

**WIJZIGINGSPLAN
BRUGSTRAAT 27 EN 29
GEMEENTE SOMEREN**

NL.IMRO.0847.BP02022036-OW01
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging	6
1.3	Begrenzing	7
1.4	Juridische status	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	9
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1	Toekomstige situatie.....	11
3.2	Landschappelijke inpassing.....	12
3.2.1	Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2022	12
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.4	Toets aan wijzigingsvoorwaarden	14
3.4.1	Inleiding	14
3.4.2	Artikel 8.7.1 Wijziging naar 'Wonen'	14
3.4.3	Conclusie	15
4.	BELEIDSKADERS	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	17
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	18
4.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Structuurvisie Someren 2028.....	22
4.3.2	NAF-beleid.....	23
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
5.1	Bodemkwaliteit	25
5.2	Wegverkeerslawaa.....	27
5.3	Luchtkwaliteit.....	27
5.3.1	Inleiding	27

5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	27
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	28
5.4	Externe veiligheid	30
5.4.1	Inleiding	30
5.4.2	Risico's	30
5.4.3	Beleidskader	31
5.4.4	Beoordeling plangebied	31
5.5	Agrarische bedrijvigheid	33
5.5.1	Inleiding	33
5.5.2	Woon- en leefklimaat	33
5.6	Gezondheid	35
5.6.1	Endotoxinen.....	35
5.6.2	Geitenhouderijen	35
5.6.3	Gewasbeschermingsmiddelen.....	36
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.7.1	Beleidskader	36
5.7.2	Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied	37
5.7.3	Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	37
5.8	Natuur en ecologie	37
5.8.1	Inleiding	37
5.8.2	Gebiedsbescherming.....	37
5.8.3	Soortenbescherming.....	39
5.9	Archeologie	42
5.9.1	Inleiding	42
5.9.2	Gemeentelijk archeologiebeleid.....	42
5.10	Cultuurhistorie	43
5.11	Water.....	43
5.11.1	Inleiding	43
5.11.2	Beleidskader	44
5.11.3	Waterparagraaf.....	45
5.12	Besluit milieueffectrapportage.....	47
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Algemene toelichting verbeelding	48
6.3	Algemene toelichting regels.....	48
6.3.1	Inleiding	48
6.3.2	Wonen	48
6.3.3	Waarde – Archeologie 4	49
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	50

8. PROCEDURE	51
8.1 Procedure	51
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	51
8.3 Omgevingsdialoog	51
8.4 Zienswijzen.....	51

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Aanvullend bodemonderzoek
3. Lir-tabel
4. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Brugstraat 27 en 29 te Someren. De locatie kent thans een bedrijfsbestemming. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen in een reguliere woonbestemming.

Per brief d.d. 25 juli 2022 heeft het college aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, is een wijzigingsprocedure noodzakelijk. Ten behoeve van deze procedure is onderhavig wijzigingsplan opgesteld, bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan Brugstraat 27 te Someren. De locatie ligt direct ten noorden van bedrijventerrein 't Vaartje, nabij de gemeentegrens met Asten. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. De locatie is omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Begrenzing

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente: Someren, sectie H, nummer 1783, 4934 en 4935. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied kent een omvang van 1.679 m². Het plangebied is weergegeven met bolletjeslijn.



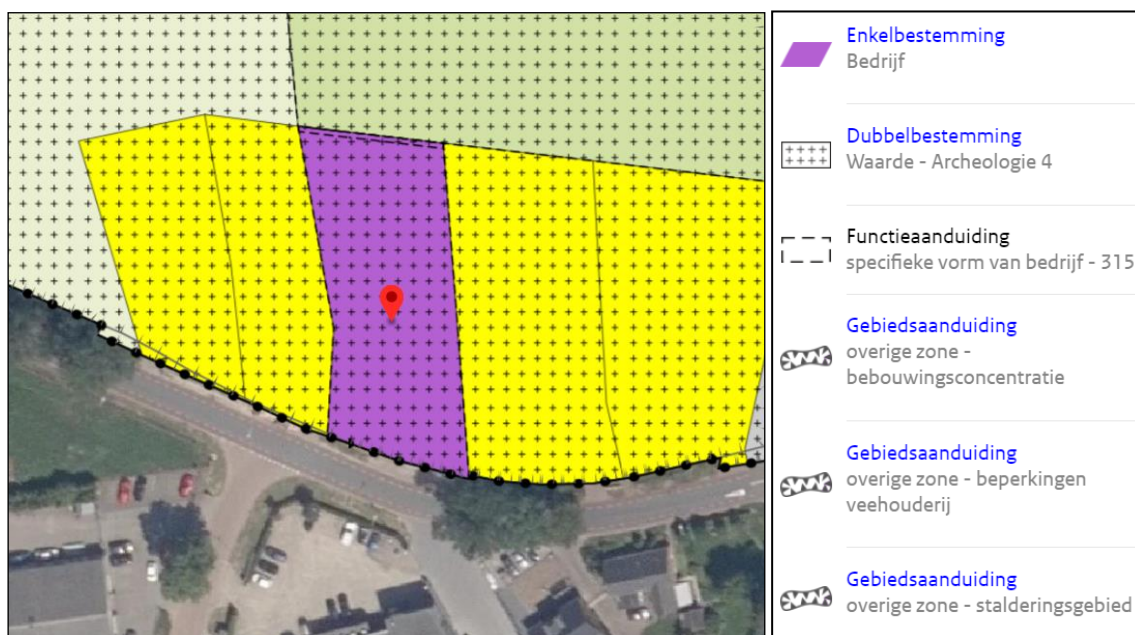
Figuur 2: Kadastrale begrenzing plangebied

1.4 Juridische status

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 3. De gemeenteraad van Someren heeft het bestemmingplan vastgesteld op 24 juni 2021 en is voor het plangebied onherroepelijk.

Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. De locatie kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 315' en kent de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en overige zone – stalderingsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan, waarop het plangebied is aangeduid.

Ter plaatse is een ambachtelijk bedrijf met showroom toegestaan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 3

1.5 Leeswijzer

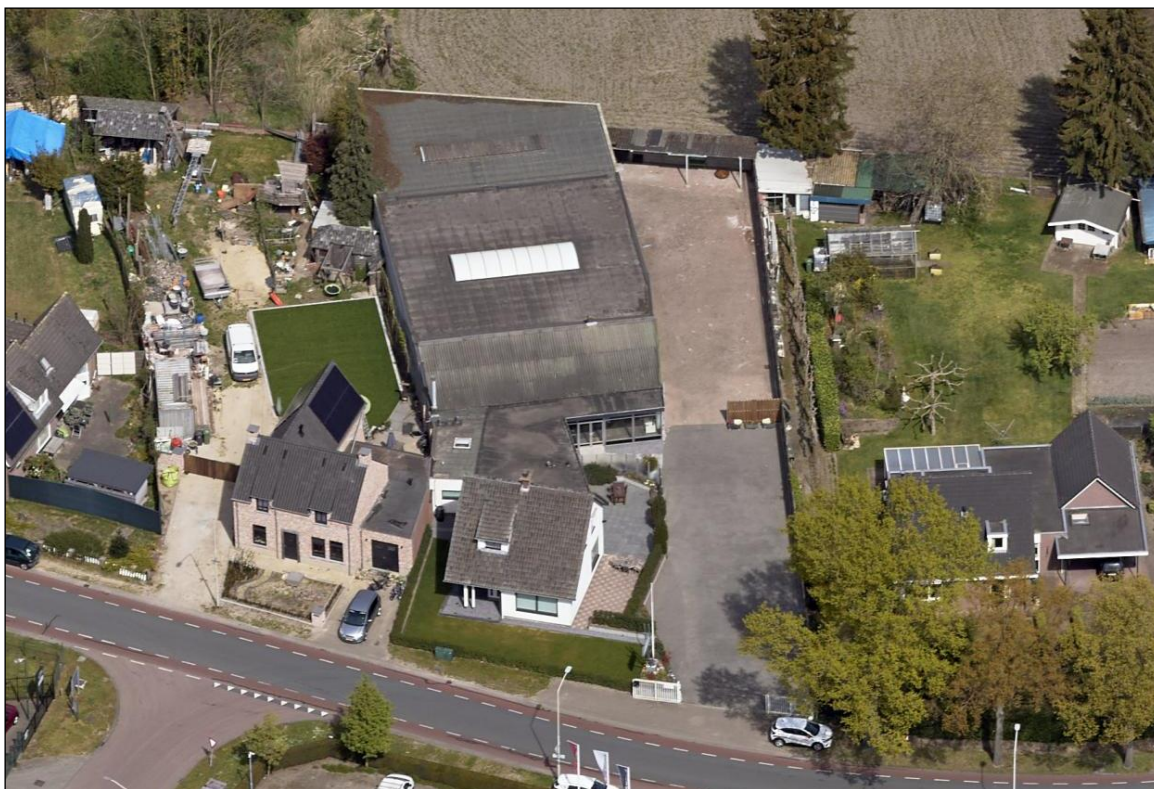
In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herbestemming. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. In hoofdstuk 6 volgt de planopzet en in hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt ten slotte in de procedure beschreven.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt aan de Brugstraat, ten noorden van bedrijventerrein 't Vaartje. Ten oosten van de locatie ligt de Zuid-Willemsvaart. De locatie wordt aan beide zijde belend door woonbestemmingen.

De locatie was tot voorkort in gebruik ten behoeve van een ambachtelijk bedrijf met showroom (max 170 m²). Het woonhuis staat aan de Brugstraat. Het woonhuis is gebouwd in 1956 en vervolgens verbouwd in 1969. Een deel van de functies is destijds al in de laagbouw gerealiseerd zoals de keuken, toilet en gang. Op figuur 6 is dit inzichtelijk. Het voorste gebouw kent een inhoud van circa 370 m³, het aangebouwde deel kent een inhoud van 298 m³. Van deze bebouwing wordt 87,84 m² gezien als hoofdgebouw. Het gaat hier om de woning met een gedeelte van de laagbouw aan de achterzijde. Het overige deel wordt beschouwd als aangebouwd bijgebouw.

Een inrit ten oosten van de bedrijfswoning leidt tot een loods (bestaande uit twee delen) direct achter de woning. De bebouwing staat aan de west- en noordzijde vrijwel geheel op de perceelsgrens. Op de achterste perceelsgrens staat een overkapping. Volgens het controlerapport van de gemeente is er in totaliteit 717 m² bij- en bedrijfsgebouwen aanwezig bij het woonhuis. Nagenoeg het gehele perceel is verhard. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de locatie.

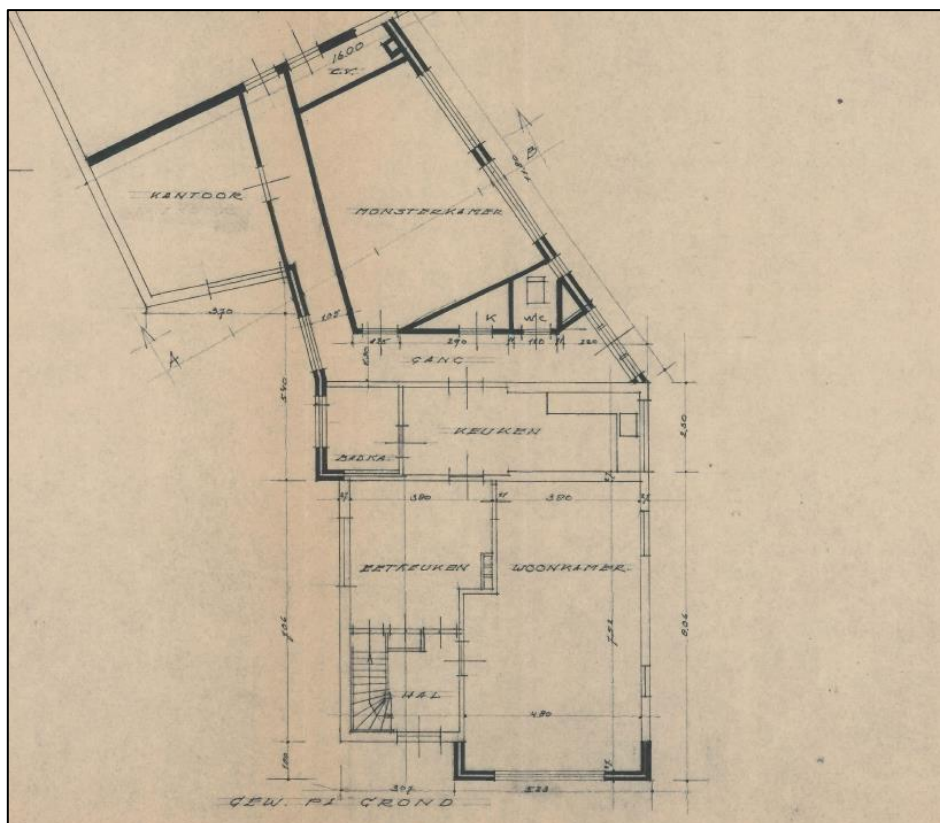


Figuur 4: Huidige situatie plangebied

Navolgende figuren geven een overzicht van de bebouwing.



Figuur 5: Overzicht bebouwing



Figuur 6: Tekening begane grond

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Toekomstige situatie

Beoogd wordt het plangebied in gebruik te nemen ten behoeve van een reguliere woonfunctie. De bedrijfsfunctie alsmede de showroom komt daarbij te vervallen. Aan het woonhuis en de situering van de inrit wordt niets gewijzigd. Van de bedrijfsruimte achter de woning wordt een groot deel gesloopt. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Het deel van de bebouwing (indicatief aangeduid binnen de rode contour) wordt gesloopt. Ook wordt circa 144 m² erfverharding weggenomen. Het gedeelte binnen de groene contour blijft behouden.



Figuur 7: Te slopen bebouwing met rood kader, te behouden met een groen kader (met aan de voorzijde een scheidslijn tussen hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw)

Per saldo wordt 386 m² gesaneerd waarmee nog 331 m² aan bijgebouwen resteert bij de woning. Het deel van het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt wordt ingericht als tuin.

Initiatiefnemer zal de ruimte benutten voor privé opslag en voor een beroep aan huis. Deze werkzaamheden bestaan uit reparaties aan blaasinstrumenten. Deze werkzaamheden zijn dermate kleinschalig dat er sprake is van een categorie 1 functie. Er vindt geen productie plaats en van een publiek aantrekkende werking is geen sprake. Aan de achterzijde van het perceel is sprake van een afdakje. Dit afdakje is voorzien van asbesthoudende golfplaten. Dit afdakje wordt eveneens geheel verwijderd.

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2022

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2022' vastgesteld als opvolger van het beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft kaders en richtlijnen waarmee de beeldkwaliteit van een bepaald gebied gewaarborgd wordt.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is het landschap ingedeeld in zes karakteristieke deelgebieden. Dit betreft de gebieden 'Bos- en heidegebied', 'Beekdallandschap', 'Kampenlandschap', 'Oudere heideontginningen' en 'Jongere heideontginningen'. Op de landschapstypenkaart van het beeldkwaliteitsplan is de indeling van de landschapstypen gegeven, die sturend is voor het beeldkwaliteitsplan. Samen met het streefbeeld is dit de basis voor de richtlijnen en bouwstenen die de inrichting van het landschap bepalen. Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap.

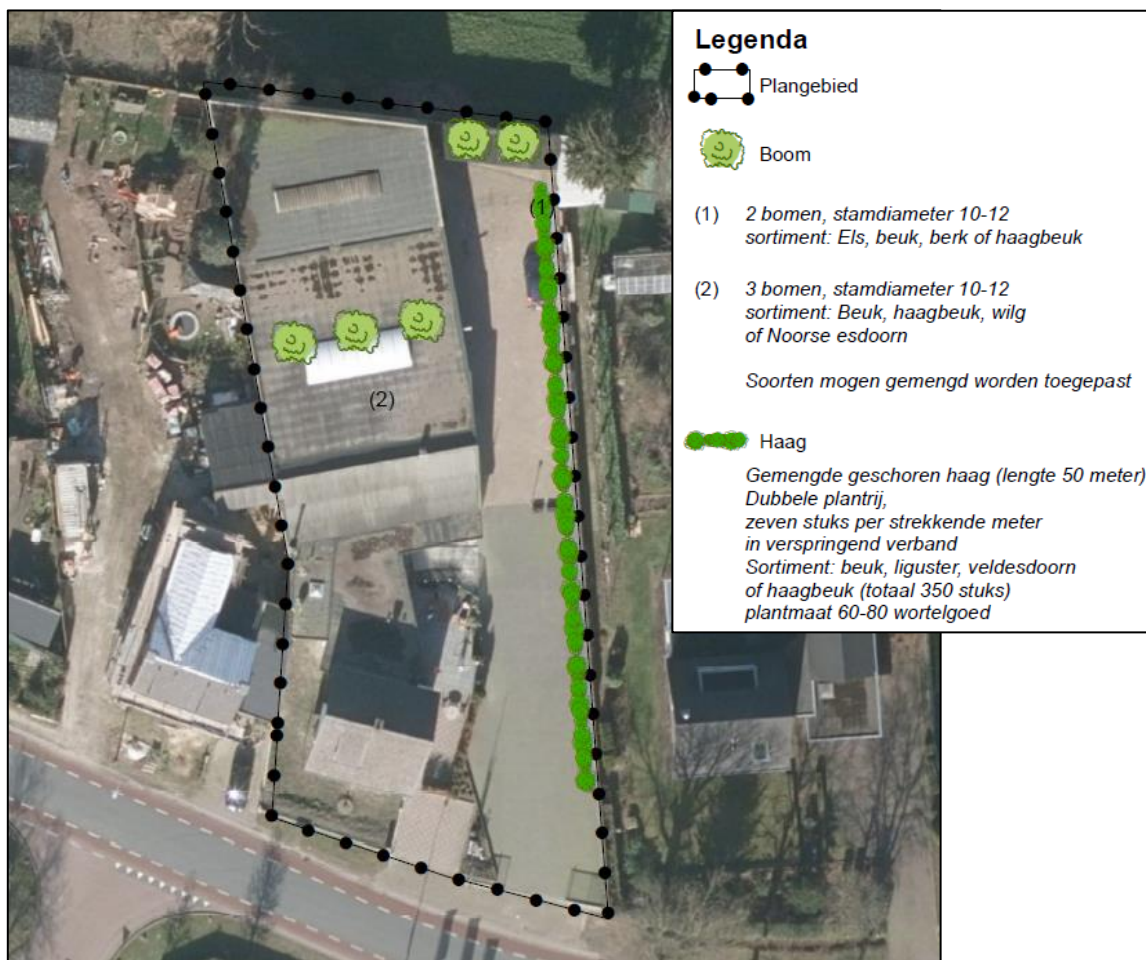
“In het noordelijk deel van de gemeente Someren ligt het kampenlandschap. Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De boerderijen die van oudsher vrijliggend of in kleine clusters gebouwd zijn, liggen inmiddels in relatief dichte linten, knopen en clusters. De bolle akkers en steilranden, die door jarenlang landbouwkundig gebruik zijn ontstaan kenmerken het gebied en onderscheiden het van de andere landschapstypen in Someren. Maar deze elementen zijn vaak ook kwetsbaar omdat ze soms niet passen in het hedendaags landbouwkundig gebruik.”

In het 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2022' is navolgende omschrijving opgenomen voor de inrichting van de kavel:

- Groene en kleinschalige uitstraling met de inrichting van een 'groen voorerf'.
- Het voorerf kan omzoomd worden met een lage haag of landschappelijk houten hekwerk, maar in het kampenlandschap is ook een open overgang van openbaar naar privé passend.
- Een solitaire boom of kleine boomgroep bijvoorbeeld ter markering van de erf grens.
- Een gedeelte van de tuin naast de voorgevel inrichten als boomgaard.
- De zijanten van het erf worden begeleid door boomgaarden, houtsingels en/of struweelhagen.
- De achterzijde van het erf wordt ingepast met een dichte houtsingel of onregelmatige kleine bosjes.
- Op strategische plekken en met aantoonbare meerwaarde kan het achtererf ingepast worden met een andere meer transparante bouwsteen zoals een bomenrij, of kruidenrijke akker- of weiderand.

Gelet op de indeling van het perceel is er weinig ruimte om te voorzien in een hoogwaardige landschappelijke inpassing. De westzijde van het perceel is geheel bebouwd, evenals een groot deel van de achterzijde. Aan de oostzijde wordt de erfafscheiding mandelig gebruikt door de

buurman. Voorgesteld wordt enkele bomen op te nemen in twee plantvakken binnen het perceel en op de erfgrans een gemengde haag te planten. Op deze plaatsen wordt bebouwing gesloopt en/of verharding gesaneerd. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 8: Uitsnede beplantingsplan

3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Brugstraat. Herbestemmen leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen of verkeersdruk. Op locatie is ruimschoots voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.

3.4 Toets aan wijzigingsvoorwaarden

3.4.1 Inleiding

Middels dit wijzigingsplan wordt beoogd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daartoe is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 3' onder artikel 8.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die van toepassing is op het plangebied. Dit artikel is hierna opgenomen, waarbij de ontwikkeling getoetst wordt aan de voorwaarden.

3.4.2 Artikel 8.7.1 Wijziging naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' met de daarbij behorende en rechtsreeks verbonden gebruiks- en bouwaanduidingen wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het gaat om de bedrijfswoning met de bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. *het bedrijf is beëindigd en hervatting van de bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;*
De bedrijfsfunctie is ter plaatse reeds gestaakt.
- b. *bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;*
Enkel het woonhuis wordt voor woondoeleinden gebruikt.
- c. *het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, erf, tuin en verharding en heeft een omvang van maximaal 2.500 m²;*
Het woonbestemmingsvlak omvat 1.679 m² en omvat de bebouwing en verharding.
- d. *de overige gronden van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf' krijgen dezelfde bestemming als de omliggende gronden;*
Het gehele plangebied wordt bestemd als 'Wonen'.
- e. *de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m², behoudens ingeval van toepassing van de sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 19.3.3. Dan mag de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m² bedragen;*
Volgens het controlerapport van de gemeente is er 717 m² bedrijfsgebouwen aanwezig. Een deel van deze gebouwen à 6m² fungeert echter als woonvertrekken in de feitelijke situatie. Op basis van het NAF-beleid mag worden terug gesloopt naar maximaal 100 m². De resterende meters (611 m²) worden gebruikt om de vergunde meters op te plussen naar maximaal 350 m². Daarvoor worden 500 m² ingezet. De overige meters (111 m²) worden in de sloopbank gebracht.
- f. *splitsing in meerdere woonfuncties mag uitsluitend plaatsvinden als er sprake is van een splitsing overeenkomstig artikel 19.7.3;*
Van splitsing in meerdere wooneenheden is geen sprake.
- g. *voor het overige wordt ook voldaan aan de bepalingen van artikel 19 'Wonen';*
De regels van 'Wonen' worden overgenomen.
- h. *de sloop van overtollige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, architectonische en/of landschappelijke waarden bezit;*
Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de sloop van overtollige bebouwing zeker gesteld.
- i. *er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.*

Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van deze toelichting.

- j. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 37.2.*
hieraan wordt voldaan.

3.4.3 Conclusie

De beoogde wijziging van het plangebied voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 8.7.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 3'.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie (NVOI) 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.

De geformuleerde nationale belangen hebben, vanwege de omvang en aard van de beoogde ontwikkeling, geen betrekking op de beoogde ontwikkeling welke onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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.”*

Onderhavige ontwikkeling maakt enkel het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning mogelijk. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd.

Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' (SVRO). Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie voor het overgrote deel nog actueel is. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

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

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

De SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

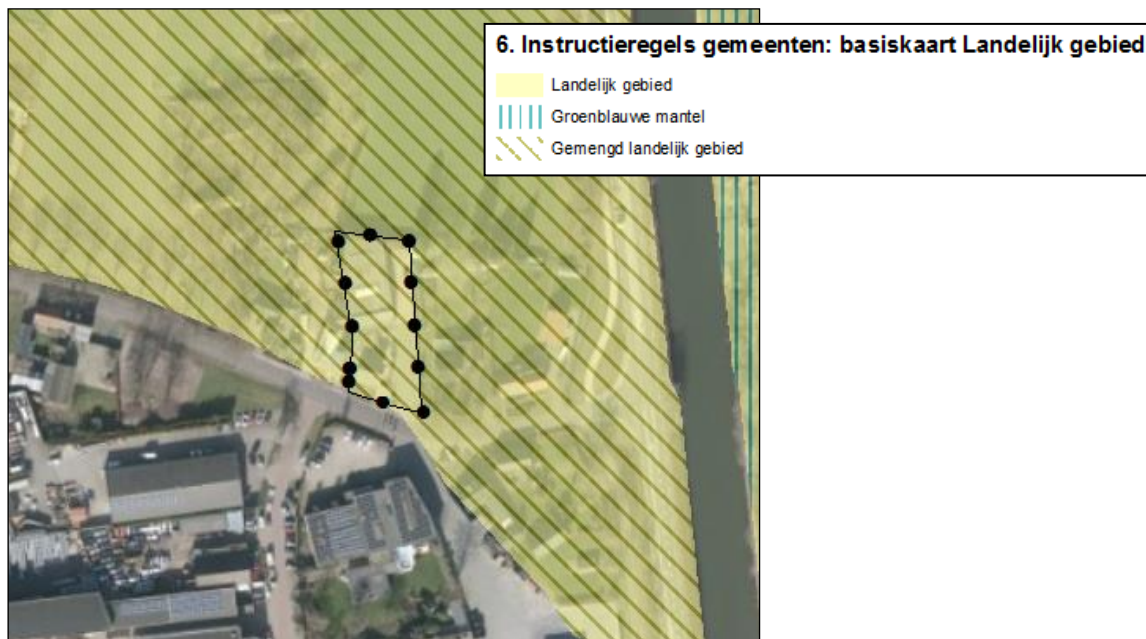
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen

geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

4.2.3.2 Aanduiding plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 9: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied', meer specifiek binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is mogelijk binnen het landelijk gebied. Navolgend wordt getoetst aan het relevante beleid.

4.2.3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.3.1 Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt

4.2.3.3.2 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen

bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt bestaande bebouwing deels herbenut. Overtollige bebouwing (surplus van 350 m²) wordt gesloopt. De ontwikkeling vindt plaats binnen het vigerende bouwvlak. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.3.3.3 *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. 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. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant, ook de gemeente Someren, hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Voor de omvang van deze kwaliteitsverbetering is het van belang te bepalen in welke categorie een ontwikkeling ingedeeld kan worden.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is er een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die minder 'buitengebied gebonden' zijn, zoals wonen of niet agrarische bedrijven. De impact op de fysieke leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is er vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig?);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?
- de aard van de locatie en de omgeving.
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de leefomgeving (verkeeraantrekkende werking, geluid, milieucategorie, et cetera).
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling?
- de 'wenselijkheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) ambitie.

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.

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).*

Onderhavige ontwikkeling is niet direct opgenomen onder de categorieën 1 of 2 van de Landschapsinvesteringsregeling. Hierdoor wordt de ontwikkeling beschouwd als categorie 3 ontwikkeling. Een uitwerking van de lir-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De initiatiefnemer dient een storting te doen in het bio-fonds. Daarvoor worden in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de gemeente Someren.

Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:							€	586,20
Nog openstaande kwalitatieve verplichting voor deze ontwikkeling							€	26.092,00
								voldoet niet!!!
Bio-fonds							€	26.092,00
Storting in gemeentelijke Bio-fonds, na goedkeuring door de gemeente							€	26.092,00
Investering in kwaliteitsverbetering: zelfrealisatie in plan + storting Bio-fonds							€	26.678,20
Voldoet de totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap?								voldoet

Binnen het plangebied vindt kwaliteitsverbetering plaats door de versterking van de landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing binnen het plangebied leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze elementen worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden.

De planologische aanduiding van groenstructuren en het onderhoud hier van mag (voor 3 jaar) in mindering worden gebracht op de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat hierbij om de navolgende bedragen. Deze worden in mindering gebracht op de investering in kwaliteitsverbetering.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Knip- en scheerhaag	50	75		€ 1,61	4st/m²		€ 1,18	m/jr	€ 59,00	€ 177,00	€ 177,00
Landschapsboom in bomenrij			5	€ 61,64	st		€ 5,63	st/jr	€ 28,15	€ 84,45	€ 84,45
Totaal											€ 261,45

Figuur 10: Onderhoudskosten voor 3 jaar

Op het perceel ligt nog een inspanningsverplichting voor de aanleg van groen aan de achterzijde van het de lods. Hier is na de herziening van deelgebied 3 een beukenhaag aangeplant. Deze haag gedijdt zeer slecht achter de bebouwing, onder meer vanwege schaduwwerking. Een groot deel van de beuken is gestorven. Initiatiefnemer kiest er voor om de haag niet verder in stand te houden. Deze kosten voor de beukenhaag (€ 588,00) worden verdisconteerd in de berekening van het bio-fonds. Daarmee bedraagt het totaal aan bijdrage aan het bio-fond € 26.418,55,-.

4.2.3.3.4 *Bedrijfswoning naar burgerwoning*

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in het landelijk gebied alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn afwijkingsregels voor de regels in artikel 3.68 opgenomen.

De herbestemming van de bedrijfslocatie naar een woonbestemming is mogelijk binnen deze structuur. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Er wordt geen woning toegevoegd. Er is geen sprake van splitsing in meerdere wooneenheden.

4.2.3.3.5 *Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij*

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.51, 'Beperkingen veehouderij'.

4.2.3.3.6 *Artikel 3.52 Staldering*

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

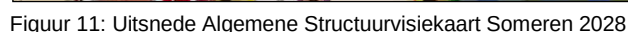
4.2.3.3.7 *Conclusie*

Voldaan wordt aan de regels zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening. De beoogde herontwikkeling heeft een positief effect op de omgevingskwaliteiten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 rood is omcirkeld.



4.3.2 NAF-beleid

De gemeente Someren heeft in de raadsvergadering van 25 februari 2016 het 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' (NAF-beleid) vastgesteld. Het doel van deze beleidsnota is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied voor Someren te creëren dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat iedere bewoner 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.

‘Stenen voor stenen’ houdt onder andere in dat woningen de hoeveelheid bijgebouwen kunnen uitbreiden boven hetgeen het bestemmingsplan toestaat, mits er elders stallen gesloopt worden. De verhouding van de te slopen stallen en terug te bouwen gebouwen is afhankelijk van de locatie waar gesloopt wordt. De sloop vindt plaats in een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse geldt een omrekenfactor één op twee.

Op de locatie is thans 717 m² aan bijgebouwen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk.



Figuur 12: Bebouwing binnen het plangebied

Hoofdgebouw A: Oppervlakte: 82 m²

Bedrijfsgebouw B: Oppervlakte: 189 m²

Bedrijfsgebouw C: Oppervlakte: 89 m² (van bijgebouw c is 6 m² in gebruik als woonvertrek)

Bedrijfsgebouw D: Oppervlakte: 204 m²

Bedrijfsgebouw E: Oppervlakte luchtfoto: 189 m²

Bedrijfsgebouw F: Oppervlakte luchtfoto: 31 m²

Bedrijfsgebouw G: Oppervlakte luchtfoto: 15 m² (vergunningvrij)

Op basis van het NAF-beleid mag worden terug gesloopt naar maximaal 100 m². Binnen het plangebied wordt middels inbreng van eigen meters de vierkante meters bebouwing gesteld op 350 m². Hiervoor worden 500 sloopmeters ingebracht. De overige meters ($711 - 100 = 617 - 500 = 117$ m²) worden in de sloopbank gebracht.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling zal de bedrijfswoning worden gebruikt voor een reguliere woonfunctie. In 2018 is voor het gehele perceel een bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven:

“Uit het onderzoek volgt dat zintuiglijk geen waarnemingen zijn gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van de siertuin is licht verontreinigd met cadmium, zink en PAK's. De grond uit de bodemlaag (0,08-0,6 m-mv) onder de klinkerverharding is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de humeuze onderlaag (0,4-0,9 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en zink.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het grondwater worden aangenomen en dient voor de boven- en ondergrond formeel te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van of aan eventuele toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Opvolgend op dit onderzoek is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de strook achter het asbestdak is een maaiveldinspectie worden uitgevoerd conform NEN5707. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Resultaten

Maaiveld

Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Grove fractie (>20 mm)

In de grove fractie van het materiaal uit de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Fijne fractie (<20 mm)

Van de fijne fractie is in het veld één mengmonster samengesteld. Het mengmonster is door een daarvoor geaccrediteerd laboratorium onderzocht op het gehalte aan asbest. Uit het analysecertificaat volgt dat in het mengmonster geen asbest is aangetoond.

PCB

Van de toplaag van de drupzone is in het veld één mengmonster samengesteld welke door een daarvoor geaccrediteerd laboratorium is onderzocht op het gehalte aan PCB's. De toplaag blijkt niet verontreinigd te zijn met PCB's.

Conclusie

Noch op het maaiveld noch in de bodem (grove+fijne fractie) is asbest aangetoond. Evenmin is sprake van een verontreiniging met PCB's. De drupzone heeft dan ook niet geleid tot een bodemverontreiniging met één van de componenten waarop is onderzocht.

De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de herbestemming. Hierbij dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de bestaande bebouwing geen bodemonderzoek is uitgevoerd.

Overige aandachtspunten

Er dient rekening gehouden te worden met de bodemverontreinigingen ter plaatse van de openbare weg Brugweg. In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn zeer waarschijnlijk aanvullende procedures noodzakelijk bij grondverzet om bijvoorbeeld huisaansluitingen (water, stroom, riolering, data) te realiseren.

Het is aan de initiatiefnemer in samenwerking met de betrokken partijen (nutsbedrijven en de gemeente Someren) om hierover afspraken te maken zodat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

5.2 Wegverkeerslawaaï

5.2.1.1.1 Beleidskader

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï 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.

5.2.1.1.2 Toets

Er is in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig in het kader van de Wet geluidhinder. De bestaande woning betreft derhalve reeds een voor geluidgevoelig object. Een nieuwe toets aan de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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).

5.3.2 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 aangegeven 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 geen nieuwe woningen of bouwactiviteiten mogelijk maakt valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

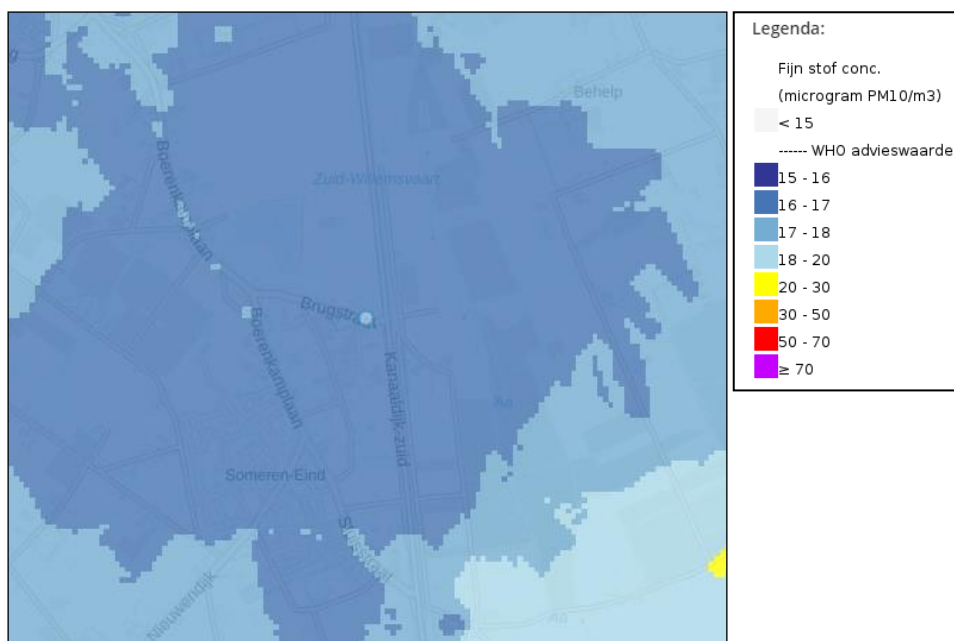
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.3.3.2 Fijnstof

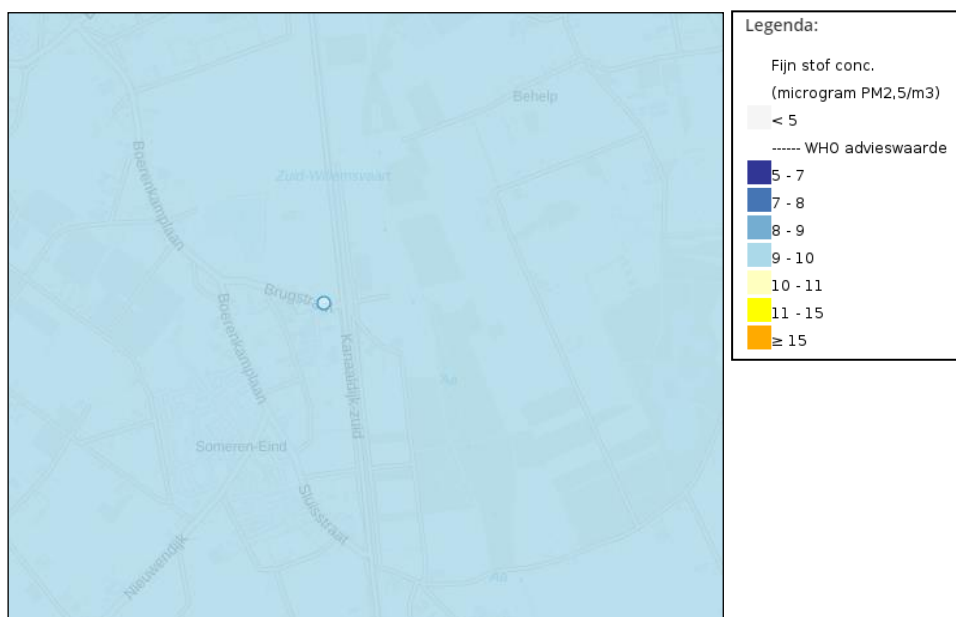
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 13: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 14: Fijnstof 2020 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

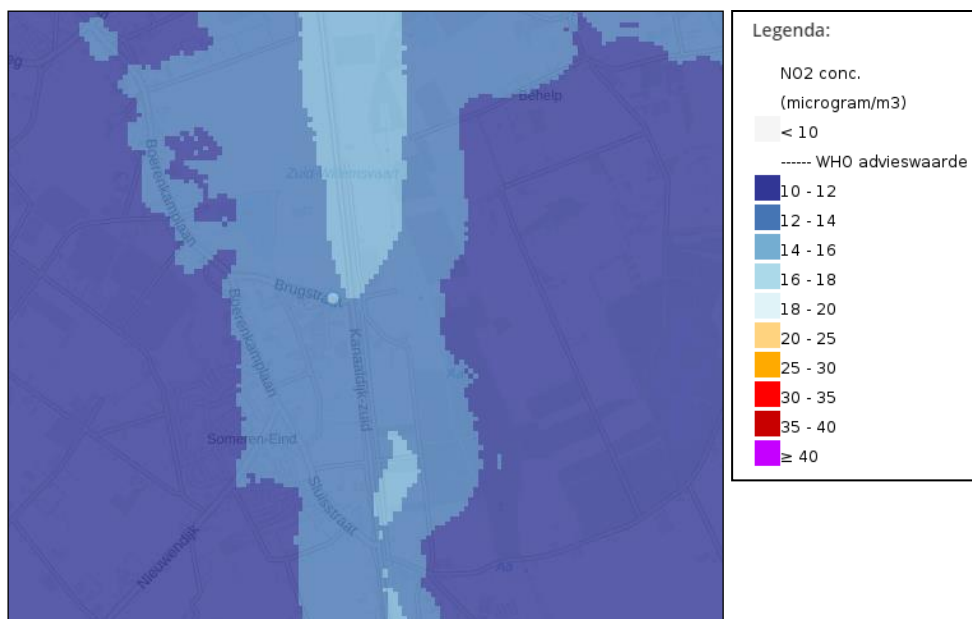
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 15: Stikstofdioxide 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 13-14 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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).

5.4.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Beleidskader

5.4.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.4.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.4 Beoordeling plangebied

5.4.4.1 Bedrijven

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



Figuur 16: Uitsnede risicokaart

5.4.4.1.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

5.4.4.1.2 Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. 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. Het plangebied ligt op een afstand van circa 90 meter van de N266 en circa 6 kilometer van de A67 en de N612.

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

Circa 130 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen (hogedruk aardgastransportleiding). Deze aardgasleiding Z-540-01 heeft een diameter van 368 mm en een gasdruk van maximaal 40,0 bar. Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringenstrook is geen plaatsgebonden risico (10-6/jaar) aanwezig. Het plangebied bevindt zich in de 1% letaliteitscontour van de buisleiding.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter van de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart is in het Basisnet Water gekenmerkt als een groene route. Dit betekent dat het gevaar van vervoer van gevaarlijke stoffen over het Zuid-Willemsvaart dermate klein is dat er geen PR-contouren aanwezig zijn en dat het GR buiten beschouwing gelaten kan worden.

5.4.4.1.3 Beperkte verantwoording groepsrisico en conclusie

De dichtheid van personen binnen het plangebied neemt middels deze ontwikkeling af. Een bedrijfsfunctie met showroom komt namelijk te vervallen. Hierdoor neemt het groepsrisico niet toe. Gezien deze omstandigheid kan worden volstaan met een beperkte verantwoording en kan het standaard advies van de Veiligheidsregio gebruikt worden. Dit luidt als volgt:

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- *Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;*
- *Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;*
- *Pas risicocommunicatie toe.*

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden. De woning binnen het plangebied betreft een bestaande woning, waardoor dit niet is af te

dwingen. Aan de bereikbaarheid van de woning of de bluswatervoorzieningen vinden geen wijzigingen plaats. De gemeente Someren is aangesloten bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

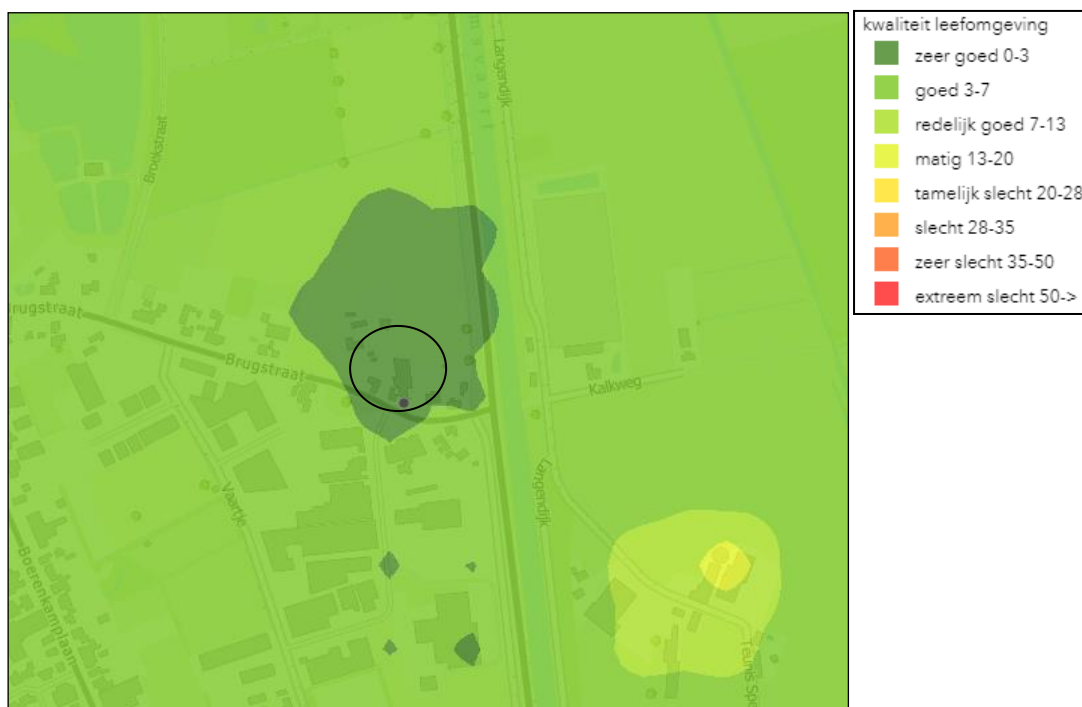
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.5.2 Woon- en leefklimaat

5.5.2.1 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, afkomstig uit van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Figuur 17: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het plangebied

De directe omgeving van het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.5.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting of aan de wettelijk vastgelegde standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening.

Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen. Gelet op de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat een toets aan de voorgrondbelasting niet relevant is.

5.5.2.3 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. Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw voor geur gevoelig object toegevoegd. De herbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM10) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het 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.

Uit het meest recente VGO-onderzoek (september 2021) zijn de genoemde verbanden wederom bevestigd, zoals deze in eerdere VGO-onderzoeken zijn gevonden.

De oorzaken van de relatie tussen het wonen nabij een geitenbedrijf en een verhoogde kans op het oplopen van een longontsteking zijn nog niet bekend en worden nader onderzocht. In 2018 zijn vervolgonderzoeken gestart, waarin de onderzoekers willen achterhalen waarom mensen die wonen in de buurt van geitenhouderijen (en deels pluimveehouderijen) vaker een longontsteking hebben. Verschillende ziekteverwekkers kunnen een longontsteking veroorzaken, maar ook luchtvervuiling (bijvoorbeeld fijnstof of endotoxinen) kan het risico op een longontsteking vergroten. Het plangebied ligt niet binnen 1 kilometer tot pluimveehouderijen.

Vanwege het ontbreken van intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied kan gesteld worden dat dit aspect geen bezwaar vormt.

5.6.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een afstand van twee kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

5.6.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden rondom het gebied zijn eveneens niet in gebruik voor (boom)teelt. Wel zijn de achtergelegen cultuurgronden te benutten voor reguliere landbouw. De bestaande woning betreft reeds een gevoelig object en bevindt zich te midden van bestaande woningen. Ter plaatse van deze woningen dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te zijn bij gebruik van drift. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden 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. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk': *“Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.”*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Het plangebied is gelegen kort bij hoofdinfrastructuur en een bedrijventerrein. De omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als een gemengd gebied in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.7.2 Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt het bedrijf binnen het plangebied gestaakt.

5.7.3 Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt bedrijventerrein 'Vaartje'. Aan de buitengrenzen van dit bedrijventerrein zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor geldt in 'gemengd' gebied een richtafstand van 10 meter. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuidwesten van het plangebied is ook een bedrijf in milieucategorie 3.1 toegestaan. Het gaat hierbij specifiek om een garagebedrijf. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 28 meter. De woning bevindt zich op 35 meter. Strikt genomen wordt niet geheel voldaan aan de richtafstand. Wel zijn er goede redenen om af te wijken van de richtafstand.

- Milieucategorie 3.1 is ter plaatse van het dichtstbijzijnde perceel tevens aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. Dit maakt dat specifiek op deze locatie ook een bedrijf met milieucategorie 2 mogelijk is. Dit type bedrijf is in de huidige situatie daadwerkelijk aanwezig. Aan de richtafstand van 10 meter kan worden voldaan, en de bedrijfsvoering van deze inrichting wordt niet gehinderd door dit planvoornemen.
- Brugstraat 23 en 25 hebben ook een woonbestemming en zijn dichterbij gelegen dan Brugstraat 27. Deze woningen zijn maatgevend m.b.t. de milieuregels die gelden vanuit de Wet milieubeheer.
- De woning Brugstraat 27 is gesitueerd op een afstand van 30 meter. Het ligt niet voor de hand dat de gevel dichterbij het bedrijventerrein wordt gesitueerd.

5.8 Natuur en ecologie

5.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 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 Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Convention van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

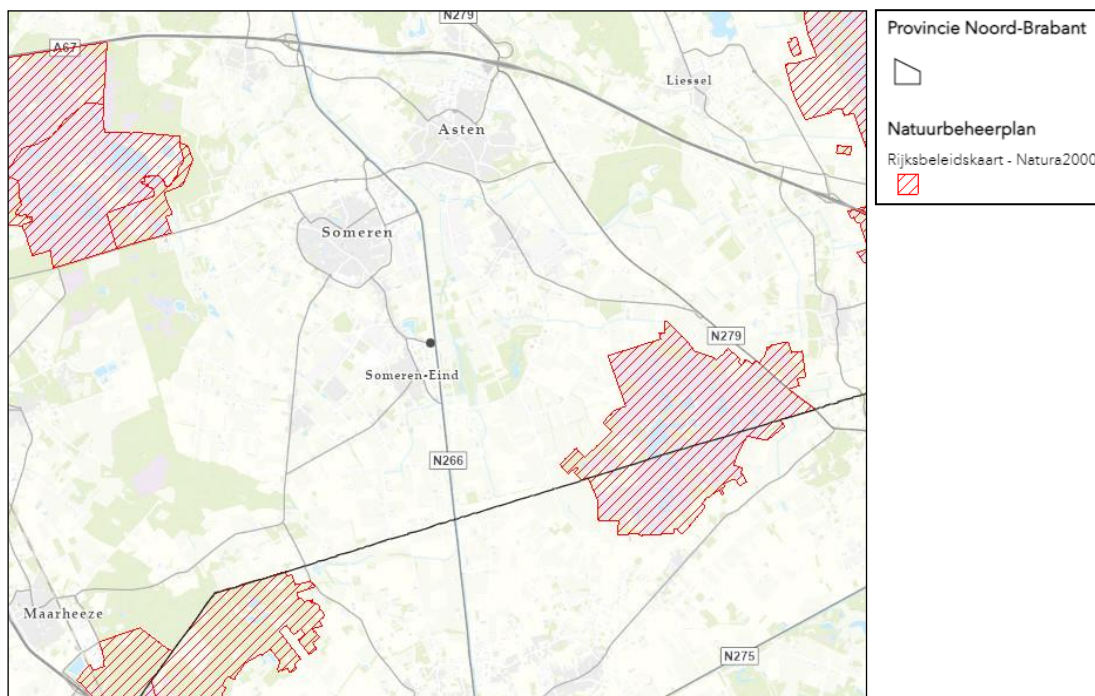
5.8.2 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;

- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale kaartbank, met daarop de ligging van Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is aangeduid met zwarte stip.



Figuur 18: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Het meest dicht bij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Grote Peel' en is gelegen op een afstand van circa 3,8 kilometer ten oosten van het plangebied. Het plangebied is daarmee op dusdanig grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op dit Natura 2000-gebied.

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbinding zones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd. Op circa 100 meter ten oosten van het plangebied ligt het meest dichtbij gelegen natuurnetwerk. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op het NNB.

5.8.2.1 Potentiële externe effecten, niet zijnde stikstof

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten op het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

5.8.2.2 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie met showroom. Door sloop van bebouwing hoeft er minder te worden verwarmd en de vervoersbewegingen nemen significant af. Dit plan draagt bij aan een afname van stikstofdepositie.

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en bebouwd. De locatie vormt dan ook geen geschikt leef- of foerageergebied voor broedvogels, zoogdieren of amfibieën.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Alle te slopen gebouwen zijn hermetisch afgedicht of bestaan uit enkelwandige golfplaat. Daarmee bieden de gebouwen geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens kan geconcludeerd worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor

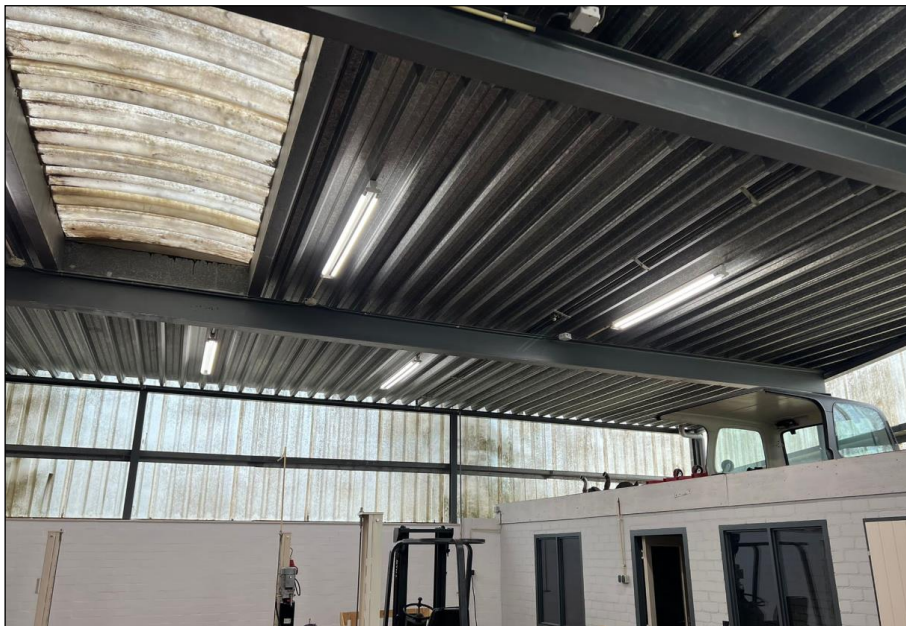
veermuizen zeer gering is. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ligt niet in de lijn der verwachting. Op navolgende foto's geven een beeld van het hier boven geschrevene.



Figuur 19: boeiboord showroom



Figuur 20: Afgesloten dakrand



Figuur 21: dakconstructie loods

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

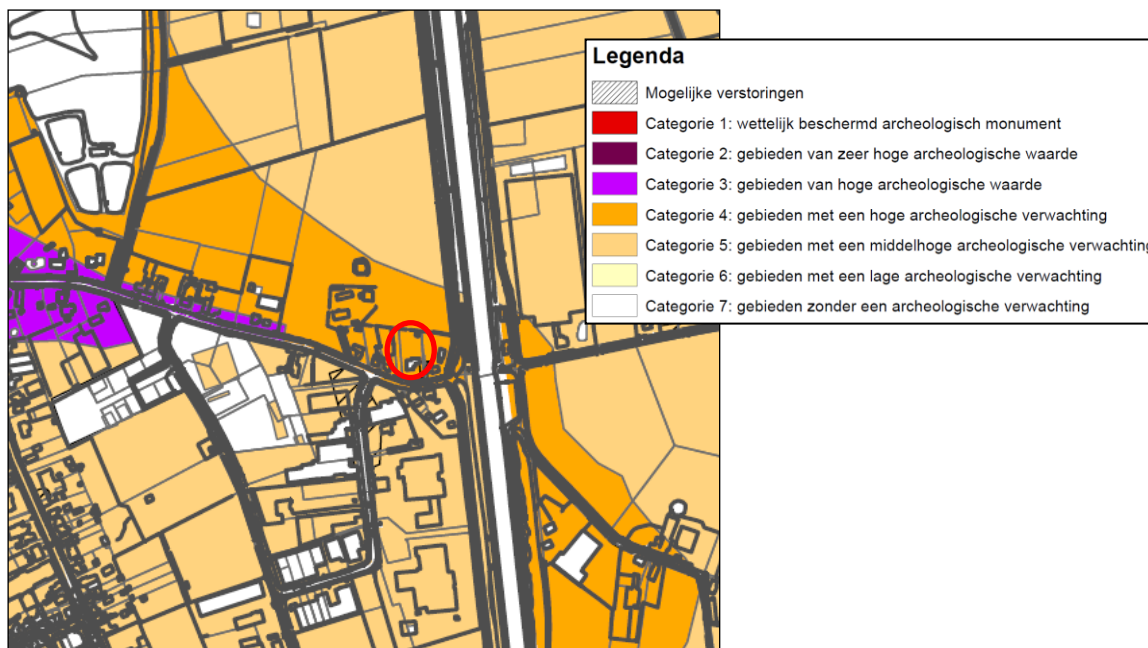
5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Het uitgangspunt van de Erfgoedwet is een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed. Voor wat betreft de archeologie staat hierin het verdrag van Malta (Valedda) en de uitwerking hiervan in de voormalige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) centraal. Met de invoering van de Wamz in 2007 hebben gemeenten veel meer bevoegdheden gekregen inzake beheer en behoud van archeologische (rijks)monumenten en overige archeologische (verwachtings)waarden, deze bevoegdheden zijn in de Erfgoedwet behouden. Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

5.9.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening 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 'Archeologiekkaart van Someren'. Hierna is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop de ligging van het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Archeologiekkaart gemeente Someren

Ter plaatse geldt een maximale verstoringsgrens van met een oppervlakte groter dan 250 m² en/of een diepte van meer dan 40 cm¹.

Deze herbestemming leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Mocht men in de toekomst desondanks tot een grondverzet komen welke de verstoringsgrenzen overschrijdt is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is overgenomen. Daarmee zijn eventuele archeologische waarden beschermd.

5.10 Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het projectgebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'.

De betreffende regio betreft '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.

Aan het plangebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. De te slopen bebouwing kent geen cultuurhistorische waarde. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.11 Water

5.11.1 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 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.

5.11.2 Beleidskader

5.11.2.1 Keur waterschap Aa en Maas 2021

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2021' 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 niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.11.2.2 Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

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 of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld 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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een

waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

5.11.2.3 VGRP Someren 2021-2025

In het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' (vGRP 2021-2025) is voor een periode van vijf jaar het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Someren vastgelegd. Algemeen uitgangspunt qua waterbeleid is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de riolerings- en waterbergingszorg zijn ingezet, worden doorgezet in de komende planperiode. De gemeente Someren wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

Ook in Someren is de landelijke trend zichtbaar dat bewoners en bedrijven voor- en achtertuinen (steeds meer) verhardten. Hierdoor wordt extra verhard oppervlak op de riolering aangesloten, waardoor afkoppelingspanningen van de gemeente deels te niet worden gedaan. De gemeente heeft dan ook de ambitie om bewoners en bedrijven te stimuleren het regenwater zoveel mogelijk op eigen perceel vast te houden. Naast dat dit het hydraulisch functioneren van de riolering ten goede komt draagt het o.a. bij aan het bestrijden van verdroging, ondersteunen van biodiversiteit en het tegengaan van hittestress.

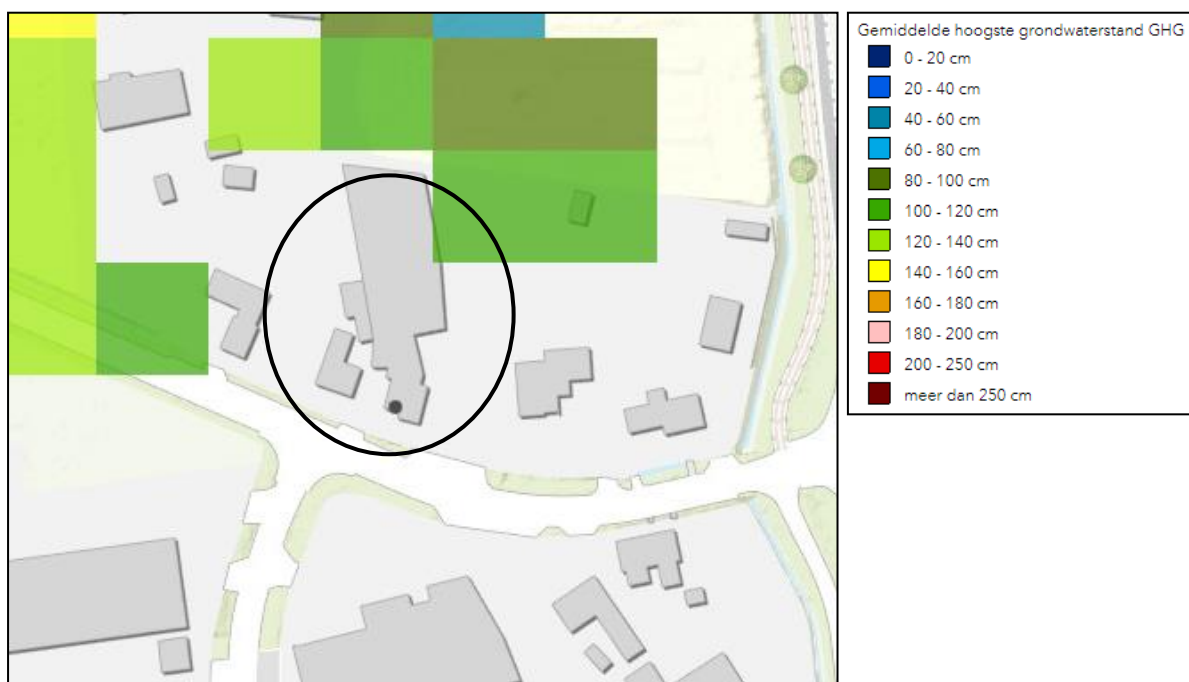
Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld, waarbij de gemeente alleen voorziet in een vuilwaterhuisaansluiting. De gemeente houdt hierbij de trits vasthouden – bergen – afvoeren aan. Ter voorkoming van overlast en schade op particulier terrein en uit oogpunt van doelmatigheid vertaalt de gemeente een redelijke inspanning van particulieren als volgt:

“Bij ver- en nieuwbouw moet tenminste de eerste 30 mm regen (30 liter per m² afstromende verharding) van een bui binnen het perceel worden vastgehouden en lokaal verwerkt worden. Vanuit waterbelang, i.v.m. zichtbaarheid, bij voorkeur door bufferen op het oppervlak (vijver, wadi of lageregelegen grond) waarna het water kan infiltreren. Ondergrondse buffering en infiltratie is, mits goed aangelegd en onderhouden, een goed alternatief als bovengrondse buffering niet gewenst is. Uitgangspunt is dat een buffer gerekend met een k-waarde van 1,0 m¹ per dag binnen 24 uur weer beschikbaar is. Een particuliere infiltratievoorziening mag uitsluitend op maaiveldniveau (zichtbaar) een overstort hebben naar openbaar gebied. Waar infiltreren aantoonbaar niet mogelijk is, mag het water vanuit een buffer vertraagd afgevoerd worden naar de openbare ruimte.”

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats aan het hemelwatersysteem. Er wordt enkel overtoollige bebouwing weggenomen.

5.11.3 Waterparagraaf

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog; (zEZ23). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied varieert van 80 tot 120centimeter beneden maaiveld. Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van deze kaart, waarop het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 23: GHG ter plaatse van plangebied

5.11.3.1 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 etcetera). 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.

5.11.3.2 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel, dat aanwezig is aan de Brugstaat. Er is geen aanpassing van het rioleringsstelsel noodzakelijk.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe 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 hebben die beneden de drempelwaarden liggen 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 beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan 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.

6.2 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, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

6.3.1 Inleiding

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

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De 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;
- Bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.3.2 Wonen

Het plangebied kent de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning toegestaan met daarbij 350 m² bijgebouwen.

6.3.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg. Er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

8.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Een verslag van de dialoog is bij deze toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor de zienswijzentermijn.