

bestemmingsplan
'Kuilerstraat 25'
gemeente Someren

status: ontwerp
datum: 21 november 2012
projectnummer: 404438R.2002
adviseurs: Wle & Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENROUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Het toekomstige bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Parkeren en ontsluiting	8
2.5	Oriëntering en privacy	8
2.6	Duurzaamheid	9
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Sectorale aspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bodemkwaliteit	17
4.3	Wet geluidhinder	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Kabels en leidingen	21
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
5	Waterparagraaf	25
5.1	Watertoets	25
5.2	Beleid waterschap De Dommel	25
5.3	Principes waterschap De Dommel	26
5.4	Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie	27
5.5	Invloed van het planvoornemen	27
5.6	Riolering	28



6	Juridische opzet	29
6.1	Algemeen	29
6.2	De verbeelding	29
6.3	De regels	29
7	Haalbaarheid	30
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	30
7.3	Planschade	30
7.4	Conclusie	30
8	Procedure	31
8.1	De te volgen procedure	31
8.2	Vooroverleg	31
8.3	Zienswijzen	31

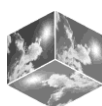
Bijlagen

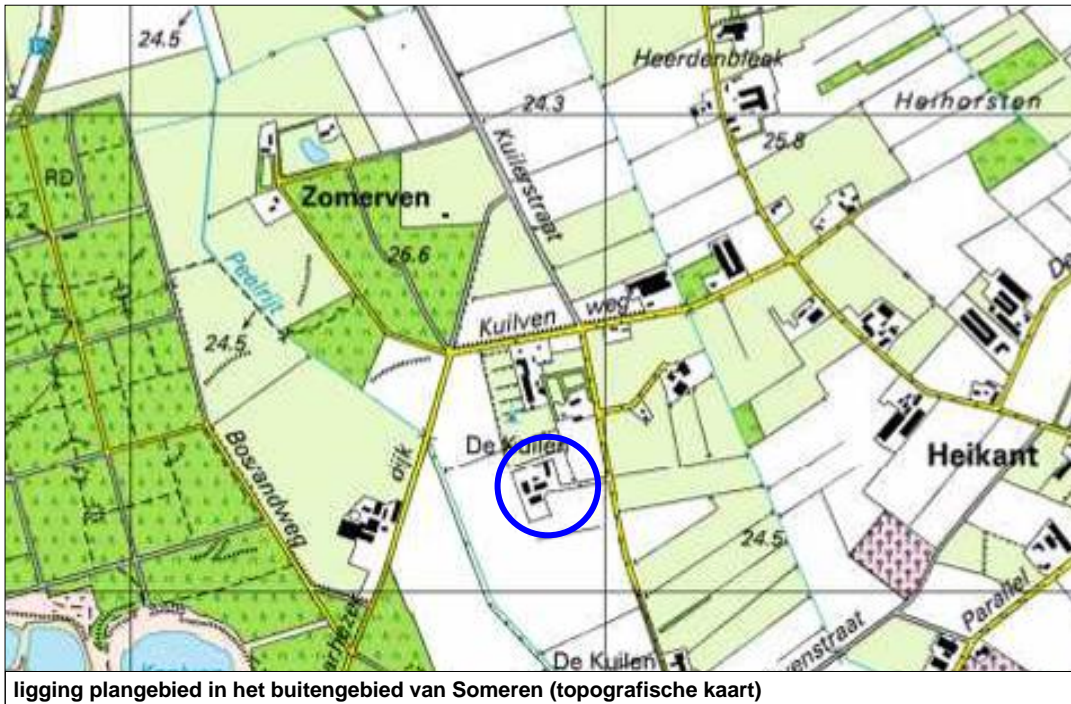
Bijlage 1 - Gebiedsvisie 'Heihorsten, omgeving De Kuilen'

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Vooroverlegreactie waterschap De Dommel

Bijlage 4 - Berekening waterbergingscapaciteit





ligging plangebied in het buitengebied van Someren (topografische kaart)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kuilerstraat 25, in het buitengebied van de gemeente Someren, is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Van de vigerende milieuvergunning wordt sinds november 2008 geen gebruik meer gemaakt, waardoor deze in november 2011 is komen te vervallen. Van de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt één stal gesloopt, drie bedrijfsgebouwen blijven bestaan. Twee van deze gebouwen zullen worden benut voor aan huis verbonden bedrijvigheid bij de naar een burgerwoning om te zetten bestaande bedrijfswoning.

Het derde bedrijfsgebouw zal in gebruik worden genomen bij een aan de zuidzijde van de bestaande woning nieuw te realiseren beheerderswoning ten behoeve van de aangrenzende golfbaan 'De Swinkelsche'. Bij deze beheerderswoning worden daarnaast een nieuwe loods ten behoeve van de opslag van goederen voor de golfbaan en een garage bij de woning gerealiseerd.

Deze beheerderswoning met loods was in de planvorming voor de golfbaan eerder voorzien op een locatie zuidelijker aan de Kuilerstraat. Echter door een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant is dit niet mogelijk gebleken. De provincie heeft aangegeven dat er geen bezwaren bestaan om de beoogde beheerderswoning ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) te realiseren. Het plangebied in onderhavige situatie voldoet aan deze locatie-eisen voor de beheerderswoning.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

Aangezien het planvoornemen echter niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Someren in het buitengebied van de gelijknamige gemeente, aan een doodlopende zijtak van de Kullerstraat. Het plangebied met daarop de voormalig bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen ligt op het adres Kullerstraat 25, op (gedeeltes van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Someren, sectie R, nummers 854 en 855. Het plangebied is circa 10.625 m² groot.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', dat door de raad van de gemeente Someren is vastgesteld op 25 maart 1999 en dat is goedgekeurd op 9 november 1999. Ter plaatse van het plangebied zijn de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' en de detailbestemming 'Agrarische bedrijven' van toepassing. De betreffende gronden zijn bedoeld voor agrarisch (bedrijfsmatig) gebruik.



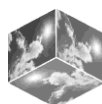
Het planvoornemen gaat uit van de omzetting van de huidige agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie en de inpassing van de beheerderswoning met greenkeepersloods. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (anders dan voor een bedrijfswoning), de bouw van een nieuwe woning en het gebruik voor sportdoeleinden (greenkeepersloods) is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling evenwel doorgang vinden.

1.4 Het toekomstige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op basis van het hergebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet en de te behouden bijgebouwen daarbij voor aan huis verbonden bedrijvigheid worden benut. Ook maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat binnen het plangebied de bouw van de beheerderswoning met greenkeepersloods mogelijk is en tevens dat een bestaande loods ten behoeve van de aangrenzende golfbaan mag worden benut.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde regeling van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Someren daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010), de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008.





bestaande woning Kuilerstraat 25



te slopen bebouwing

2 Projectprofiel

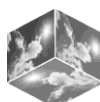
2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van het voormalige agrarische bedrijf gelegen aan de Kuilerstraat 25 te Someren, waarbij ook een deel van de op de percelen aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning, samen met drie van de bestaande bedrijfsgebouwen, waarvan er twee benut gaan worden voor aan huis verbonden bedrijvigheid. Het derde voormalige bedrijfsgebouw wordt als greenkeeperloods in gebruik genomen bij de nieuw op te richten beheerderswoning ten behoeve van de aangrenzende golfbaan. Tevens worden nog een loods en een garage gebouwd bij de nieuwe woning. Door de nieuwe inrichting en door middel van een landschappelijke aanpassing treedt ter plaatse een substantiële verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie waar het voormalige agrarische bedrijf ligt en waar het planvoornemen voorzien, is gelegen op het adres Kuilerstraat 25, aan een doodlopende zijtak van deze straat. De Kuilerstraat loopt van de Provincialeweg (van Heeze naar Asten) tot aan de Kerkendijk (tussen Someren en Someren-Heide) en is daarmee een relatief lange straat. Het grootste gedeelte van deze straat is verhard, echter ten noorden van de kruising met de Kuilvenweg is de straat ook deels onverhard.

De Kuilerstraat, en daarmee de locatie van het planvoornemen, ligt in zijn geheel in het agrarische buitengebied van de gemeente Someren. Dit deel van het buitengebied staat bekend onder de naam 'Heihorsten'. Het plangebied is daarbij gesitueerd in een halfopen agrarisch landschap, waar bebouwingsclusters en verspreide bebouwing worden afgewisseld door landbouwgronden. Het plangebied zelf is te classificeren als een compact, in een 'inham' van het golfterrein gelegen bebouwingsensemble.





tot greenkeeperloods te verbouwen bijgebouw



locatie voor de nieuwe beheerderswoning

De wijdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van omvangrijke bos- en heidegebieden, zoals die van de Somerensche Heide en de Strabrechtse Heide. De kern Someren is op circa 2 kilometer in oostelijke richting gelegen, op circa 3 kilometer richting het zuidoosten ligt de kern Someren-Heide.

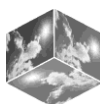
De bestaande bebouwing in het plangebied is opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlagen en afgedekt met een kap. Dit geldt zowel voor de woning als voor de bedrijfsgebouwen. De bebouwing is overwegend opgetrokken uit rode bakstenen. Wat betreft de kleuren van de daken is er echter geen eenduidigheid, deze hebben ofwel een roodtint ofwel zijn antraciet van kleur. Er is, mede door de ligging aan het eind van een doodlopend weg, geen sprake van een duidelijke rooilijn van de bebouwing. De gebouwen liggen verspreid op het perceel, maar wel in de directe nabijheid van elkaar.

2.3 Projectbeschrijving

2.3.1 Uitgangspunten

Op het perceel staat momenteel circa 1.600 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Één van de te behouden gebouwen (450 m²) zal als greenkeeperloods ten behoeve van de nieuw te bouwen beheerderswoning bij de aangrenzende golfbaan in gebruik worden genomen. Één van de resterende stallen wordt gesloopt (350 m²). De overige bedrijfsgebouwen (400 m²) zullen worden hergebruikt voor kleinschalige, aan huis verbonden bedrijvigheid bij de voormalige bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Behalve de beheerderswoning worden nog een nieuwe loods ten behoeve van de golfbaan (circa 400 m²) en een garage bij de beheerderswoning (maximaal 100 m²) gebouwd. Zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing ligt binnen het voormalige agrarische bouwblok.

Het niet bebouwde gedeelte van het terrein zal worden gebruikt als tuin bij de woningen, dan wel als opslagterrein bij de loodsen voor de golfbaan. De overige bij het voormalige agrarische bedrijf behorende gronden blijven als agrarische landbouwgrond dan wel als weiland in gebruik. Tevens vindt aangrenzend aan het terrein van de golfbaan de aanplant van afschermdende beplanting plaats.





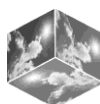
aanleg golfterrein ten zuiden van de locatie

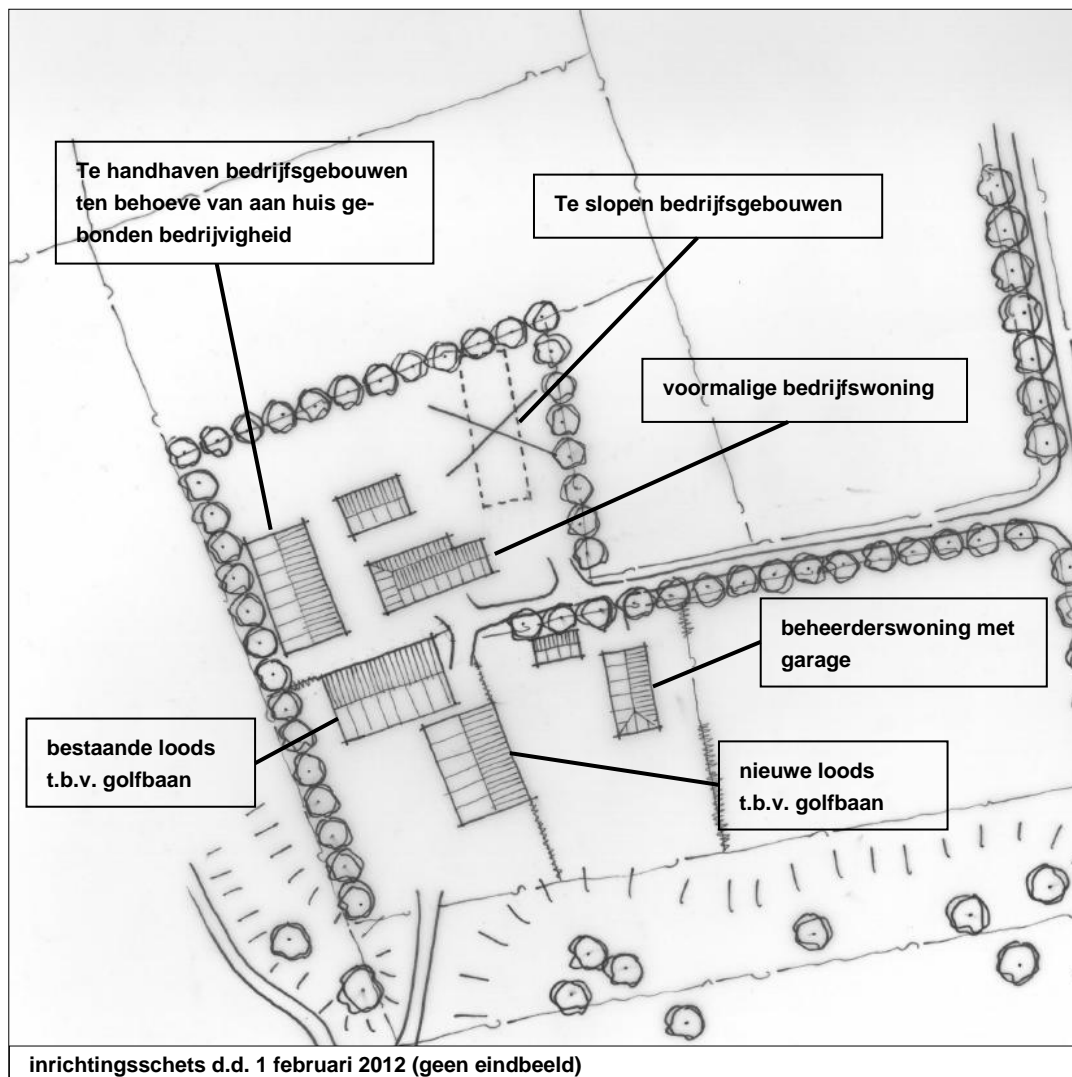
De beheerderswoning was oorspronkelijk elders op het golfterrein gepland. De provincie Noord-Brabant heeft dit door middel van een reactieve aanwijzing echter afgekeurd, aangezien aldaar geen sprake was van voormalige agrarische bebouwing (VAB). Door het opnemen van de beheerderswoning in het plan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Kuilerstraat 25, kan deze woning alsnog worden gerealiseerd.

Door de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat hiermee ingestemd kan worden onder de voorwaarden dat de agrarische bestemming wordt verwijderd, zoveel mogelijk van de bestaande stallen worden gesloopt of hergebruikt en de beheerderswoning aan de zuidzijde van de locatie komt te liggen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt de vigerende agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een sportbestemming. De aanwezige stallen worden gesloopt dan wel hergebruikt. De beheerderswoning en de daarbij behorende bebouwing ligt ten zuiden van de bestaande bebouwing, direct grenzend aan de in aanleg zijnde golfbaan.

2.3.2 Inrichting

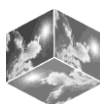
In de weergegeven inrichtingsschets is een indicatief beeld weergegeven van de mogelijke toekomstige inrichting van het plangebied. Het betreft weliswaar geen gedetailleerd eindbeeld, maar geeft wel richting aan hoe de locatie er in de toekomst uit zal gaan zien. Met betrekking tot de inrichting en het gebruik van de gronden kan het volgende worden gesteld.





Het te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouw betreft het meest noordelijk gelegen gebouw. De overige, rondom de bestaande woning gepositioneerde gebouwen blijven bestaan. Ten zuiden van de bestaande bebouwing wordt de beheerderswoning met garage gerealiseerd en wordt tevens de nieuwe loods ten behoeve van de golfbaan gebouwd. De nieuwe beheerderswoning wordt opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag en afgedekt met kap. De woning sluit wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aan bij de bestaande woning en wordt met de voorgevel oostelijk gericht op de doorgaande route van de Kuilerstraat.

De nieuw te realiseren loods wordt 24 bij 17 meter groot en heeft daarmee een oppervlakte van circa 400 m². Wat betreft hoogte en vormgeving sluit de nieuwe loods aan bij het bestaande, tot greenkeeperloods om te vormen voormalige bedrijfsgebouw. Bij de nieuwe woning mag, conform het gemeentelijke beleid, tot ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. In ieder geval zal bij de beheerderswoning een garage worden opgericht, welke aan de achterzijde van de woning komt te liggen.



De inrichting van de woonkavels zal bestaan uit erf c.q. tuin en gelet op de omvang is tevens ruimte voor huisweides. Het gedeelte van het plangebied waar de loodsen staan wordt voorts ingericht ten behoeve van buitenopslag van materiaal voor de aangrenzende golfbaan. De locatie wordt landschappelijk ingepast door middel van het afronden van de aanwezige bommenrij aan de westzijde en door het inpassen van een groenstrook dan wel groenwal aan de zuidzijde van het gebied. Met de groenwal wordt een afscherming van de golfbaan bewerkstelligd.

2.4 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt de bestaande woning direct ontsloten op de doodlopende zijtak van de Kuilerstraat. Ook de nieuwe beheerderswoning zal worden ontsloten via deze weg. Dit zal leiden tot een zeer kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.

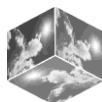
Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woning reeds het geval is. Hiervoor bieden de percelen meer dan voldoende ruimte. Bij de loodsen is meer dan voldoende ruimte voor de stalling van machines.

2.5 Oriëntering en privacy

In de oriëntering van de bestaande woning wijzigt niets. Deze voormalige bedrijfswoning ligt in de huidige situatie reeds op voldoende afstand van andere woningen in de ruimere omgeving. De nieuwe beheerderswoning wordt op circa 10 meter van de weg gepositioneerd en komt daarmee eveneens op voldoende afstand van omliggende woningen te liggen en tevens op voldoende afstand van de bestaande woning.

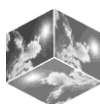
Beide woningen hebben in oostelijke richting een vrij uitzicht over het omliggende agrarische gebied. Het huidige uitzicht van de voormalige bedrijfswoning in zuidelijke richting wordt gedeeltelijk beperkt door de nieuwe beheerderswoning en de nieuwe loods ten behoeve van de golfbaan. De bewoner van de voormalige bedrijfswoning wist echter op voorhand dat de nieuwe bebouwing op deze locatie zou worden opgericht, waardoor geen sprake is van een onvoorziene nadelige invloed op de privacy. Bovendien werd het uitzicht in zuidelijke richting reeds beperkt door de aanleg van de groenwal ten behoeve van de golfbaan.

De privacy van de nieuwe beheerderswoning is door de ligging op afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding met de beoogde ontwikkeling.



2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Someren heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Someren.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

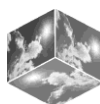
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

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

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

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

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



Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

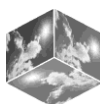
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een woonperceel en een nieuwe woning met opslagloods voor de aangrenzende golfbaan worden toegevoegd. Hierbij is sprake van een ruimtelijke en functionele verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

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

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



Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.



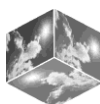


Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn wel mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De ter plaatse voorheen aanwezige ongewenste agrarische bedrijvigheid maakt plaats voor nieuwe functies die geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van natuur en water. Samen met de aanleg van de aangrenzende golfbaan is sprake van een in landschappelijk opzicht aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.



Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

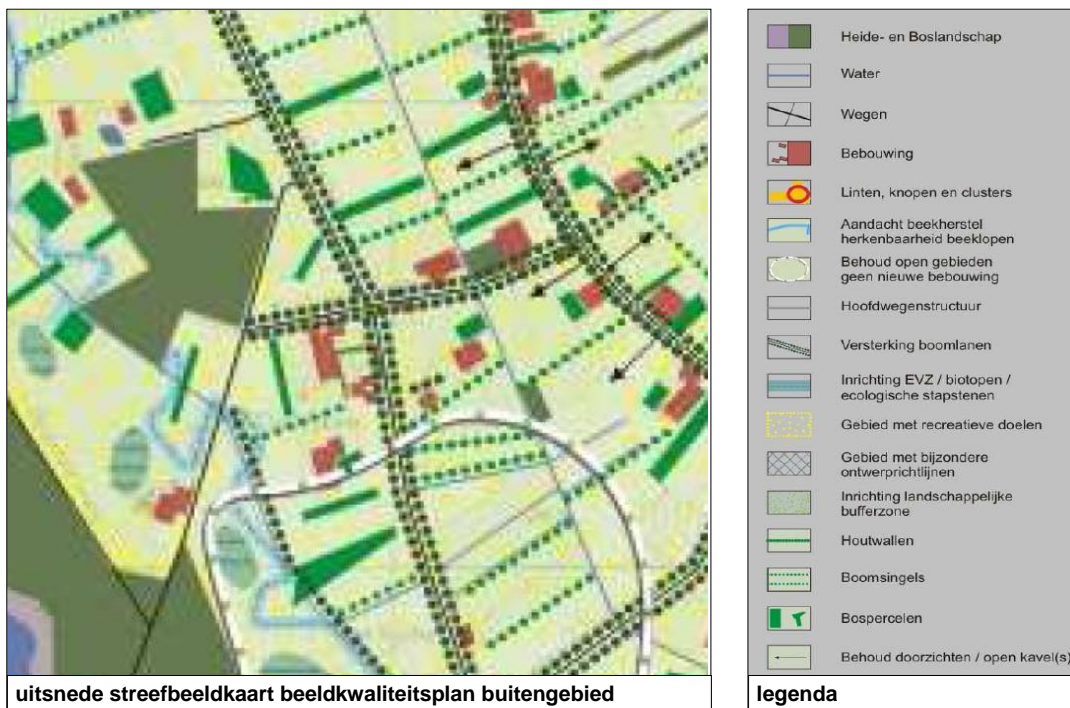
Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder).

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het planvoornemen is opgezet conform de uitgangspunten van het VAB-beleid. De aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt dan wel hergebruikt ten behoeve van de bestaande voormalige bedrijfswoning en de golfbaan. De beheerderswoning met greenkeeperloods wordt conform de reactieve aanwijzing van de provincie ter plaatse van een VAB-locatie (binnen het voormalige agrarische bouwblok) en binnen een bestaand cluster van bebouwing gerealiseerd, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De landschappelijke inpassing krijgt daarbij een impuls en er ontstaat een overgang van het agrarische buitengebied naar het natuurlijk ingerichte terrein van de golfbaan. Netto is geen sprake van een toename aan bebouwing, de te behouden bestaande bebouwing wordt hergebruikt en de nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd bij de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De bouwmogelijkheid voor de nieuwe woning komt voort uit een studie die gedaan is om te bepalen of het gebied waarvan het plangebied deel uitmaakt als bebouwingscluster kan worden aangemerkt. Aan de hand van deze studie is de gebiedsvisie 'Heihorsten, omgeving De Kuilen' opgesteld, welke als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In de gebiedsvisie is aangegeven dat het betreffende gebied inderdaad als bebouwingscluster kan worden beschouwd en dat tevens ruimte is voor de toevoeging van een enkele nieuwe woning ter plaatse van het plangebied. Het onderhavige bestemmingsplan betreft de uitwerking van deze mogelijkheid voor het toevoegen van de extra woning.





Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woning en bedrijfsgebouwen in het plangebied. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.2.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening Ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

Met dit beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied wil de gemeente Someren ideeën aandragen voor mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is derhalve geen blauwdruk, maar dient als inspiratiebron voor nieuwe initiatieven. In dat opzicht kan het beeldkwaliteitsplan worden beschouwd als aanvulling op een bestemmingsplan, dat voorschrijft wat kan en mag. In het beeldkwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van de ontwikkeling van een planinitiatief kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven aan in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassing.



Het landschappelijk gebied waarbinnen het plangebied ligt, bestaat uit oudere heideontginningen. Voor elk van de onderscheiden gebiedstypen worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de structuur en inrichting van het landschap, de inpassing en inrichting van kavels en tot bebouwing. In een streefbeeld wordt een perspectief gegeven voor de inrichting van het landelijk gebied, welke als inspiratiebron wordt gebruikt voor integrale landschapsontwikkeling op structuurniveau.

De landschappelijk inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing vindt plaats conform de in het streefbeeld voor oudere heideontginningen genoemde richtlijnen voor beplanting. Dit betekent dat ondermeer gebruik wordt gemaakt van laag gesneden hagen, van houtwallen en van eiken (op de erfgrens aan de westzijde). Het betreft inheemse en gebiedseigen soorten. De nieuwe en bestaande beplanting zorgt voor een landschappelijke overgang tussen het rationeel verkaveld agrarische buitengebied en de natuurlijke inrichting van het golfterrein.





te behouden bijgebouw



de zijtak van de Kuilerstraat

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

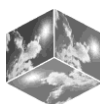
Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar deels een woonbestemming en deels de bestemming Sport. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden in augustus 2012 (Aeres Milieu, projectnummer AM12231, 21 augustus 2012, gewijzigd op 18 oktober 2012). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het verkennend bodemonderzoek heeft zich toegespitst op de zuidelijke helft van het plangebied, alwaar de nieuwe beheerderswoning en de loods worden gerealiseerd. Voor het noordelijke gedeelte van het plangebied geldt dat het een bestaande situatie betreft, waar geen bouwactiviteiten plaats gaan vinden. Hier heeft alleen historisch bureauonderzoek plaatsgevonden.



Uit de analyseresultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium en plaatselijk licht verontreinigd is met lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Uit het historisch bureauonderzoek is ten aanzien van het noordelijke deel van het plangebied gebleken dat de volgende oliehoudende producten zijn opgeslagen (geweest):

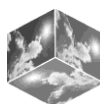
- 1.200 liter petroleum in bovengrondse tank (circa 1980 tot circa 1990);
- 600 liter diesel in bovengrondse tank (circa 1980 tot circa 1990);
- 1.200 liter diesel in bovengrondse tank (1990 tot onbekend);
- afgewerkte olie en smeerolie.

Deze oliehoudende producten zijn binnen de bebouwing opgeslagen geweest en deels door elkaar vervangen geworden. De aanwezige bovengrondse tank staat op een betonnen vloer boven een lekbak. Uit de gemeentelijke handavingsdossiers is geen aanleiding gebleken om te twijfelen aan de kwaliteit van de tanks en de aanwezige lek voorzieningen, daarnaast zijn er visueel geen sporen van verontreiniging aangetroffen. Bij eventuele sloop of herbouw van de bebouwing waarin de tank(s) zijn opgeslagen (geweest) zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning een bodemonderzoek moeten uitwijzen of de onderliggend grond niet verontreinigd zijn geraakt door eventuele lekkages.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor de bestaande woning hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, aangezien deze in ruimtelijk en constructief opzicht niet wijzigt. Het enige dat verandert is een functionele omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning.

De bouw van de nieuwe beheerderswoning betreft wel een nieuwbouwplan dat aan de Wet geluidhinder dient te worden getoetst. De woning is gelegen aan een doodlopende zijtak van de Kuilerstraat, op circa 100 meter afstand van de doorgaande route van deze weg. Gelet op het feit dat ter plaatse van de nieuwe woning alleen bestemmingsverkeer voor deze en de bestaande woning zal passeren en dit verkeer een zeer beperkte snelheid zal hebben, wordt vanuit de zijtak van de Kuilerstraat geen enkele vorm van geluidshinder door wegverkeerslawaaï verwacht.



De doorgaande route van de Kuilerstraat betreft een 80 km/h-weg, waarmee de weg zonneplichtig is. De betreffende zone is in het buitengebied 250 meter breed en reikt derhalve tot aan de nieuwe beheerderswoning, welke zagezegd op circa 100 meter van de weg ligt. Gelet op het agrarische karakter van de Kuilerstraat (ontsluiten van aan de weg gelegen agrarische bedrijven), de inrichting van de weg (slechts één rijbaan met bermen ten behoeve van het passeren) en de relatief grote afstand waar de beheerderswoning ligt ten opzichte van de weg, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

De voormalige bedrijfswoning betreft een bestaande woning, hiervoor is in geen geval onderzoek vereist om te bepalen of kan worden voldaan aan de geldende geluidswaarden.

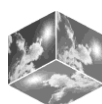
4.4 Luchtkwaliteit

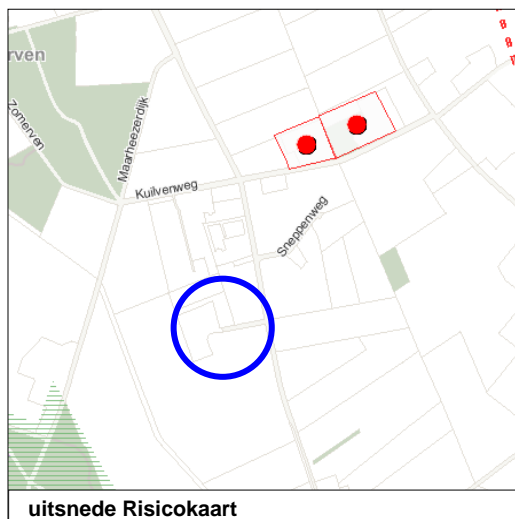
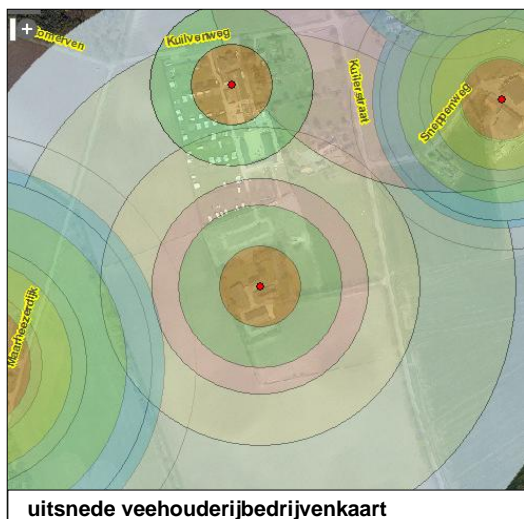
De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetwijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien één nieuwe woning met greenkeeperloods wordt opgericht. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Daarmee kan tevens geconcludeerd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.





4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

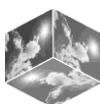
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenaemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is de geurcontouren van één agrarisch bedrijf over het plangebied gelegen. Het betreft de contouren van het voorheen binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijf, welke door middel van het onderhavige planvoornemen zal worden gesaneerd. Ook de agrarische bedrijven ten noorden en westen van het plangebied zijn inmiddels gesaneerd, respectievelijk ten behoeve van een camping en een golfbaan. De voormalige agrarische bedrijfsbestemmingen zijn reeds weg bestemd en de vergunningen voor het uitoefenen van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds ingetrokken, waardoor de weergegeven contouren niet meer gelden. Na de bestemmingsplanherziening zal ook de uitoefening van een agrarisch bedrijf binnen het plangebied niet meer mogelijk zijn.

Verder zijn geen geurcontouren over het plangebied gelegen. Het uitvoeren van een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5.2 Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.



De aan huis verbonden bedrijvigheid die in de te handhaven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal worden ingepast betreft bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Ook de activiteiten ter plaatse van de loodsen ten behoeve van de golfbaan betreft bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 uit deze publicatie. Dergelijke bedrijvigheid verhoudt zich, zeker wanneer aan huis verbonden, uitstekend met de woonfunctie.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Someren en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

4.7 Kabels en leidingen

Ten oosten van het plangebied zijn op circa 750 meter afstand een tweetal buisleidingen van de Gasunie gelegen (transportroutedelen Z-585-KR-054 en A-521-KR-054). De hieraan verbonden risicocontouren reikt niet tot buiten de beschermingszone van de leidingen (4 meter) en zeker niet tot nabij het plangebied. In of nabij het plangebied liggen verder geen andere kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



groene agrarische omgeving

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

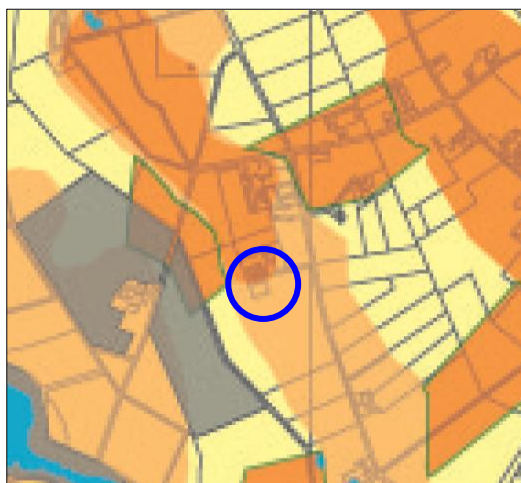
Op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Gelet op de aard van de activiteiten in het plangebied is deze afstand meer dan voldoende om te kunnen concluderen dat het planvoornemen geen negatieve invloed uitoefent op het gebied. Eerder is sprake van een positief effect, als gevolg van het verdwijnen van de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van dieren op deze locatie.

In de bredere omgeving van het plangebied liggen eveneens enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit de golfbaan (in aanleg) en agrarische gronden, afgewisseld met verspreid gelegen (agrarische) bebouwing.

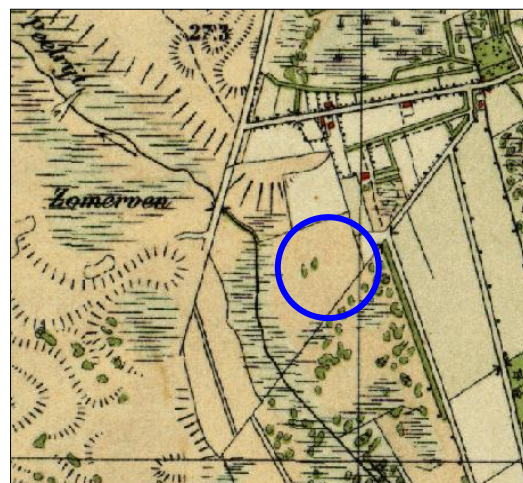
4.8.1 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1920-1929

Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard en voor het overige in gebruik als erf of agrarische landbouwgrond. Binnen het plangebied is geen beplanting aanwezig, behoudens de bestaande bomen/laanbeplanting en de tuinbeplanting. Deze beplanting blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. De kans is zeer klein dat ter plaatse beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn. In het kader van de FF-wetgeving bestaan er geen belemmeringen om tot de ontwikkeling over te gaan.

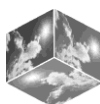
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1. Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Someren deels aangeduid als categorie 4 (hoge verwachtingswaarde) en deels als categorie 5 (middelhoge verwachtingswaarde). Ter plaatse van categorie 4 bestaat een archeologische onderzoekspllicht in geval de bodem dieper dan 40 cm wordt verstoord en het verstoringsoppervlak groter is dan 250 m². Ter plaatse van categorie 5 zijn deze waarden respectievelijk 40 cm en 2.500 m².

Het gedeelte van het plangebied dat als categorie 4 is aangeduid betreft de locatie van de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Hier vinden geen nieuwbouwwerkzaamheden plaats, enkel de sloop van één van de stallen. Aangezien de bodem ter plaatse van deze stal reeds verstoord is bij de bouw daarvan en verder geen bodemverstoring plaatsvindt in dit deel van het plangebied, geldt hier geen onderzoekspllicht.

In het gedeelte van het plangebied dat is aangeduid als categorie 5 vinden wel graafwerkzaamheden plaats ten behoeve van de bouw van de beheerderswoning met garage en de nieuwe loods. Het oppervlakte dat hiervoor verstoord dient te worden bedraagt echter ruimschoots minder dan 2.500 m², waardoor hier evenmin onderzoekspllicht geldt.



Conform de Archeologische beleidskaart van de gemeente Someren en de daarbij behorende beleidsnota Archeologie wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht. Daarmee komen geen archeologische waarden in het geding. Uiteraard geldt wel een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologisch waardevolle resten opduiken. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden (in geval van toekomstige werkzaamheden), wordt over het plangebied een dubbelbestemming archeologie gelegd.

4.9.2. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de doorgaande route van de Kuilerstraat aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde.

De voorgenomen bestemmingswijziging veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de al dan niet aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap De Dommel. De reactie van het waterschap (zie bijlage 3) is in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Beleid waterschap De Dommel

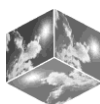
5.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap De Dommel is vastgesteld d.d. 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21 december 2009. Het beheerplan is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas. Het plan is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt in hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

5.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelingen met duurzaam wateroogmerk'

Waterschap De Dommel heeft in de notitie 'Ontwikkelingen met duurzaam wateroogmerk' een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij is een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst wordt, te weten:

- de afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.



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 landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

5.3 Principes waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel hanteert onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap De Dommel.

5.3.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

De nieuwe woning wordt net als de bestaande woning aangesloten op het in de Kuilerstraat aanwezige persriool. De nieuwe woning wordt wel voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig (gescheiden) riool in de Kuilerstraat. Het vuile water zal daarbij via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI, het schone water zal worden afgevoerd naar een binnen het plangebied aan te leggen wateroppervlak.

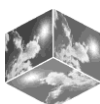
5.3.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een toename aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

In onderhavig geval zal het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater worden geborgen en geïnfiltreerd in een ter plaatse aan te leggen vijver dan wel in de (mogelijk te verbreden) reeds aanwezige zaksloten.

5.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door berging en infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.



5.3.4 Water als kans

Water als kans wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit project wordt door middel van de inpassing van een vijver of ander wateroppervlak tevens gestreefd naar een landschappelijke verbetering.

5.3.5 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuw te realiseren bebouwing bezit geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

5.4 Waterhuishoudkundige en geohydrologische situatie

Op de keurkaart van het waterschap De Dommel is te zien dat ten westen van het plangebied de Peelrijt of Rielloop stroomt. Dit betreft een hoofdwatrgang met het morfologie type Natte Natuurzone. Deze watrgang loopt over het terrein van de golfbaan. In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn voorts geen wateroppervlakten gelegen, behoudens enkele zaksloten, welke dienen ter afwatering van de omliggende agrarische gronden.

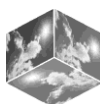
Het maaiveld bedraagt ter plaatse circa 24,5 meter boven N.A.P. De grondwatertrap ter plaats is IV. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt hier op 40 tot 80 cm beneden maaiveld (bron: bodemkaart Nederland, blad 51 Oost, Eindhoven).

5.5 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van circa 350 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van één nieuwe woning met bijgebouwen en een loods. In totaal heeft de nieuwe bebouwing een oppervlakte van circa 700 m², hetgeen een netto toename aan bebouwd oppervlak van circa 300 m² betekent. Aangezien de nieuwe bebouwing wat betreft oppervlak in totaal groter zal zijn dan de te slopen bebouwing en ook het aandeel bestrating binnen het plangebied waarschijnlijk zal toenemen, heeft het planvoornemen invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.

In de onderstaande tabel is naar soort verharding voor de huidige en toekomstige situatie het oppervlak aan verharding aangegeven:

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Plangebied	10.625 m ²	10.625 m ²
Daken (bebouwing)	1.600 m ²	1.900 m ²
Gesloten verharding	400 m ²	400 m ²
Overige semi-verharding	0 m ²	500 m ²
Totaal verharding	2.000 m²	2.800 m²



De toe te passen semi-verharding zal bestaan uit grasbetontegels dan wel kiezels. Voor de volledig verharde delen wordt gebruik gemaakt van klinkers en asfalt.

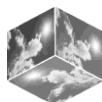
De benodigde (buffer)infiltratiecapaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m^2 aan nieuwe verharding, hetgeen in onderhavig geval circa $800 m^2$ bedraagt (bebouwing en verharding). Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool van het waterschap dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar ($T=10$) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar ($T=100$) voorkomt. De benodigde bergingscapaciteit ($T=10$) moet dan in totaal circa $26 m^3$ bedragen, bij $T=100$ bedraagt deze circa $35 m^3$. De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van een vijver of sloot, dan wel door de vergroting van de capaciteit van de bestaande zaksloten. De exacte locatie van de bergingsvoorziening is nog niet bekend, aangezien de toekomstige inrichting van het onbebouwde deel van het plangebied nog niet is uitgewerkt. Globaal kan worden gesteld dat de bergingsvoorziening op het erf van de bestaande of de nieuwe woning zal worden ingepast. Bij de voorziening zal ruimte worden vrijgehouden voor de eventuele aanleg van een noodoverleg. Vanuit de bergingsvoorzieningen zal het water worden geïnfiltreerd in de bodem. Het ruimtebeslag dat hiervoor is vereist bedraagt circa $11 m^2$ in normale situaties. In geval van extreme neerslagsituaties is circa $91 m^2$ aan ruimtebeslag vereist. De oppervlakte van de benodigde waterpartij zal circa $16 m^2$ bedragen, waarmee in normale situaties het water in voldoende mate kan worden geborgen.

In bijlage 4 bij deze toelichting is de berekening van de benodigde bergingscapaciteit conform de HNO-tool opgenomen.

5.6 Riolering

De nieuwe woning wordt net als de bestaande woning aangesloten op het in de Kuilerstraat aanwezige gemengde rioolstelsel. De nieuwe woningen wordt wel voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig (gescheiden) riool in de Kuilerstraat. Het vuile water zal daarbij via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Golfbaan de Swinkelsche' van de gemeente Someren.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

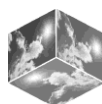
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Sport - Golfbaan';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1' en 'specifieke vorm van waarde - archeologie 2'.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier de herbesteding van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de inpassing van een nieuwe beheerderswoning met greenkeeperloods, waarbij de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet en een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij deze woning in gebruik worden genomen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijvigheid. Één van de oude stallen wordt gesloopt. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Someren zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar deels een woonbestemming en deels een sportbestemming. Gelet op het gegeven dat er door het verdwijnen van de agrarische activiteiten een aanzienlijke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse optreedt en het feit dat de locatie op afstand is gelegen van omliggende woningen en bedrijven, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Planschade

Aangezien het planvoornemen een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt, bestaat niet de verwachting dat planschade zal optreden. In de tussen de gemeente en de initiatiefnemer te ondertekenen overeenkomst wordt tevens bepaald dat eventueel te honoreren planschades voor rekening komen van de initiatiefnemers.

7.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- b. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- d. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets, vooraf aan de publicatie, ter beoordeling aan het waterschap De Dommel toegezonden. De opmerkingen van het waterschap (zie bijlage 3) zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

8.2.2 Provincie Noord-Brabant

Aangezien sprake is van gewijzigd gebruik van een VAB-locatie en een nieuwe woning wordt toegevoegd, oordeelt de provincie Noord-Brabant dat in onderhavig geval provinciale belangen in het geding zijn. Het planvoornemen komt voort uit de reactieve aanwijzing die de provincie heeft gegeven ter voorkoming van een ontstaan van een solitaire woning in het buitengebied. Deze beheerderswoning wordt nu opgericht in een bebouwingscluster, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

8.3 Zienswijzen

P.M.

