant deels aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen de 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied kent tevens gedeeltelijk de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de kaartlagen 'basiskaart Landelijk gebied' en 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'.



Figuur 11: Uitsnede kaartlagen 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' en 'basiskaart Landelijk gebied'

Daarnaast is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tevens aangeduid als 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduidingen gelden bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij.

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Met de ontwikkeling die grotendeels plaatsvinden binnen een bestaand bouwperceel en waarbij een veehouderijbedrijf gesaneerd wordt is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de

landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Gemeente Someren heeft haar beleid geformuleerd in Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020. Ontwikkelingen zijn daarbij verdeeld in drie categorieën en er is een lijst met bestemmingswaarden vastgelegd. Deze LIR is ook afgestemd met de provincie.

Met betrekking tot de regeling Ruimte voor Ruimte is nadrukkelijk bepaald dat artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening niet van toepassing is, omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering. Wel wordt het plangebied landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Voor het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning dient wel de kwaliteitsverbetering inzichtelijk te worden gemaakt.

Voor de omvang van deze kwaliteitsverbetering is het van belang te bepalen in welke categorie een ontwikkeling ingedeeld kan worden. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- *Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).*

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² met maximaal 250 m² aan bijgebouwen betreft een categorie 2 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.3.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Afdeling 3.5 'Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit' bevat regels ten aanzien van ontwikkelingen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 van de Interim omgevingsverordening zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied is onderverdeeld in het Gemengd landelijk gebied en de Groenblauwe mantel. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt in de verordening simpelweg gesproken over het Landelijk gebied.

Artikel 3.52, Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de 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. Met de beoogde herontwikkeling zal de agrarische bedrijfslocatie worden gesaneerd en herbestemd naar een reguliere woning en een drietal Ruimte voor Ruimte kavels. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

Een bestemmingsplan in Landelijk gebied kan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel indien:

1. vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
2. de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen);
3. bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

De bestaande bedrijfswoning aan Achterweg 3 wordt verplaatst naar de Steegstraat. De woning wordt daar herbouwd en bestemd als reguliere burgerwoning. De woning mag niet in gebruik worden genomen tot de vigerende bedrijfswoning is gesloopt. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De woning wordt niet gesplitst. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80, eerste lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. *de ruimte-voor-ruimtekavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.*

Artikel 3.80 stelt tevens het navolgende:

2. *Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt getoetst en toegelicht.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Door sanering van de intensieve veehouderij en de sloop van stallen en daar bij behorende erfverharding, wordt voorzien in de winst van omgevingskwaliteit. De milieuvergunning voor het houden van varkens zal worden ingetrokken en de dierrechten zullen worden doorgehaald. Met de beoogde herontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak gesaneerd en wordt het landschap versterkt door een

landschappelijke inrichting. De veehouderij wordt gesaneerd door toepassing van de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Ten behoeve van de ontwikkeling van drie woningbouw kavels zullen drie door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte geaccordeerde bouwtitels afkomstig van elders worden aangeleverd, waardoor een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst verzekerd zijn. Sprake zal derhalve zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie. De Steegstraat betreft een oude radiaal die strekt van de Boerenkamplaan richting de Zuid-Willemsvaart. Het plangebied bevindt zich in een tweede lijn achter het bebouwingslint (met hoofdzakelijk woonbestemmingen) Boerenkamplaan. Direct achter deze woonbestemmingen liggen een drietal agrarische bedrijfsbestemmingen voor de veehouderij met aansluitend een sportpark Potakkerweg en twee glastuinbouwbedrijven. Het plangebied bevindt zich daarmee in het overgangsgebied van een stedelijk gebied naar het buitengebied met in de directe omgeving zowel stedelijke als agrarische functies.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;

De woningen worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 2.2.2.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Niet van toepassing.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;**

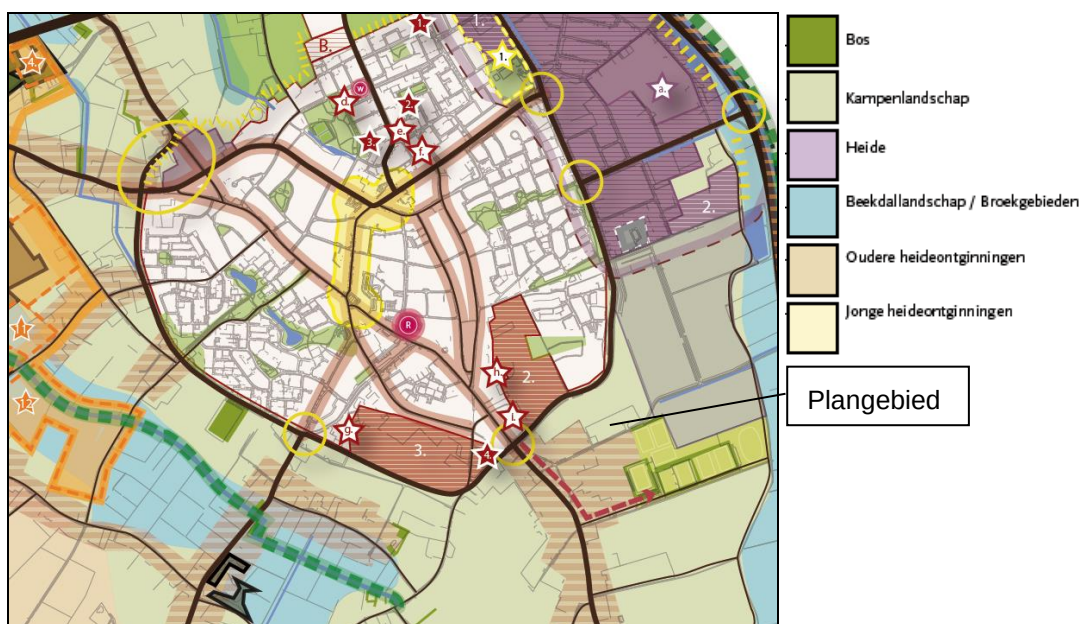
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
Niet van toepassing.
4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld.
Niet van toepassing.

Door initiatiefnemer worden door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangeleverd. Hiermee is zeker gesteld dat dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening. Gedurende de bestemmingsplanprocedure zullen de betreffende bewijsstukken worden aangeleverd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het 'Kampenlandschap', in het beplantingsplan is hiermee rekening gehouden. De ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd van een intensieve veehouderij naar bedrijf in milieucategorie 1 en 2 en een drietal woonfuncties. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem.

Een bodemonderzoek conform de NEN 5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Omdat de nieuw te realiseren woningen/kavels deels worden opgericht ter plaatse van de stallen zal een bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd voor aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het uitvoeren van accuraat een bodemonderzoek conform NEN5740 is thans niet mogelijk omdat op bouw kavels stallen aanwezig zijn met mestputten. Hiervoor geldt dat eveneens de eindsituatie inzichtelijk dient te worden gemaakt. In het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen dient na de sloop een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter controle op bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten. Na sloop van de stallen zal een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

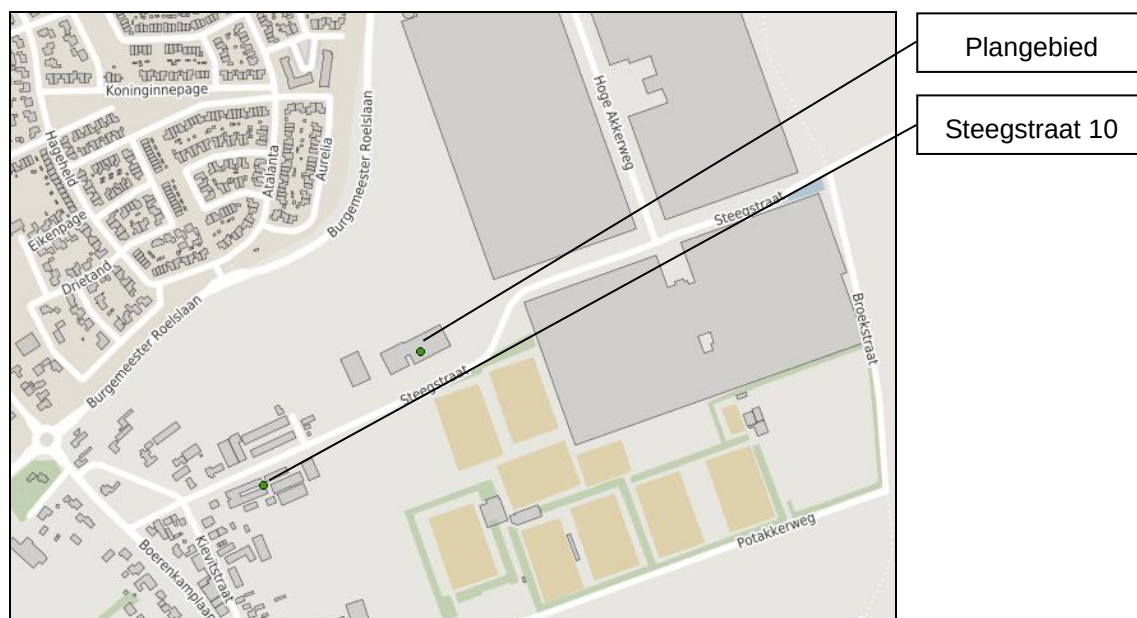
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

De sanering van het bedrijf draagt zondermeer bij aan een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat op het gebied van geur in de nabijheid van de kern van Someren.

4.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gesitueerd. Op navolgende figuur is de ligging van dit bedrijf ten opzichte van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het plangebied is indicatief aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart

Op deze veehouderij zijn navolgende dieraantallen vergund:

5712 AL, Steegstraat 10, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 20-12-2010

RAV-tabelversie: RAV 2009-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3				bedrijf	0.15	1260	189	57	0	6804	71
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16				bedrijf	2.9	20	58	9	5	558	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	80	664	53	21	2232	13
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11				bedrijf	0.21	142	30	34	37	1860,20	16
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	106	445	35	28	1982,20	19
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	1	6	1	0	18,70	0
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	40	180	40	2	920	6
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	206	31	147	9	3316,60	20
Totalen							1855	1603	376	102	17691,70	148	

Figuur 14: Actueel vergunde situatie Steegstraat 10 (Bron: BVB-Brabant)

4.2.3 Voormalige agrarische bedrijfswoning

In de Wet Geurhinder Veehouderijbedrijven is opgenomen dat voor Ruimte voor Ruimte woningen, of een geurgevoelig object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij én is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij de artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv niet van toepassing zijn op deze woningen. Op grond van deze regels geldt voor de huidige bedrijfswoning die omgezet wordt in een reguliere burgerwoning en de nieuw te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen een minimumafstand van 50 meter.

4.2.4 Woon- en leefklimaat

4.2.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.2.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gelet op de situering betreft de veehouderij aan Steegstraat 10 de dominante veehouderij. Van dit bedrijf is de voorgrondbelasting inzichtelijk gemaakt. De geurbelasting is berekend op de hoekpunten van plangebied.

Berekende ruwheid: 0,46 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Steegstraat 10 (2)	178 515	376 347	5,6	3,5	0,40	4,00	558
2	Steegstraat 10 (3-4)	178 507	376 365	2,3	3,2	1,20	3,69	5 177
3	Steegstraat 10 (b)	178 485	376 354	1,5	3,2	0,50	1,00	19
4	Steegstraat 19 (4)	178 495	376 364	3,5	3,1	0,50	4,00	1 369
5	Steegstraat 19 (6)	178 569	376 360	4,0	4,0	0,50	4,00	6 804
6	Steegstraat 19 (7)	178 555	376 384	3,8	3,5	0,40	4,00	2 232
7	Steegstraat 19 (8)	178 544	376 390	4,8	3,2	0,40	4,00	1 533

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
8	NW	178 585	376 524	10,0	4,9
9	NO	178 754	376 604	10,0	2,0
10	ZO	178 792	376 537	10,0	1,9
11	ZW	178 619	376 451	10,0	8,5

Tabel 2: Voorgrondbelasting Steegstraat 10

Met een voorgrondbelasting van maximaal 8,5 oue/m³ op het uiterste zuidwestpunt van het plangebied kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting geen belemmering vormt voor de gewenste herontwikkeling.

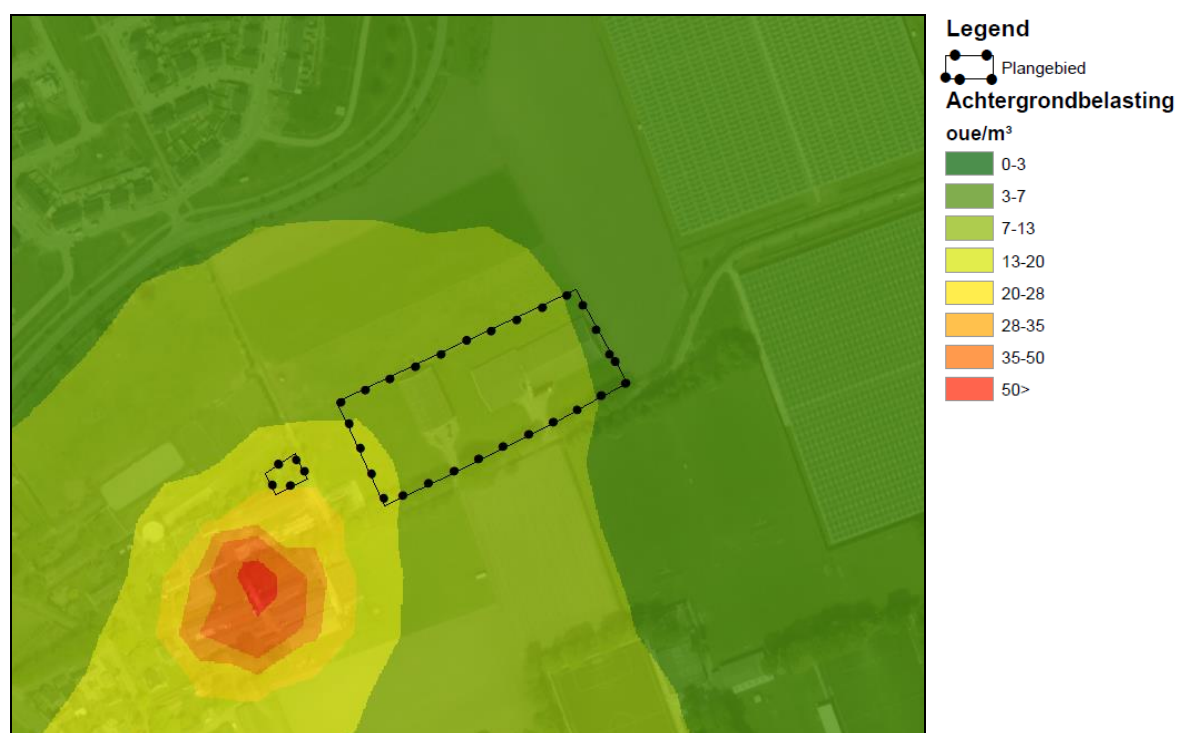
4.2.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Someren ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Navolgend zijn de invoergegevens en is de berekening weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]	
1001	178585	376523	11,728	
1002	178754	376604	6,794	
1003	178794	376537	6,580	
1004	178620	376451	13,823	

Tabel 3: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Op navolgende figuur is dit op luchtfoto inzichtelijk gemaakt.



Figuur 15: Achtergrondbelasting geprojecteerd op kaart

Sprake is van een geurbelasting van 6,5 tot 13,8 oue/m². Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.2.5 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Het meest dichtbij gesitueerde veehouderijbedrijf betreft het bedrijf aan Steegstraat 10. Ten opzichte van dit bedrijf dient een afstand aan te worden gehouden van ten minste 50 meter. Dit bedrijf kent bestemmingsplanmatig de aanduiding 'beperkingen veehouderij' dit houdt in dat:

De oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), als de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, heeft ten hoogste de omvang van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die:

- a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of*
- b. gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.*

Dit bedrijf kent derhalve geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Het meest dichtbij gesitueerde bedrijfsgebouw ligt op een afstand van circa 50 meter tot het plangebied. De te herbouwen bedrijfswoning wordt gerealiseerd op een afstand van ten minste 65 meter van het meest dichtbij gesitueerde bedrijfsgebouw. Derhalve worden de gevoelige functies op voldoende afstand gesitueerd. Overige veehouderijbedrijven liggen op een afstand van meer dan 200 meter. Omliggende veehouderijbedrijven worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan thans het geval is.

4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.3.1 Beleidskader

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.3.2 Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende functies gesitueerd:

- Kievitstraat 29: Bedrijfsverzamelgebouw
Het bedrijfsverzamelgebouw is gesitueerd op een afstand van circa 160 meter. Voor dit bedrijf, in milieucategorie 2, geldt een richtstand van 10 meter. Aan de richtstand wordt ruimschoots voldaan.
- Sportpark De Potacker
Voor een veldsportpark (met lichtarmaturen) geldt een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige locatie. Deze afstand mag in het gemengd gebied worden teruggebracht naar 30 meter. De meest dichtbij gesitueerde woning wordt gerealiseerd op een afstand van 25 meter. Beoogd wordt om gemotiveerd af te wijken van de richtafstand. Motivering hiervoor is dat de velden met lichtarmaturen gesitueerd zijn op een afstand van circa 130 meter. Ook het clubgebouw en de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd of georiënteerd op de Potackerweg. Hier vinden dan ook de meeste verkeersbewegingen, verlichting en sportverrichtingen plaats. De velden ten zuiden van de Steegstraat worden dan ook minder intensief gebruikt.
- Glastuinbouw bedrijven Kievitsakkers
De glastuinbouwbedrijven zijn gesitueerd op een afstand van meer dan 80 meter tot het plangebied. Voor deze bedrijven in milieucategorie 2 geldt een richtstand van 10 meter. Aan de richtstand wordt ruimschoots voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

4.4 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen, in een aantal situaties, bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Navolgend wordt de conclusie weergegeven.

“In opdracht de initiatiefnemer heeft Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan Steegstraat 19 te Someren. Het plan betreft de

sanering van de ter plaatse aanwezige veehouderij, waarbij er op de locatie drie ruimte voor ruimte kavels zullen worden ontwikkeld. Daarnaast zal de bedrijfswoning aan de Achterweg 3 worden verplaatst naar de Steegstraat. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Steegstraat, de Burgemeester Roelslaan en de Kievitstraat. Voor de wegen Kievitstraat en Burgemeester Roelslaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Steegstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen binnen bouwblokken gb001 tot en met gb003 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om voor deze woningen een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van stiller wegdek c.q. referentiewegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet meer wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet echter overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Geluidbeleid Wet geluidhinder Hogere waarden Gemeente Someren" d.d. 30 november 2012 van de gemeente Someren. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het gemeentelijk geluidbeleid opgenomen subcriteria. In onderhavige situatie is sprake van ruimte voor ruimte woningen (bouwblok gb002 en gb003) en van een bedrijfsgebonden woning (bouwblok gb001). Derhalve wordt voor alle woningen voldaan aan één van de subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid. Tevens kunnen alle woningen binnen bouwblokken gb001 tot en met gb003 over een geluidluwe gevel beschikken. Aan deze gevel dient ten minste 50% van het aantal verblijfsruimten of 50% van het oppervlak van het verblijfsgebied te zijn gelegen. De verblijfsruimten dienen te beschikken over een te openen raam. Het is tevens mogelijk om ter plaatse van voornoemde woningen een buitenruimte te realiseren aan de geluidluwe zijde. Hiermee kan worden voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Hierbij wordt opgemerkt dat het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger met circa 2 meter tot circa 17 meter tot de wegas van de Steegstraat doeltreffend is om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Er zal echter in een later stadium worden onderzocht of dit stedenbouwkundig wenselijk is. Mocht deze maatregelen geen stedenbouwkundige bezwaren

ontmoeten en worden doorgevoerd in onderhavig plan dan is geen sprake meer van een procedure hogere waarde. Bij het verlagen van het snelheidsregime van 80 km/uur naar 60 km/uur geldt eveneens dat er geen sprake meer is van een procedure hogere waarde.

Wanneer bij onderhavige woningen binnen bouwblokken gb001 tot en met gb003 sprake is van een procedure hogere waarde, is formeel gezien een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Aangezien er echter van uit wordt gegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB voldoet, wordt normaliter enkel de karakteristieke geluidwering bepaald van verblijfsgebieden met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh). In onderhavige situatie is sprake van een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 51 dB. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.5.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herbestemming wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in

betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan enkel de omschakeling van een intensieve veehouderij naar vier Ruimte voor Ruimte kavels en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.5.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.5.4.1 Inleiding

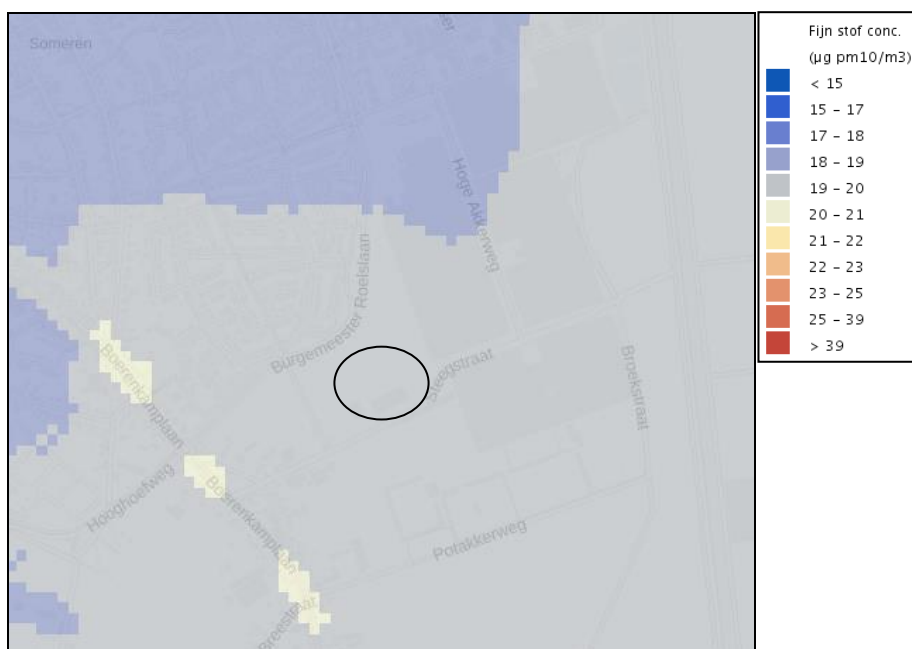
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.5.4.2 Fijnstof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied (indicatief met cirkel aangeduid) en directe omgeving weer.



Figuur 16 Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 17: Fijnstof 2019 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

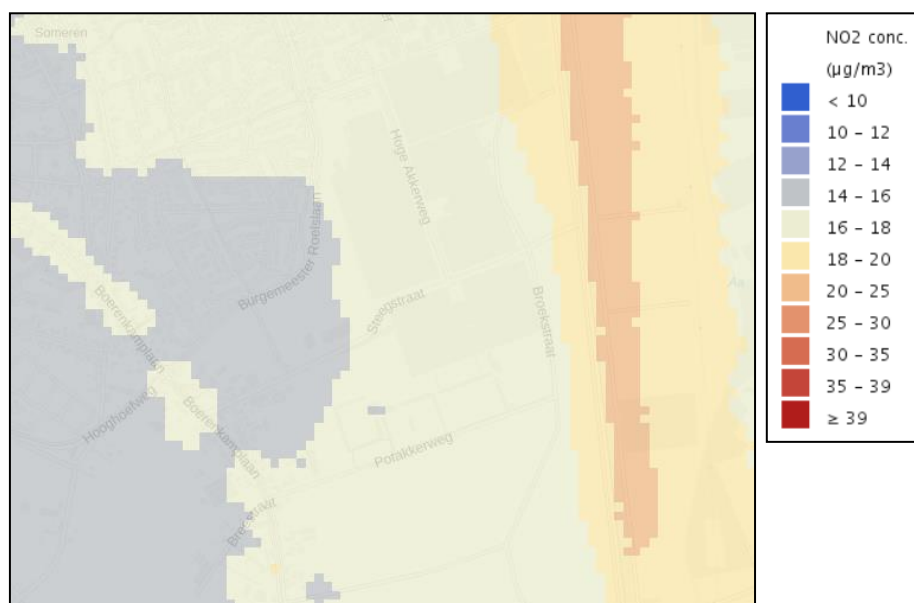
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 19-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.5.4.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide (NO_2) 2019 voor het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 15-16 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.6.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

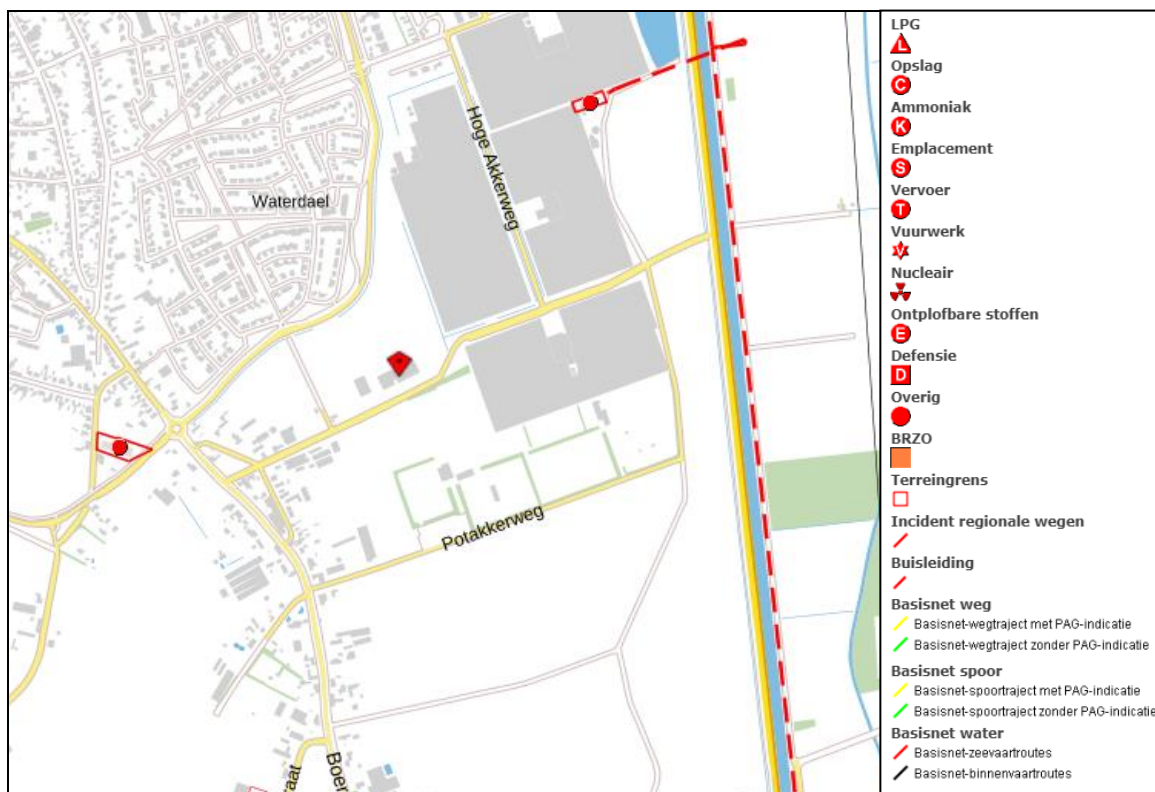
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.6.3 Toets van het plangebied

4.6.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied indicatief is aangeduid met een rode marker

4.6.3.2 Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.6.3.3 Transport

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 en kernen dienen vermeden te worden. Binnen de gemeente Someren zijn de Rijksweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. De Rijksweg A67 bevindt zich op een afstand van meer dan 4 kilometer. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 600 meter van de weg N266/N612. Geconcludeerd kan worden dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 620 meter van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's op een afstand van 620 meter verwaarloosbaar zijn.

4.6.3.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van circa 700 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen van de Gasunie (Z-540-01). Het plangebied is buiten het invloedsgebied van deze buisleiding gelegen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van deze buisleidingen geen bezwaar is.

Aan de oostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van meer dan 900 meter van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.3.5 Conclusie

Herbestemming van het plangebied is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

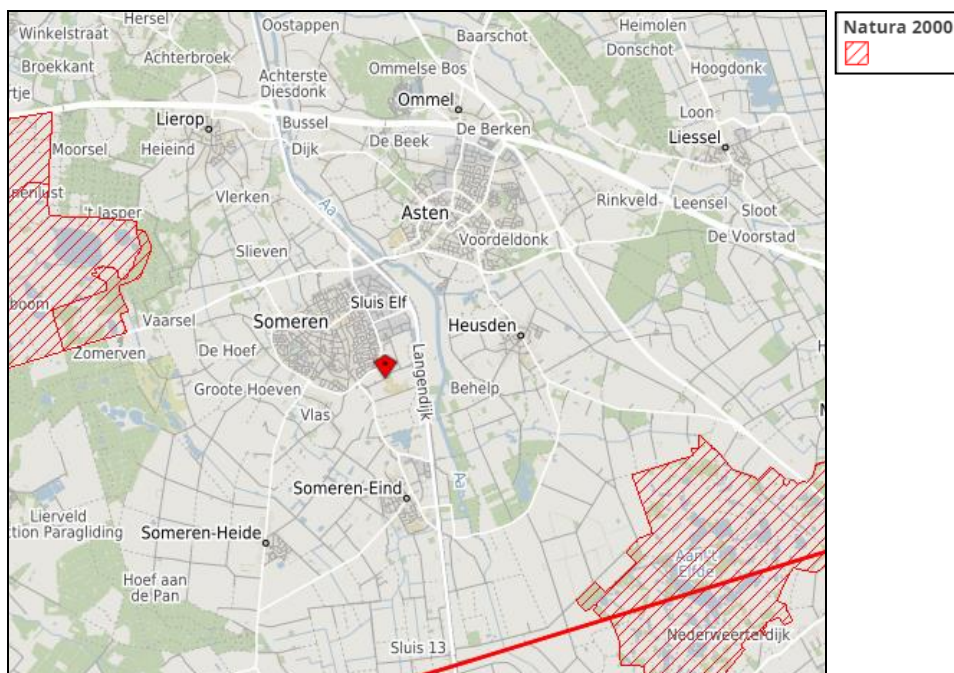
4.7 Flora en fauna

4.7.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.7.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden.



Figuur 20: Ligging plangebied (aangeduid met een rode marker) ten opzichte van Natura-2000 gebieden

De dichtst bij het plangebied gelegen Natura-2000 gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven', op circa 4,5 kilometer ten westen van het plangebied. De beoogde herbestemming ziet toe op het saneren van een varkensbedrijf. Het bedrijf wordt herbestemd naar een reguliere woning en vier Ruimte voor Ruimte woningen. Middels het saneren van de varkenstak wordt 1.890 kilo ammoniak uit de markt genomen. Deze beoogde herbestemming heeft enkel een positieve invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Onderhavige ontwikkeling draagt niet bij aan stikstofdepositie.

4.7.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herbestemming omvat de herbestemming van een bestaande agrarische bedrijfslocatie voor de intensieve veehouderij naar een burgerwoning en vier Ruimte voor Ruimte kavels. Om de herbestemming te realiseren wordt bebouwing gesaneerd. Om uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de Wet natuurbescherming is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage maakt als bijlage deel uit van deze toelichting. Navolgend wordt de eindconclusie weergegeven.

“Eindconclusie

- *Met de herontwikkeling van de locatie Steegstraat 19 en Achterweg 3 te Someren worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.*
- *De aanbevelingen voor ‘Vogels algemeen’ en de ‘Toepassing van de algemene zorgplicht’ (paragraaf 8 van de quickscan) dienen te worden opgevolgd.”*

De beoogde ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Principes 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.

4.8.3 Beleidskader

4.8.3.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.8.3.2 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse wordt 3.566 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. Daar staat tegenover dat de bedrijfswoning wordt herbouwd en bestemd wordt tot reguliere woning (met maximaal 250 m² bijgebouwen) en er vier Ruimte voor Ruimte kavels worden ontwikkeld. Voor deze functies wordt een verhard oppervlak van circa 1.800 m² verwacht. Binnen het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing af en overtollige erfverharding wordt gesaneerd. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

4.8.4 Keur

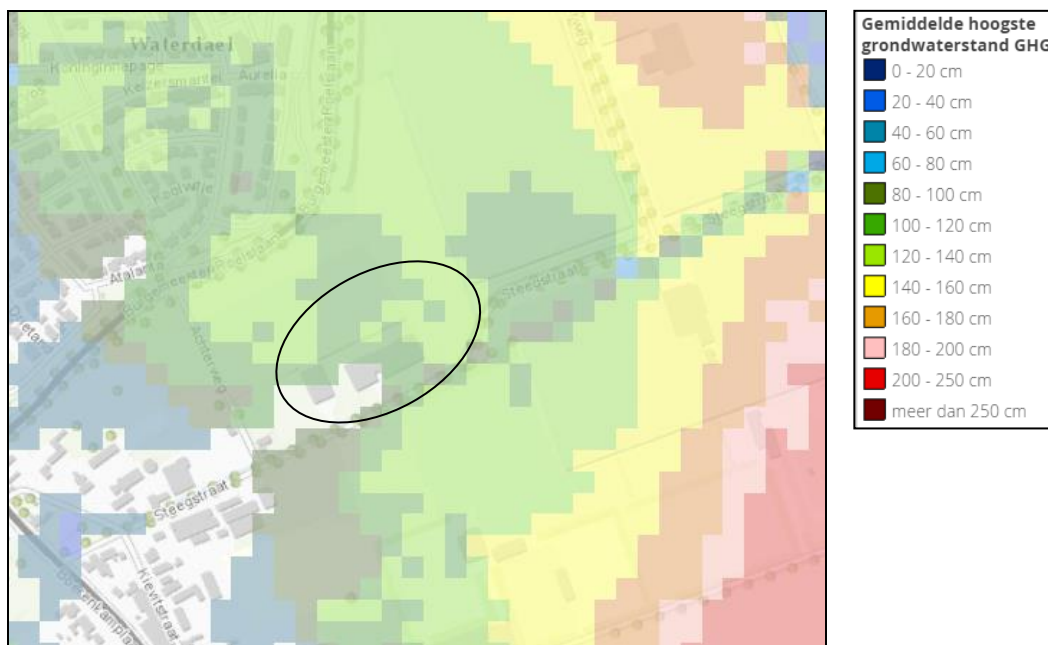
Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied of een attentiegebied. Ten zuiden van het plangebied is een primaire waterloop aanwezig. Voor deze watergang wordt een beschermingszone van 5 meter opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Keur waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede Keurkaart

4.8.5 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt een afname van verharding plaats. De bodem bestaat uit eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog. De GHG bedraagt circa binnen het erf 100-140 cm-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 22: GHG ter plaatse van het plangebied (aangeduid met een cirkel)

4.8.6 Hemelwaterberging na herontwikkeling

De gemeente Someren vereist dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd ter voorkoming van wateroverlast door toevoeging van de beoogde verharding binnen het plangebied. In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratievoorziening. Deze voorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Voor toevoeging van elk van de woningen met bijbehorende bouwwerken en verharding wordt een omvang aan verharding verwacht van circa 450 m². Derhalve dient op het plangebied per perceel zorg gedragen te worden voor een waterberging met een omvang van circa 27 m³. binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de GHG. Voorbeelden van een toe te passen hemelwatervoorziening zijn het gebruik van een infiltratieveld een wadi of infiltratiekrat. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuren.



Figuur 23: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden die kunnen worden toegepast

In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met in acht name van deze paragraaf.

4.8.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

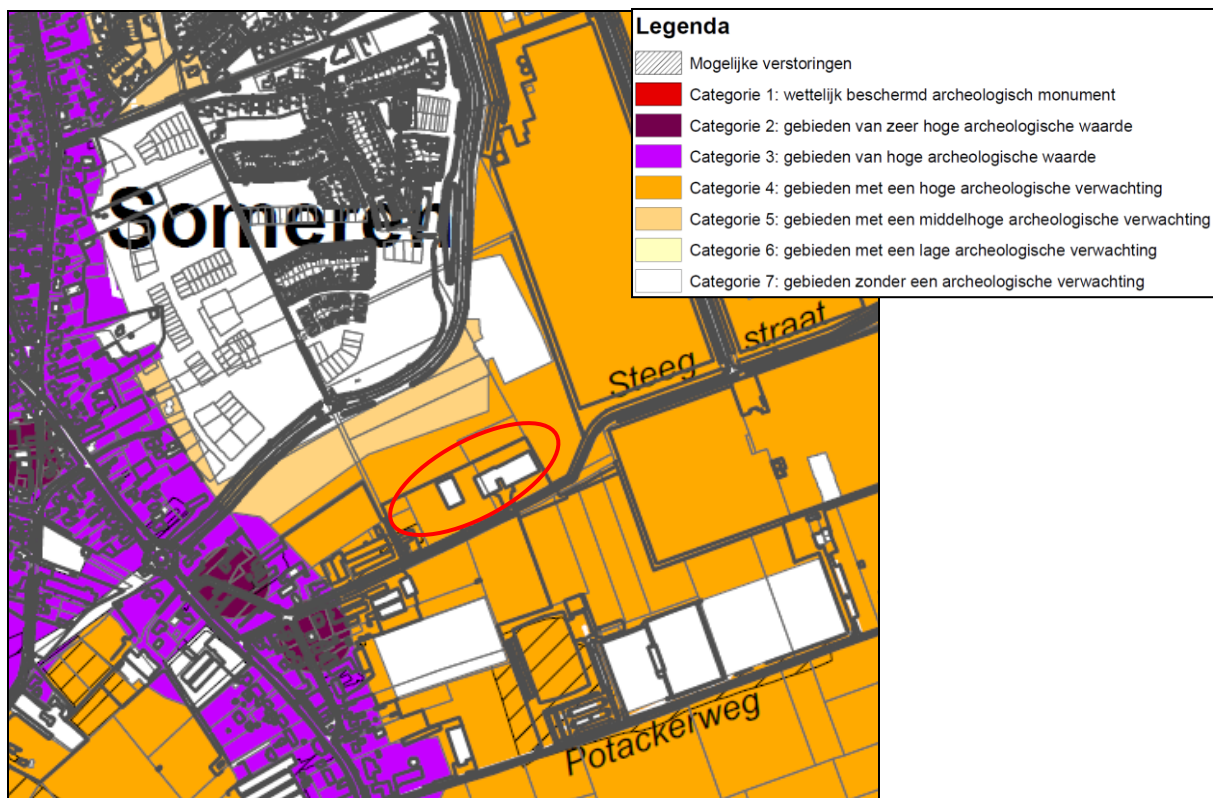
4.9 Archeologie

4.9.1 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

4.9.2 Nota Archeologiebeleid Someren

De gemeente Someren heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur en dergelijke, en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekaart van Someren'. Hierna is een uitsnede van de beleidskaart weergegeven waarop het plangebied indicatief is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 24: Aanduiding plangebied op de Archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de Archeologiekaart van Someren grotendeels aangeduid als 'categorie 4'. De gebieden die vallen binnen categorie 4 zijn 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.

Binnen het plangebied zijn momenteel varkenstallen en een loods aanwezig. De kavels worden gedeeltelijk gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Voordat deze bebouwing gerealiseerd is waren er stallen ten westen hiervan aanwezig. Deze zijn later gesloopt en ter plaatse zijn nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Het is derhalve aannemelijk dat de bodem binnen het plangebied reeds verstoord is. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft gehandhaafd.



Figuur 25: Uitsnede topotijdreis 1997 (plangebied indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten echter nooit helemaal uitgesloten kunnen worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, geldt er nog altijd een meldingsplicht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11). Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Someren te melden.

4.10 Cultuurhistorie

Conform de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied aangeduid als een gebied met 'provinciaal cultuurhistorisch belang' (Regio Peelrand). De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Het oud zandlandschap bij Stiphout is van provinciaal belang. Dragende structuren in de regio zijn de onder andere de oude zandontginningen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden, de jonge heideontginningen, de Zuid-Willemsvaart en het dal van de Aa.

De Steegstraat is gedeeltelijk aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde. Middels de beoogde ontwikkeling wordt de waarde van dit lint niet aangetast. Het plangebied is niet aangeduid of te beschouwen als waardevol open gebied dan wel te behouden doorzicht. Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden op het plangebied of de omgeving.

4.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang heeft die beneden de drempelwaarden ligt een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van de bedrijfswoning en resterende bedrijfsbebouwing van een voormalig agrarische bedrijf. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is in deze uitspraak de navolgende rechtsoverweging opgenomen:

“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, een aan-huis-verbonden beroep als ondergeschikte functie bij deze woondoeleinden, parkeren, tuin en erf bij deze woning en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³. De overige woning is een voormalige bedrijfswoning die wordt her bestemd tot reguliere burgerwoning en wordt verplaatst.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet 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. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toevoeging van één hoofdgebouw, waarmee de Grexwet niet van toepassing is. Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. Dit is noodzakelijk voor een toekomst bestendig gebruik van de bestemming. Het plan is economisch uitvoerbaar voor de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas worden in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt.