

WIJZIGINGSPLAN
STALMANSWEG 9-11
GEMEENTE SOMEREN

NL.IMRO.0847.BPO2012002-OW01

TOELICHTING

31 oktober 2012



M.R.H. PEPERKAMP
Stalmansweg 11
5712 PJ Someren
Tel: 0493-494529
Mail: info@maupep.nl

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	4
2. GEBIEDSBESCHRIJVING.....	5
2.1 Ruimtelijke structuur.....	5
2.2 Functionele structuur	5
2.3 Gewenste structuur.....	5
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.4 Verbeelding	11
4. MILIEU ASPECTEN.....	12
4.1 Milieu.....	12
4.2 Bodem	12
4.3 Geluidhinder	13
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid	13
4.6 Externe veiligheid	14
4.7 Waterhuishouding.....	14
4.8 Archeologie / Cultuurhistorie.....	14
4.9 Flora en Fauna	14
4.10 Landschapswaarden	15
4.11 Verkeer en infrastructuur.....	15
4.12 Volkshuisvesting.....	15
4.13 Geur	15
5. PLANOPZET.....	17
5.1 Planopzet.....	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Planregels	17
6. UITVOERINGSPARAGRAAF / PROCEDURE	18
6.1 Procedure	18
6.2 Uitvoerbaarheid en Grexwet.....	18
6.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.2.2 Economische uitvoerbaarheid.....	18
6.3 Handhaving.....	18
6.4 Vooroverleg	18
6.5 Zienswijzen	18

1. INLEIDING

In 2005 hebben de erven Kanters besloten om het agrarisch bedrijf aan de Stalmansweg 9 en 11 niet langer voort te zetten, maar om gedeelten van het onroerend goed te verkopen.

Het bedrijf van de familie Kanters heeft ruim voor 2005 gebruik gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) waarbij de intensieve tak is beëindigd. In dit kader zijn de meeste bedrijfsgebouwen gesloopt. Het grondgebonden deel van het bedrijf mocht worden voortgezet waardoor het bouwblok in het bestemmingsplan “Buitengebied Someren” de bestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf” heeft behouden. Op het bouwblok staan twee (bedrijfs-)woningen.

De ouders van de erven Kanters hebben het vruchtgebruik van de eerste bedrijfswoning en gebruiken deze als woonhuis.

Op 1 november 2005 is Stalmansweg 11 verkocht aan de heer en mevrouw Peperkamp. In het koopcontract is uitdrukkelijk besproken en overeengekomen dat de woning is bestemd voor het wonen. Deze woning wordt sindsdien gebruikt als burgerwoonhuis.

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan “Buitengebied Someren” is het perceel bestemd als “Agrarisch – agrarisch bedrijf” met twee bedrijfswoningen. Aangezien er al jarenlang geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is door de familie Peperkamp en de erven Kanters gezamenlijk besloten om voor het totale bouwblok de gemeente te verzoeken de bestemming “Wonen” toe te kennen aan de twee woningen.

Op 21 november 2011 en 14 december 2011 is dit besproken met de gemeente. Naar aanleiding van deze gesprekken heeft de gemeente de voorwaarden op papier gezet (brieven d.d. 6 december 2011 en 9 januari 2012) waaronder hieraan medewerking kan worden verleend.

In het kader van de RBV regeling is het grootste gedeelte van de bedrijfsgebouwen al gesloopt. Het plan is niet om extra bebouwing op te richten en de bestaande bebouwing niet te veranderen, met uitzondering van een opslagloods. Deze loods (met een oppervlakte van 264 m² en een volume van ongeveer 1.000 m³) wordt in het kader van de Verordening ruimte als overtollig bedrijfsgebouw geheel gesloopt. Volgens de Verordening ruimte mag nog 100 m² blijven staan, maar vanwege de technische structuur van het bestaande gebouw is gedeeltelijke sloop niet mogelijk. Vooralsnog wordt daar niets voor teruggebouwd.

Aan de omzetting naar de bestemming “Wonen” ligt een aantal zaken ten grondslag;

- De bestemming “Wonen” sluit aan bij de reeds jarenlang bestaande situatie dat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Ook zullen in de toekomst op deze plaats geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgeoefend worden.
- Er worden geen belemmeringen opgeworpen voor agrarische bedrijven in de omgeving. Deze liggen op grote afstand van het betreffende perceel.
- De bestemming “Wonen” sluit prima aan bij het Landgoed de Peelkant aan de overzijde van de Stalmansweg.
- Er worden geen natuur- en/of landschappelijke waarden aangetast door deze wijziging. Door tuinaanleg en het planten van hoogstam fruitbomen wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd. Zie hiervoor ook de volgende paragrafen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

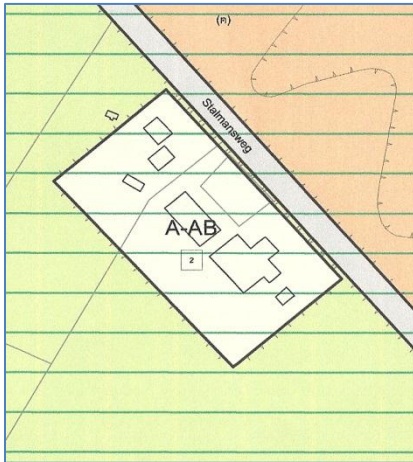
De locatie ligt direct grenzend aan het nog te ontwikkelen landgoed De Peelkant waar 3 landhuizen worden gerealiseerd.

In het noorden is de golfbaan De Swinkelsche in ontwikkeling binnen het recreatiegebied De Heihorsten.

Ten noordwesten van de locatie ligt het Keelven te midden van het bosgebied.

Ten zuiden van de locatie ligt het Landbouw Ontwikkelings Gebied (LOG) op ruime afstand.

Begrenzing



Het plangebied is aangegeven op bovenstaande verbeelding als agrarisch bouwblok met aanduiding A-AB.

De percelen zijn kadastraal bekend als

	sectie	nummer
Gemeente Someren	G	2955
Gemeente Someren	G	3860
Gemeente Someren	R	371

Juridische status

Momenteel heeft het plangebied in het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" de status van Agrarisch bouwblok (Agrarisch – agrarisch bedrijf) met twee bedrijfswoningen.

Sinds 2005 wordt er in beide woningen gewoond en is er geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel ligt aan de Stalmansweg te Someren. Een landelijke regio ten zuidwesten van de kern van Someren. Het betreft een locatie in het buitengebied van Someren aan de rand van de Somerense Heide.

De locatie ligt direct grenzend aan het nog te ontwikkelen landgoed De Peelkant waar 3 landhuizen worden gerealiseerd. In het noorden is de golfbaan De Swinkelsche in ontwikkeling binnen het recreatiegebied De Heihorsten. Ten noordwesten van de locatie ligt het Keelven te midden van het bosgebied.

Ten zuiden van de locatie ligt het Landbouw Ontwikkelings Gebied (LOG) op ruime afstand.

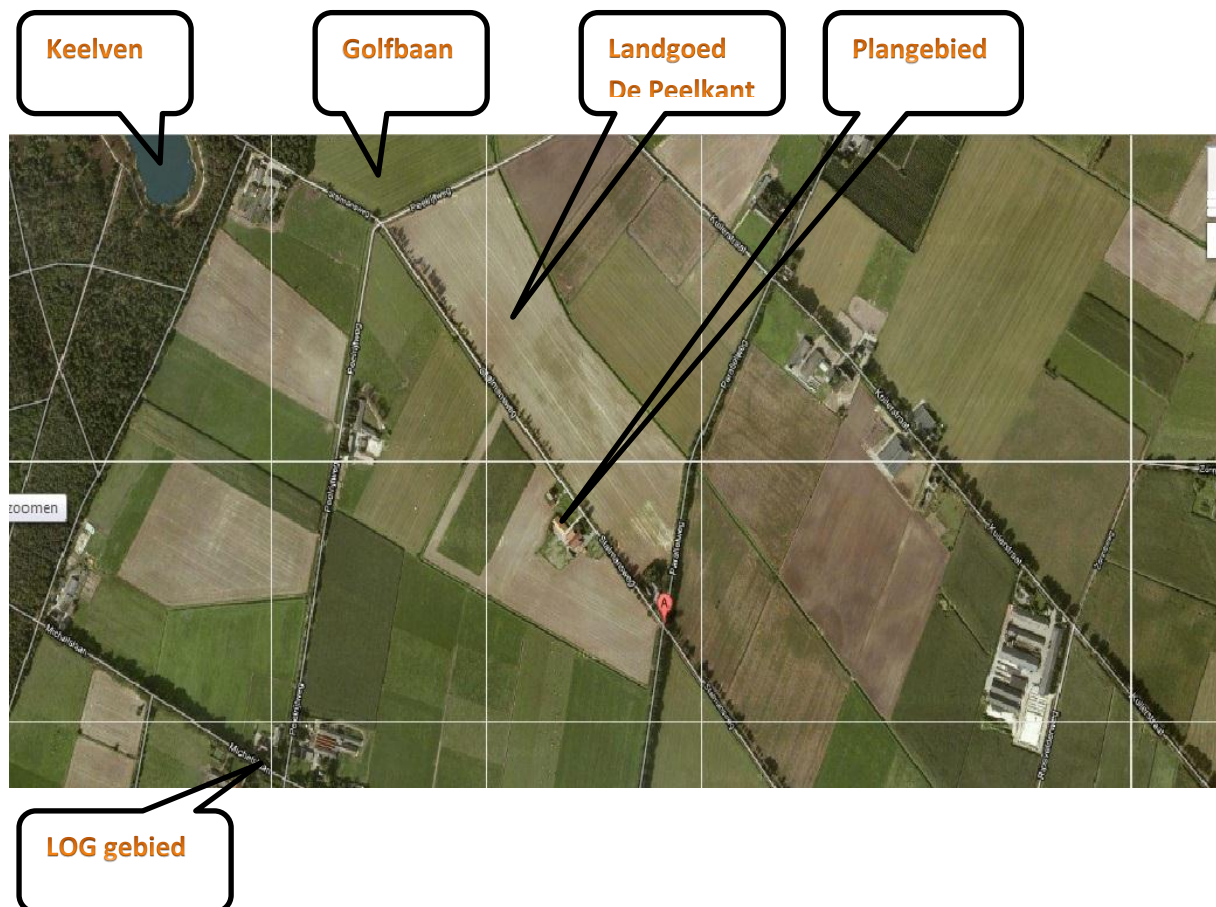
2.2 Functionele structuur

Op Stalmansweg 9 en 11 was generaties lang het agrarisch bedrijf van de familie Kanters gevestigd.

Momenteel is er sprake van burgerbewoning van de beide bedrijfswoningen en van hobbymatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten horen reeds lang tot het verleden.

Het agrarisch terrein rondom de woningen wordt gebruikt voor het weiden van ponies en schapen en voor een deel voor het op kleine schaal hooien.

2.3 Gewenste structuur





De gewenste situatie is dat de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in twee burger woonbestemmingen. De opslagloods wordt gesloopt. Gelet op de ligging in het buitengebied is deze locatie uitermate geschikt voor het hobbymatig houden van dieren (paarden, schapen, kippen). Ook is het omliggende terrein geschikt om te hooien.

In het kader van de Verordening ruimte is gekeken naar de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de afgelopen jaren is al veel gedaan om het landschap te verbeteren. Het maïsveld is omgezet naar weiland. Er zijn siertuinen aangelegd bij beide woningen, er is een moestuin aangelegd en er is een groot aantal hoogstam fruitbomen geplant. Ook zijn er afscheidingen van beukenhaag gezet.

Ter vergelijking zijn op de volgende pagina's een aantal foto's opgenomen waarin de verandering van de oorspronkelijke situatie (2005) wordt vergeleken met de huidige situatie (2012). Hieruit blijken de verbeteringen die in het landschap zijn aangebracht.

2005



2012



Aanplant van diverse hoogstam fruitbomen:



Ook de sloop van de opslagloods kan in dit kader als kwaliteitsverbetering worden beschouwd.

huidige situatie met opslagloods:



toekomstige situatie (impressie):



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een 'basis kwaliteit' en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel (nationaal belang) vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid voor deze gebieden. Tot de RHS behoren onder andere zes stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Buiten deze RHS zal het rijk zich terughoudend en selectief opstellen en wordt een generieke basiskwaliteit nagestreefd.

Conclusie:

De wijziging van de bestemming van "Agrarisch – agrarisch bedrijf" naar "Wonen" zonder verdere uitbreiding of aanpassing van de huidige bebouwing is dermate klein dat er geen effecten zijn van nationaal belang.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Verordening ruimte.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden tussen gemeenten, provincies en het Rijk zijn verdeeld. Zo kunnen de provincies regels stellen waarmee de gemeenten rekening moeten houden. De Provincie Noord Brabant heeft dat gedaan middels vaststelling van de Verordening ruimte, zoals deze recentelijk is gewijzigd per 1 juni 2012. Deze verordening is in twee fases tot stand gekomen (fase 1: 1 juni 2010 en fase 2: 1 maart 2011). Met de verordening zijn bestaande regels omgezet naar beleid en is nieuw beleid in regels vastgelegd. Voor dit plan is belangrijk dat de locatie ligt in de "groenblauwe mantel".

In artikel 11.1 lid 3 onder b van de Verordening ruimte wordt aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in de omzetting van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning, mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plan voldoet hieraan.

Door de ligging in de groenblauwe mantel, conform artikel 6.3 van de Verordening ruimte, zal ingegaan moeten worden op het watersysteem, de ecologische en landschappelijke waarden.

a. Water

Het gebruik van het perceel en de daarop reeds aanwezige woningen blijft ongewijzigd. Er wordt geen verharding toegevoegd. Het dakoppervlak vermindert door de sloop van de opslagloods. In de waterparagraaf zal hier nader op worden ingegaan.

b. Ecologische waarden

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Er wordt nader ingegaan op de ecologische waarden in de paragraaf flora en fauna.

c. Landschappelijke waarden

De huidige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde. Door het wijzigingsplan zal hierin geen verandering komen.

In het kader van de Verordening ruimte is gekeken naar de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de afgelopen jaren is al veel gedaan om het landschap te verbeteren. Het maïsveld is omgezet naar weiland. Er zijn siertuinen aangelegd bij beide woningen, er is een moestuin aangelegd en er zijn een groot aantal hoogstam fruitbomen geplant. Ook zijn er afscheidingen van beukenhaag gezet. Ook de sloop van de opslagloods kan in dit kader als kwaliteitsverbetering worden beschouwd.

Conclusie:

De wijziging van de bestemming van “Agrarisch – agrarisch bedrijf” naar “Wonen” zonder verdere uitbreiding of aanpassing van de huidige bebouwing, maar met de reeds gedane verbeteringen aan het landschap, past binnen de Provinciale Verordening ruimte mits voldaan wordt aan de daarin gestelde randvoorwaarde van sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. Eerder is al aangegeven dat de nog aanwezige loods gesloopt wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan “Buitengebied Someren”.

In 2011 is het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Someren” in werking getreden. In het bestemmingsplan is het, op basis van artikel 4.7.2, mogelijk om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar “Wonen”. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

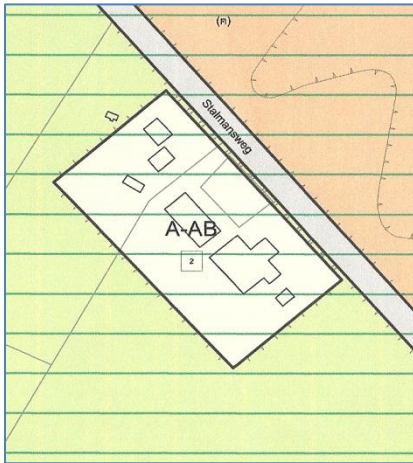
- Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting ligt niet in de rede. De nog aanwezige milieuvergunning moet worden ingetrokken voor het opstarten van de bestemmingsprocedure.
- Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoningen met bijgebouwen, erf, tuin en verharding. Dit krijgt de bestemming “Wonen”, de rest van het bestemmingsvlak krijgt de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”, zoals het omliggende gebied.
- Eventueel aanwezige overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Conclusie:

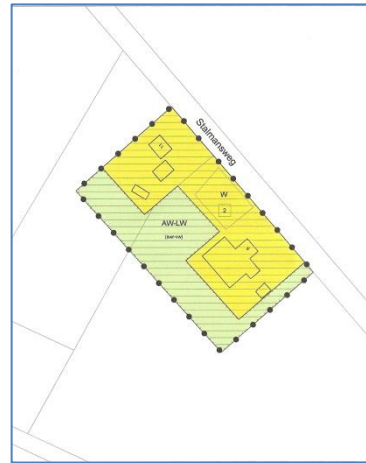
In het plan is aangegeven dat het agrarisch bedrijf al gedurende lange tijd is beëindigd en dat er geen reden is om aan te nemen dat er in de toekomst ooit nog een agrarisch bedrijf gestart zal worden. Op de verbeelding is te zien dat wordt voldaan aan de eisen m.b.t. de reductie van het bestemmingsvlak en dat de nog aanwezige loods gesloopt wordt. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken.

Met het vorenstaande wordt voldaan aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan “Buitengebied Someren” worden gesteld.

3.4 Verbeelding



In de huidige situatie is het gemarkeerde gebied A-AB een Agrarisch bouwblok met twee bedrijfswoningen.
(Agrarisch – agrarisch bedrijf)



In de gewenste situatie is het gemarkeerde gebied een bouwblok met bestemming “Wonen” met daarop twee woningen.
De opslagloods wordt gesloopt.
Het bouwblok wordt ingeperkt waarbij de grond buiten het bouwblok “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” (AW-LW) wordt.

In de gewenste situatie is het bouwblok met bestemming “Wonen” ingeperkt en zo beperkt mogelijk gehouden uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. Deze inperking is zodanig dat wel alle gebouwen binnen het bestemmingsvlak liggen. De bestaande bebouwing en de specifieke indeling van de oorspronkelijke boerderij bepalen de vorm van het bouwblok. In deze indeling zijn alle gebouwen binnen het bouwblok gesitueerd alsmede de siertuinen en de moestuin welke gelegen zijn rondom de huidige woningen en tussen de beide woningen in.

Voor nadere detaillering van de gewenste situatie wordt verwezen naar de bijgevoegde verbeelding.

4. MILIEU ASPECTEN

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan het plangebied dient rekening te worden gehouden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving op het plangebied. Andersom geldt dit ook: de beïnvloeding vanuit het plangebied op de omgeving dient ook te worden beoordeeld. Het onderzoek naar de verschillende aspecten wordt in de navolgende paragrafen omschreven.

4.1 Milieu

De overgang van een Agrarische bestemming naar de bestemming “Wonen” geeft voor de locatie zelf een verminderde kans op geurhinder voor de omgeving. Aangezien in de directe omgeving geen agrarische bedrijven gelegen zijn, brengt het wijzigingsplan geen negatieve aspecten voor deze bedrijven met zich mee.

4.2 Bodem

De ondergrond op de locatie bestaat uit fijn zand dat soms enig leem bevat. Daar bovenop ligt een humeuze bovenlaag. Er is in het verleden nooit sprake geweest van industriële activiteiten op de locatie. Er is altijd landbouw bedreven.

Bekende gegevens bodemkwaliteit plangebied

Bij de gemeente is niet bekend dat op deze locatie ondergrondse opslag van oliehoudende producten plaatsvindt of in het verleden heeft plaatsgevonden of dat op de locatie zinkassen zijn toegepast in/op erven of wegen.

Op de locatie is in het verleden een varkensfokkerij en –mesterij, rundveehouderij en akkerbouwbedrijf aanwezig geweest. Binnen het plangebied was in de loods een bovengrondse dieseltank van 600 liter aanwezig. Gelet hierop dient hier rekening te worden gehouden met een (mogelijke) verontreiniging van de bodem (grond en/of grondwater) met olieproducten.

Op het perceel Stalmansweg 9 is in 1997 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de loods. Bij dit bodemonderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met minerale olie en zink. De aangetoonde gehalten liggen allen beneden de voor dit gebied vastgestelde verhoogde achtergrondgehalten. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte stoffen.

Vanuit de directe omgeving worden geen perceelgrensoverschrijdende verontreinigingen verwacht als gevolg waarvan de bodem van het plangebied (ernstig) verontreinigd zou kunnen zijn geraakt.

Achtergrondgehalten

De locatie ligt binnen de zone “buitengebied” van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren. Binnen deze zone is met betrekking tot voor bodemverontreiniging onverdachte locaties sprake van licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (cadmium, koper en zink), PAK, minerale olie en EOX in de bovengrond en aan minerale olie in de ondergrond. In het grondwater worden licht (arseen, chroom, koper, kwik en lood) en matig (cadmium en zink) tot sterk (nikkel) verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Dergelijke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater worden als gevolg van de zinkassenproblematiek veelvuldig aangetroffen in de regio.

Conclusie Bodem

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselopslag dient rekening te worden gehouden met een (mogelijke) verontreiniging van de bodem (grond en/of grondwater) met olieproducten. Gelet op het kleinschalige karakter van deze opslag wordt niet verwacht dat er als gevolg hiervan sprake is van een ernstige verontreiniging van de bodem (grond en/of grondwater) die belemmeringen op zou leveren ten aanzien van het gebruik van de locatie. Verder zijn er vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn anders dan als gevolg van verhoogde achtergrondgehalten.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmeringen zal opleveren met betrekking tot de gewenste bestemmingswijziging. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, ook gezien het feit dat er geen nieuw- of verbouw plaatsvindt.

Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt dan zal deze worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

4.3 Geluidhinder

Aangezien het gebruik van de betreffende woningen niet zal veranderen heeft deze wijziging geen invloed op het aspect geluidhinder. De beide woningen worden nu al als volwaardige woningen gebruikt. Om die reden hoeven deze niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen neemt de hoeveelheid verkeersbewegingen sterk af. Vanaf 2005 vinden er op de locatie al geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats zodat deze afname al gerealiseerd is.

De bestemmingswijziging bevestigt de reeds jarenlange situatie en zal dus geen significante verschillen vertonen. Na de bestemmingswijziging zal het gebruik van de betreffende woningen niet wezenlijk veranderen. De bestemmingswijziging heeft derhalve geen invloed op het aspect Luchtkwaliteit.

Ook de NIBM-tool van Ministerie van Infrastructuur en Milieu geeft aan dat “de bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende waarde; geen nader onderzoek nodig”.

4.5 Milieuzonering/bedrijvigheid

De betreffende locatie grenst aan de noordzijde aan het te ontwikkelen Landgoed De Peelkant. Aan de overige zijden grenst het aan het verwevingsgebied. In de omgeving liggen geen niet-agrarische bedrijven die mogelijk beïnvloed kunnen worden door deze bestemmingswijziging.

In de omgeving liggen enkele agrarische bedrijven:

- a. Kuilerstraat 7 en 17 (beide varkensbedrijf)
- b. Michelslaan 25 (melkvee en t.z.t. varkens)
- c. Stalmansweg 17 (veehouderij)

Kuilerstraat 7 en 17 zijn varkensbedrijven. Momenteel is voor nr. 7 een aanvraag tot uitbreiding in behandeling. Vanwege de afstand tot deze bedrijven is niet te verwachten dat deze bestemmingswijziging de bedrijfsvoering daar zal beïnvloeden.

Michelslaan 25 is een rundveebedrijf (melkkoeien) dat mogelijk wordt uitgebreid met een varkenshouderij (opfokzeugen, kraamzeugen en gespeende biggen). Michelslaan 22 is de dichtstbijzijnde woonbestemming. Deze bestemmingswijziging zal de bedrijfsvoering op Michelslaan 25 niet nadelig beïnvloeden.

Stalmansweg 17 is van oorsprong een intensieve veehouderij, maar deze veetak wordt beëindigd. De plannen zijn om daar paarden, jongvee en zoogkoeien te houden. Dit bedrijf ligt op grote afstand waardoor het niet beïnvloed wordt door deze bestemmingswijziging.

De agrarische bedrijven liggen op zodanige afstand van de locatie dat over en weer geen sprake kan zijn van milieuhinder.

4.6 Externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel zijn geen inrichtingen gelegen die een invloed hebben met betrekking tot de externe veiligheid. Deze wijziging wordt niet beïnvloed door het aspect externe veiligheid.

4.7 Waterhuishouding

Het uitgangspunt van Waterschap De Dommel is: Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruik functies in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Het gebruik van het perceel en de daarop reeds aanwezige woningen blijft ongewijzigd. Het verharde oppervlak neemt af door sloop van de opslagloods. De gegevens zijn ingegeven in de HNO-tool van Waterschap De Dommel. De HNO-tool van het waterschap geeft aan: "Er is sprake van een afname van verhard oppervlak, in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig."

4.8 Archeologie / Cultuurhistorie

In het huidige plan is geen sprake van bodemverstoring zodat het aspect archeologie niet van toepassing is. Bovendien ligt de locatie volgens de archeologische beleidskaart van Someren in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde zodat ook indien er wel sprake zou zijn van verstoring van de bodem, er geen onderzoeksplicht geldt (geen dubbelbestemming Waarde-archeologie).

De huidige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde. Door de bestemmingswijziging zal hierin geen verandering komen en is het aspect cultuurhistorie niet van toepassing.

4.9 Flora en Fauna

Bij het natuurloket zijn de gegevens opgevraagd voor kilometerblok 175-375 waarbinnen de planlocatie is gelegen. Voor deze locatie wordt de volgende opgave gedaan:

175-375	vaatplanten	mossen	zoogdieren	vogels
Rode-Lijstsoorten		2		7
Ffwet soorten tabel 1			1	
Ffwet soorten tabel 2+3				
Ffwet vogels				23
Hrl soorten bijlage II				
Hrl soorten bijlage IV				
aantal soorten	205	40	1	23
volledigheid onderzoek	onbepaald	goed	slecht	slecht/niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Voor de overige kolommen: geen opgave.

Vaatplanten

Hiervan is niet vastgesteld of deze wel of niet aanwezig zijn. Het aantal is bepaald aan de hand van inventarisaties uit het verleden.

Mossen

De gegevens van de mossen zijn veelal afkomstig uit natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde mos soorten komen voor in bossen en op vochtige plaatsen.

Zoogdieren

Voor de soorten in tabel 1 geldt een vrijstelling. Hiervoor hoeven geen specifieke acties te worden ondernomen.

Vogels

Vogelsoorten zijn in deze tabellen niet apart opgenomen, omdat het een erg lange lijst is. Alle vogelsoorten in Nederland zijn beschermd (behalve exoten). In de onderzoeksperiode zijn nauwelijks tot geen tellingen gedaan.

Conclusie: Belangrijk in de opgave van het Natuurloket is dat er geen soorten aanwezig zijn die op de tabellen 2 en 3, dan wel op de bijlagen II en IV voorkomen. Hiervoor zouden ontheffingen aangevraagd moeten worden. In verband met het slopen van de stal is specifiek gekeken naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Deze komen niet voor (zouden in tabel 3 vernoemd moeten zijn), waardoor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

4.10 Landschapswaarden

De locatie ligt in het overgangsgebied tussen het nieuw te ontwikkelen landgoed De Peelkant en het LOG. Karakteristiek hiervoor zijn weilanden die gebruikt worden voor de teelt van mais of voor het weiden van vee. Doordat het gebruik van het perceel niet wijzigt, blijven de landschapswaarden onaangetast.

4.11 Verkeer en infrastructuur

Doordat in 2005 het agrarische bedrijf feitelijk al is beëindigd, is sindsdien het aantal verkeersbewegingen al aanmerkelijk afgenomen. Vanuit de huidige situatie (alleen bewoning van de beide woningen) is geen verandering meer te verwachten. Deze bestemmingswijziging heeft geen invloed op het verkeer op de Stalmansweg en de aanliggende wegen.

4.12 Volkshuisvesting

De beide op het perceel aanwezig woningen worden bewoond. Derhalve is het aspect Volkshuisvesting niet van toepassing.

4.13 Geur

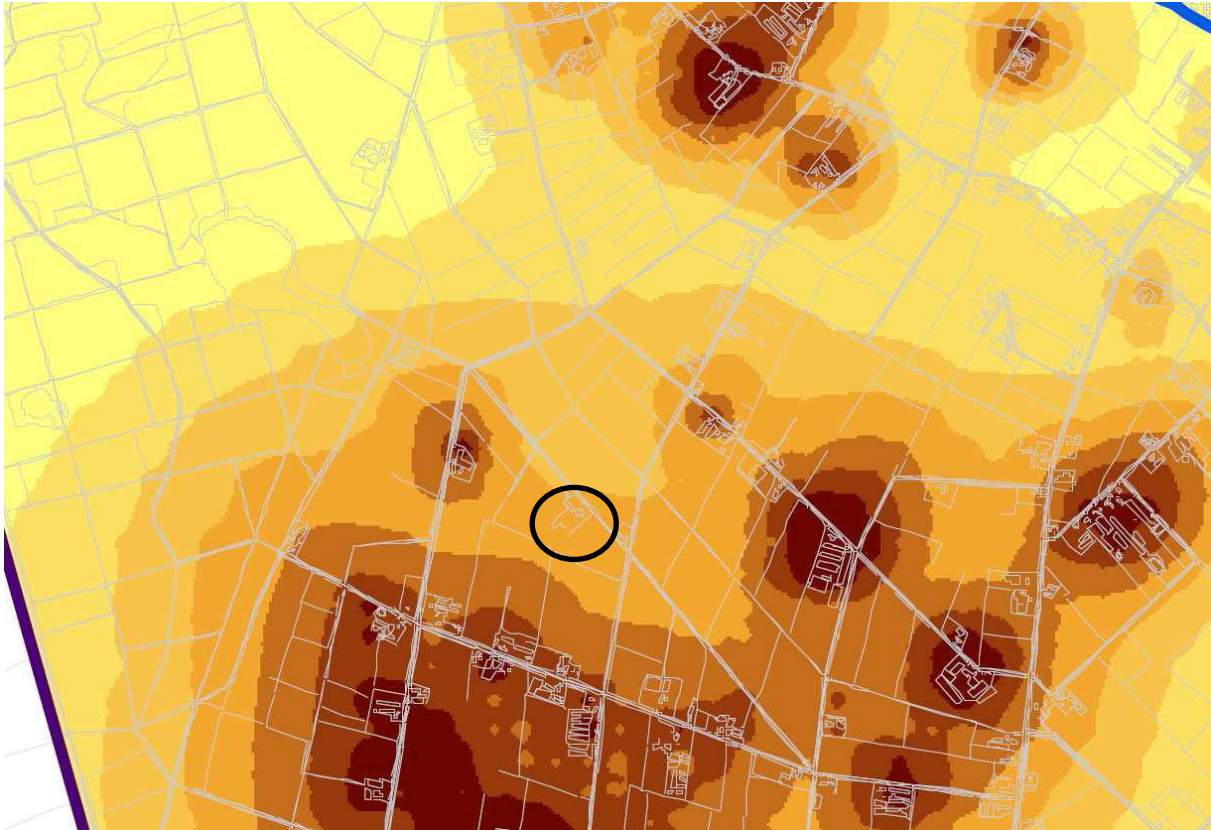
Volgens artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. minimaal 100 meter zijn als dat geurgevoelig object inde bebouwde kom ligt of
- b. minimaal 50 meter zijn als dat het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt.

Op deze locatie vindt de planologische verandering van woningen, die deel uitmaken van een veehouderij, plaats na 19 maart 2000.

Beide woningen liggen in het buitengebied zodat de vaste afstand van 50 meter geldt. Anders gezegd. Vanuit de gevel van beide woningen Stalmansweg 9 en 11 tot aan de agrarische bouwblokken van omliggende veehouderijen moet de afstand minimaal 50 meter zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze eisen.

Op deze achtergrondbelastingkaart (bron: Geurverordening 2010) is de locatie aangegeven met een cirkel:



Volgens deze kaart is de 4^e kleur van toepassing die gelijk staat aan een matig woon en leefklimaat (14 tot 20 Odeur Units).

Conclusie: Deze bestemmingswijziging belemmert de omliggende veehouderijen niet en er is sprake van een matig woon- en leefklimaat. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met de beëindiging van de intensieve veehouderij op Stalmansweg 17 en van het Landbouw Ontwikkelings Gebied (LOG) ten zuiden van de planlocatie.

5. PLANOPZET

5.1 Planopzet

Dit wijzigingsplan heeft als doel om de bestemming op het bouwblok van perceel Stalmansweg 9 en 11 te wijzigen van “Agrarisch – agrarisch bedrijf” naar “Wonen”.

De stappen die hiervoor worden genomen zijn:

- a) Het intrekken van de milieuvergunning voor Stalmansweg 9. Bij het indienen van dit wijzigingsplan is de milieuvergunning al ingetrokken.
- b) Het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de erven Kanters met betrekking tot de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing.
- c) Het doorlopen van de procedure Bestemmingswijziging.
- d) Algehele sloop van het nog aanwezige bedrijfsgebouw zodra deze bestemmingswijziging definitief en onherroepelijk is. Hiertoe zal t.z.t. een sloopvergunning worden aangevraagd.

Naast het hiervoor omschrevene wordt er geen extra bebouwing opgericht en de bestaande bebouwing zal niet worden veranderd (met uitzondering van de opslagloods die gesloopt wordt).

5.2 Verbeelding

De verbeelding van de nieuwe situatie is als bijlage opgenomen. Op de verbeelding is het bestemmingsvlak vastgelegd. Daarnaast wordt aangegeven waar welke bestemming geldt.

5.3 Planregels

De bestemmingen die worden toegekend zijn “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”. De bij deze bestemmingen horende regels zijn in dit wijzigingsplan opgenomen.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF / PROCEDURE

6.1 Procedure

De procedure van het wijzigingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- a) **Ontwerp:**
Publicatie en ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan door ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend bij burgemeester en wethouders.
- b) **Vaststelling:**
Vaststelling van het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders.
Publicatie en ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn van zes weken.
- c) **Inwerkingtreding:**
De dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken tenzij binnen deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan.
- d) **Beroep:**
Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen de beroepstermijn van zes weken.

De duur van deze procedure bedraagt circa 26 weken.

6.2 Uitvoerbaarheid en Grexwet

6.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan is louter het juridisch vastleggen van een reeds jarenlang bestaande situatie. Als het ontwerp ter inzage ligt heeft een ieder gedurende zes weken de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

6.2.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de wijziging en van de sloop zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Daarnaast zijn er voor de gemeente geen kosten gemoeid met dit wijzigingsplan.

De financiële uitvoerbaarheid is daarmee voldoende gegarandeerd.

6.3 Handhaving

Het ontwikkelen en aanpassen van beleid is alleen zinvol als het daarna ook uitvoerbaar en controleerbaar is. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is rekening gehouden met de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

6.4 Vooroverleg

Het ontwerp wijzigingsplan wordt in het kader van vooroverleg aangeboden aan de provincie en het waterschap.

6.5 Zienswijzen

Nog niet van toepassing.