

Bestemmingsplan

'Fouragehandel - Laarstraat 5'

Ontwerp

NL.IMRO.0847.BP02015001-OW01



Bestemmingsplan

'Fouragehandel – Laarstraat 5'

De heer en mevrouw Welten
Laarstraat 5
5712 RT SOMEREN

IDN nummer : NL.IMRO.0847.BP02015001-OW01
Versie : Ontwerp
Datum : Juni 2015

Rapportage door:

Ever Advies

Evert van Veldhuizen
evanveldhuizen@everadvies.nl

Adres:

Ever Advies
Dorpstraat 38
5504 HJ Veldhoven
Tel: 06-46196729

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding planherziening
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.3 Opbouw bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 ONTWIKKELING

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3 BELEIDSKADER

- 3.1 Europees- en Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid
- 3.4 Waterschapsbeleid

4 PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING / RANDVOORWAARDEN

- 4.1 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.2 Bodem
- 4.3 Flora en fauna
- 4.4 Waterhuishouding
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Geluid en wegverkeerslawaaï
- 4.7 Milieuzonering
- 4.8 Luchtkwaliteit
- 4.9 Verkeerskundige aspecten
- 4.10 Kabels, leidingen en straalpaden
- 4.11 Belangen van derden

5 JURIDISCHE ASPECTEN

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Inleidende regels
- 5.3 Bestemmingsregels
- 5.4 Algemene regels
- 5.5 Overgangs- en slotregels

6 UITVOERBAARHEID

7 OVERLEG EN INSPRAAK

- 7.1 Procedure
- 7.2 Overleg
- 7.3 Planstukken

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1:** Landschappelijk inpassingsplan
- BIJLAGE 2:** Vrijstelling melding keur Waterschap Aa en Maas
- BIJLAGE 3:** Verkennend bodemonderzoek (Lankelma Geotechniek Zuid BV.)
- BIJLAGE 4:** Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

De heer en mevrouw Welten, woonachtig Laarstraat 5 5712 RT te Someren, zijn sinds kort eigenaar van het perceel en de opstallen, kadastraal bekend, gemeente Someren R 647, ten westen van de kern Someren-Eind. Het betreft een voormalige rundveehouderij.

De heer en mevrouw Welten hebben in Someren een goed lopend handelsbedrijf in fourage & transport. Het bedrijf verhandelt en transporteert ruwe en bewerkte voeders en strooisels voor agrarische bedrijven in de land- en tuinbouw, zowel naar eindgebruikers als wederverkopers. De producten zijn veelal hooi, stro, vlas en houtkrullen, zijn reeds verpakt en worden niet bewerkt. Het transport van de fourage vindt in hoofdzaak plaats met eigen vrachtwagens, grotendeels regionaal, en in beperkte mate naar klanten in het buitenland. Voorheen was het bedrijf gevestigd aan de Kanaaldijk Zuid 68 te Someren, maar het bedrijf had daar onvoldoende mogelijkheden. Op de locatie aan de Laarstraat zijn deze mogelijkheden er wel. Op 25 oktober 2013 is het College van Burgemeester en wethouders gevraagd om planologische medewerking aan de vestiging van het bedrijf en de noodzakelijke wijziging van de bestemming. Deze medewerking is op 14 januari 2014 per brief toegezegd overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Someren zoals op 29 juni 2011 vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Someren, direct westelijk van de kern Someren-Eind. In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met plangebied Laarstraat 5 te Someren-Eind (rood)

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren, Sectie R, nummer 647. Het perceel is groot 3 ha. 61 are en 40 ca. Het vigerend bouwblok is ca. 7.700 m² groot.

Op het perceel zijn aanwezig een bestaande bedrijfswoning (Laarstraat 5) met tuin, een voormalige ligboxenstal, alsmede een veldschuur annex paardenstal.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' van kracht. In dit op 29 juni 2011 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, is ter plekke de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' van toepassing (figuur 2). De als 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' aangewezen gronden en opstallen zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf,. De huidige bestemming staat het uitoefenen van een fouragebedrijf ter plekke niet toe. Het bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een 'agrarisch verwant bedrijf'. Een fouragehandel valt onder de definitie van een agrarisch verwant bedrijf.

Voor de binnenplanse wijziging naar de bestemming 'Agrarisch verwant bedrijf' is een bestemmingsplanherziening nodig.



Figuur 2. Bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011 met plangebied (rood) en bouwblok (geel)

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel

3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de toetsing aan het relevante beleid en de wetgeving van Rijk, Provincie, Gemeente en Waterschap. In hoofdstuk 4 wordt het plan inhoudelijk getoetst aan de (milieu)technische randvoorwaarden en zijn de resultaten van de planologische onderzoeken opgenomen. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van inspraak en overleg zijn meegenomen.

2 ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Someren-Eind in een oudere heideontginning. Deze gebieden zijn rond de eeuwwisseling 19^e – 20^e eeuw ontgonnen. Het landschap heeft een minder grootschalig en weids karakter dan de jonge heideontginningen. Kenmerkend is de lintbebouwing langs de Laarstraat.

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren, Sectie R, nummer 647. Het perceel is groot 3 ha. 61 are en 40 ca. Het vigerend bouwblok is ca. 7.700 m² groot. Op het perceel zijn aanwezig een bestaande bedrijfswoning (Laarstraat 5) met tuin, een voormalige ligboxenstal, alsmede een veldschuur annex paardenstal.

Noordwestelijk van het plangebied is op Laarstraat 11 een agrarisch verwant bedrijf gevestigd, voorheen betrof dit een veehouderij. Op Laarstraat 7 en 9 is sprake van burgerwoningen.



Figur 3. Historische kaart (ca. 1929): eerste ontginning plangebied met herkenbare kavelstructuur



Afbelding 1. Plangebied met op de voorgrond de bedrijfswoning en op de achtergrond het bedrijfsgebouw (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De heer en mevrouw Welten zijn voornemens om hun onderneming *Joost Welten fourage & transport BV* aan de Laarstraat 5 te vestigen. De onderneming verhandelt en transporteert ruwe en bewerkte voeders en strooisels voor agrarische bedrijven in diverse sectoren (melkvee, varkens, pluimvee, paarden, maar ook akker- en tuinbouw), en zowel naar eindgebruikers als wederverkopers. De producten zijn veelal hooi, stro, vlas en houtkrullen, zijn reeds verpakt en worden ter plekke niet bewerkt. Het transport van de fourage vindt in hoofdzaak plaats met eigen vrachtwagens, grotendeels regionaal, en in beperkte mate naar klanten in het buitenland. Ter plekke zal in pandige opslag plaatsvinden van de genoemde fourageproducten, alsmede stalling van de vrachtwagens. Er vindt op de bedrijfslocatie geen verkoop van producten plaats.

Vooralsnog volstaan de bestaande opstallen en voorzieningen. De ter plekke aanwezige ligboxenstal is echter niet doelmatig voor het beoogd gebruik en zal daarom te zijner tijd worden vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw met een passende inrichting en op de bedrijfsvoering afgestemde nok- en goothoogte.

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig, maar geen bijgebouw. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Someren is 100 m² aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan of mag worden opgericht.

Ten behoeve van een doelmatige ontsluiting van het bedrijf wordt tevens een 2^e inrit gerealiseerd noordelijk van de bestaande inrit op het huidige bouwblok, zie figuur 4. De situering van deze inrit is in overleg met de gemeente vastgesteld en door het Waterschap Aa en Maas is vrijstelling verleend voor de aanleg van een duiker in verband met de aanwezigheid van een kavelsloot evenwijdig aan de Laarstraat.

De bedrijfslocatie wordt landschappelijk ingepast. Ten behoeve van deze inpassing is een vormverandering van het bouwvlak doorgevoerd. De achterzijde van de bedrijfslocatie wordt afgeschermd door middel van een 8 meter brede houtwal. In verband met de noodzakelijke manoeuvreerruimte voor vrachtwagencombinaties wordt het bouwvlak daar in zuidelijke richting vergroot om de aanleg van de houtwal mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt het bouwvlak aan de noordwestelijke zijde van de bedrijfslocatie verkleind met een strook van dezelfde oppervlakte. Dit is inzichtelijk gemaakt in figuur 4. De landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.3 en is opgenomen als inpassingsplan in de vorm van bijlage 1.



Figuur 4. *Inrichting bedrijfslocatie met gebouwen, erf, inritten, landschappelijke inpassing en de vormverandering van het bouwvlak*

3 BELEIDSKADER

In voorliggend hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de diverse ruimtelijke en sectorale, relevante beleidsdocumenten. Hierbij worden zowel ruimtelijke als functionele aspecten beschouwd.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland. De Nota Ruimte uit 2006 deed voorstellen voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030 en had vier belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen). De Nota Ruimte¹ stelde dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied moesten worden verruimd. Provincies moesten de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). Dit leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak en draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal platteland.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zet het Rijk zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR kiest het Rijk voor drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor deze doelen benoemt het Rijk de onderwerpen die het van nationaal belang acht, waarvoor het verantwoordelijkheid neemt en waarop het resultaat wil boeken. Die dertien nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden:

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet volgens het Rijk het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest daarom ook voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden, en op 1 juli 2012 de eerste aanvulling. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

De nationale belangen uit het SVIR en het Barro zijn voor dit initiatief/ plangebied niet van toepassing.

3.1.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Conclusie

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Op ongeveer 4 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Grote Peel'. Aangezien als gevolg van het voornemen geen landbouwhuisdieren bedrijfsmatig meer mogen worden gehouden en het nieuwe gebruik naar aard en omvang geen nadelige invloed heeft op genoemd Natura 2000 gebied. Voor zover al sprake is van enig significant effect, is deze als gevolg van de vermindering van de stikstofdepositie positief.

3.1.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden de Natura 2000-gebieden, Natuurmonumenten en Wetlands aangewezen en beschermd. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Conclusie

Binnen het plangebied of in de directe omgeving is geen sprake van natuurgebieden of als zodanig aangewezen gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

3.1.4 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen en richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet van toepassing. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden:

- Algemene soorten (tabel 1): lichtste beschermingsregime
- Overige soorten (tabel 2): overige soorten – middelste beschermingsregime
- Bijzondere soorten (tabel 3): genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten).

Conclusie

Het plangebied kent een intensief gebruik als erf en bedrijfslocatie en de overige gronden zijn in een regulier agrarisch gebruik. Er is geen aanleiding om de aanwezigheid van bijzondere soorten te veronderstellen aangezien het habitat hiertoe ontbreekt. De beoogde ontwikkeling en het toekomstig gebruik van gebouwen, erf en gronden brengt bovendien geen bijzondere ingrepen of inrichtingsmaatregelen met zich mee die een negatief effect zouden kunnen hebben op aanwezige plant- en diersoorten.

3.1.5 Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). Op 16 april 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig in de vorm van bebouwing. De toets aan het archeologiebeleid wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.1.1 aan de hand van de 'Nota archeologiebeleid gemeente Someren'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 - partiële herziening 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp van de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Er is bewust niet gekozen voor het opstellen van een geheel nieuwe visie. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt daarom alleen op onderdelen bijsturing plaats. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim structuurvisie, de paraplu-nota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

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

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;

- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk:
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijds voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

In de Structuurvisie (Visiekaart) kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'Mozaïeklandschap'. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'. De provincie vindt het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken. Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden worden op gebiedsniveau behouden en versterkt zodat ze het verhaal van het Brabantse landschap in optima forma vertellen.

Op de structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'Accentgebied agrarische ontwikkeling', vanuit provinciaal perspectief ziet de provincie hier ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie.

In deze gebieden ziet de provincie ook niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige sector maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector. mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, voorbereiding van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Conclusie

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt in hoofdlijnen het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weergegeven. De omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een 'agrarisch verwant bedrijf' draagt bij aan de in de Structuurvisie geformuleerde doelstelling van menging van functies in het mozaïeklandschap en het versterken van activiteiten die gelieerd zijn aan de agrarische sector.

3.2.2 Transitie van het Brabantse Stadteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten (PS) een nieuwe visie vastgesteld voor stad en platteland in Brabant. Deze visie is van belang voor de wijze waarop wordt omgegaan met initiatieven van burgers en bedrijven in het buitengebied. De transitie van het Brabantse stadteland – een nieuwe koers, vastgesteld door PS 2011.

Was vroeger het landelijk gebied het nagenoeg exclusieve domein van landbouw, natuur en in de laatste decennia recreatie, tegenwoordig is het palet aan activiteiten veel diverser. Het Brabantse mozaïek is niet meer alleen de afwisseling van landbouw en natuur, maar ook de afwisseling van allerlei economische en culturele activiteiten.

De ambitie in de 'Agenda van Brabant' sluit aan op deze ontwikkeling: Stad en landelijk gebied zijn samen de fysieke, economische en culturele basis voor een innovatieve topregio. Dat stelt eisen aan de kwaliteit van zowel stad als landelijk gebied, in onderlinge samenhang.

In deze context is er behoefte aan een nieuwe set waarden en principes voor het landelijk gebied, waarbij binnen (ruim) gestelde kaders, het denken en handelen van burgers en ondernemers het vertrekpunt is. De provincie wil vanuit een heldere visie sturen op randvoorwaarden, waarbinnen de burgers, ondernemers en hun organisaties die visie invullen en realiseren. Die randvoorwaarden zijn dan een heldere en scherpe basisbescherming. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn om van die kaders af te wijken voor goede plannen van burgers en ondernemers. Maatschappelijke participatie wordt dan de focus. Het aantrekkelijke van deze aanpak is dat de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen niet overneemt, maar ondersteunt. Het is de stap van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie, waarbij vertrouwen het vertrekpunt is.

De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabants landelijk gebied en benut daarmee de energie die er in de Brabantse samenleving is. Voor de muziek uitlopen wordt aantrekkelijk, koplopers hebben een voordeel.

Dit vergt ook een andere manier van beoordelen van initiatieven en een andere inrichting van de regelgeving van provincie en andere overheden. Een beoordeling zal niet meer het afvinken van een set criteria zijn, maar een toets op maatschappelijke meerwaarde. De provincie operationaliseert deze gedachtegang in het provinciale beleid, in het bijzonder in de Structuurvisie en Verordening Ruimte en vraagt gemeenten en waterschappen dit ook in hun beleid te verankeren.

Ontwikkelingsgericht werken betekent het zoeken naar passende (lokale) oplossingen. Basisbescherming en lokale oplossingen kunnen conflicteren, vandaar dat voor de volgende prioritering is gekozen:

- Een basisbescherming in heldere, eenvoudige, maar daardoor wel scherpere regels. Deze basisbescherming verschilt naargelang de kwetsbaarheid van een gebied: zo is hij in de EHS of bij een dorp hoger dan elders in het landelijk gebied;
- Ruimte voor lokale oplossingen. De regels bieden ruimte voor lokale oplossingen, in ruil voor maatschappelijke meerwaarde:
- Lokaal is overeenstemming over de oplossing (maatschappelijk ingepast);
- Per saldo heeft die oplossing meerwaarde voor het landelijk gebied (ruimtelijk en ecologisch ingepast);
- De geboden ruimte neemt toe naarmate de maatschappelijke meerwaarde groter is. Op die manier wordt ingezet op een 'uitnodigingsplanologie' en een 'ja, mits' in plaats van 'hinderplanologie' en een 'nee, tenzij';
- Regels die niet bijdragen aan deze benadering (basisbescherming en lokale oplossingen gekoppeld aan maatschappelijke meerwaarde) zijn overbodig en worden geschrapt.

Conclusie

De in dit plan voorgestelde omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming (voormalige rundveehouderij) naar een agrarisch verwant bedrijf draagt bij aan de door PS vastgestelde nieuwe koers voor het buitengebied. Er is meer ontwikkelruimte voor initiatieven met per saldo maatschappelijke meerwaarde voor het landelijk gebied, in dit geval de vestiging van een passende nieuwe economische drager voor het buitengebied.

3.2.3 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 Noord-Brabant heeft in dat kader de Verordening ruimte 2014 opgesteld welke op 18 maart 2014 is vastgesteld. Deze Verordening vervangt de Verordening ruimte 2012, is de juridische vertaling van de structuurvisie, en bevat dus onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit gebeurt, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden.

De Vr bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan dient daaromtrent een verantwoording te bevatten. In de Vr is in diverse regels nader uitgewerkt op welke wijze die zorgplicht en verantwoording gestalte dient te krijgen. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de voor het plangebied relevante beleidsaspecten, kaarten en aanduidingen uit de Vr. Op de beleidsaspecten 'Natuur en landschap', 'Water', 'Cultuurhistorie' en 'Stedelijke ontwikkeling' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden van toepassing.

Figuur 5 bevat een uitsnede van het kaartbeeld 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' met de voor het plangebied relevante beleidsaspecten uit de verordening. Het plangebied is hierbij rood omkaderd aangegeven. Het plangebied is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' (Hoofdstuk 3, artikel 7) met tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Een specifieke toetsing aan de regels van 'Gemengd landelijk gebied' (artikel 7) wordt uitgewerkt in paragraaf 3.2.4. De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' geeft aan dat er in beginsel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor een veehouderij. Voor deze ontwikkeling is genoemde aanduiding niet relevant.



Figuur 5. Uitsnede kaartbeeld Agrarische ontwikkeling en windturbines met ligging plangebied

3.2.4 Artikel 7 – Gemengd landelijk gebied

In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in:

- gemengd landelijk gebied
- accentgebied agrarische ontwikkeling.

Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening. Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. De aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling is alleen relevant op provinciaal visieniveau.

In de Vr zijn in artikel 7 afwijkende regels opgenomen die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Het betreft artikel 7.11 met afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven.

Artikel 7.11 stelt: *'in afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.*

In de toelichting op dit artikel valt te lezen dat voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven sprake is van afwijkende regels ten opzichte van de bepalingen in artikel 7.10 (niet-agrarische functies). De afwijking heeft zowel betrekking op de omvang van de functie als de toegelaten milieucategorie. De overige bepalingen uit artikel 7.10 blijven verder van toepassing. In artikel 7.10 zijn de volgende bepalingen vastgelegd:

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
 - b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

Conclusie

Aan deze bepalingen wordt voldaan, waarbij voor onderhavige ontwikkeling in afwijking van lid a. en d. artikel 7.11 van toepassing is. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die kan worden gesloopt (lid 1c.), behoudens de sloop van de veldschuur/ paardenstal (30 m²). Ook aan de bepalingen in sub e. t/m i. wordt voldaan aangezien in dit plan de maatvoering en omvang van de activiteiten is vastgelegd.

Aan de in 7.11 gestelde eis dat het bouwperceel niet groter mag zijn dan 1,5 ha. wordt ook voldaan. Het voornemen past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1 van de Vr. Meer ruimte voor niet-agrarische en agrarisch verwante functies en nieuwe dragers van het landelijk gebied. Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan, met de vestiging op een bestaand bouwperceel en het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing. In dit bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving gelet op de (ontwikkelingsmogelijkheden van) daar aanwezige bestaande functies, zoals volwaardige (agrarische) bedrijven of woonfuncties. Dit krijgt verder uitwerking in hoofdstuk 4.

Artikel 7.1 vereist ook een zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving, waaronder een goede landschappelijke inpasbaarheid, zoals verwoord in artikel 3 van de Verordening ruimte. Dit artikel stelt regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie stelt dat ontwikkelingen mogelijk zijn die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, indien gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die verbetering is geborgd.

De provincie heeft in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling' (november 2011) aangegeven hoe zij met gemeenten in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken wil maken over de toepassing van artikel 3 van de Verordening ruimte. De gemeente Someren heeft de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap nog niet nader uitgewerkt en vastgelegd in een eigen regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor onderhavig initiatief wordt dan ook uitgegaan van de principes zoals verwoord in de genoemde provinciale handreiking, en als zodanig bedoelde regelingen die in andere Brabantse gemeenten van kracht zijn en de instemming van de provincie hebben. In die regelingen wordt veelal onderscheid gemaakt in een drietal categorieën ontwikkelingen.

Onderhavig initiatief kan op grond daarvan worden gerangschikt onder categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Dit zijn ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving en als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing, dan past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn: vormverandering van bouwvlakken en de omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere agrarische bedrijfsvorm.

In de provinciale handreiking valt te lezen dat er in beginsel geen verschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen agrarisch bebouwd, glastuinbouw, agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en kleinschalige recreatieve bedrijven. Dit blijkt ook tot uiting te komen in de diverse gemeentelijke regelingen waar geen verschil wordt gemaakt in de waarde van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of een agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf.

Onderhavig voornemen betreft de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf. Er is geen sprake van uitbreiding van een bouw- of bestemmingsvlak, alleen van een beperkte vormverandering. De bestaande bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning. Er is derhalve geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang.

Bij onderhavig initiatief wordt de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook ingevuld en geborgd door het opgestelde landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1). De uitvoering van die maatregelen is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Primair is de toetsing aan de Structuurvisie Someren 2028, het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren 2011 voor onderhavig planvoornemen van belang.

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2013. In deze visie is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een zone die is aangeduid als 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten de bebouwde kom'. In de nabijheid van het plangebied is de uitbreidingslocatie De Brim IV als bouwlocatie voor de korte termijn aangeduid en de kruising Haagdoornweg – Nieuwendijk wordt aangemerkt als 'ruimtelijke kwaliteit van dorpsentrees verbeteren'.

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente open staat voor nieuwe initiatieven in het buitengebied mits deze passen binnen deze ruimtelijke visie en het overig beleid. Economische ontwikkelingen in het buitengebied dienen vergezeld te gaan van het behouden (beheer) en versterken van natuur- en landschapselementen.

Conclusie

Dit beleid sluit aan op het principestandpunt van de gemeente inzake onderhavig planvoornemen. De gemeente acht de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf wenselijk. Daarmee wordt op passende wijze invulling gegeven aan een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie in een gemengd bebouwingslint. De vestiging van een aan het buitengebied gelieerd bedrijf betekent een nieuwe economische drager en de gewenste kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Op het plangebied is van toepassing het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren', vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 2011. Een aantal gebieden waren niet meegenomen in dit plan en deze zijn onderwerp van het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Someren 2013. Als gevolg van een reactieve aanwijzing van de provincie op het bestemmingsplan Buitengebied Someren heeft de gemeente een aantal artikelen conform de Verordening Ruimte 2014 gewijzigd en opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Dit plan is op 25 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Volgens het vigerend bestemmingsplan kennen de gronden ter plekke van het bouwvlak de enkelbestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' en de omliggende cultuurgrond, de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 2. Tevens is sprake van de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'Bebouwingsconcentratie'.

De huidige bestemming laat het voorgenomen gebruik niet toe. Het bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf. De gemeente heeft medewerking toegezegd aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid om het gebruik als fouragehandel mogelijk te maken.

De betrokken wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf- Agrarisch verwant' (artikel 4.7.3) luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van een agrarisch verwant bedrijf. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede.
2. De vrijgekomen agrarische bebouwing moet worden gesloopt met dien verstande dat er maximaal 400m² bebouwing mag overblijven voor het agrarisch verwant bedrijf.
3. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet worden gehandhaafd.
4. In afwijking van het voorgaande is binnen gebieden met de aanduiding "bebouwingsconcentratie" maximaal 600m² bebouwing toegestaan voor het agrarisch verwant bedrijf.
5. Indien de bestaande bebouwing bouwtechnisch of anderszins ongeschikt is voor het agrarisch verwant bedrijf, is nieuwbouw toegestaan.
6. Buitenopslag is niet toegestaan.

Navolgend wordt het voornemen van de initiatiefnemers getoetst aan de bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden:

Ad 1.

Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten zodanig dat sprake is van een volwaardig bedrijf (grondgebonden en/of veehouderij) is niet mogelijk gelet op het areaal cultuurgrond in eigendom, en de ligging nabij de bebouwde kom (extensiveringsgebied). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 2.

De aanwezige ligboxenstal is benodigd voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. De aanwezige veldschuur annex paardenstal (30 m²) en sleufsilos/voerplaten zullen worden gesloopt/ verwijderd. In de anterieure overeenkomst die met de gemeente is gesloten is de sloop en sanering van deze voorzieningen geborgd. Er zijn geen andere vrijkomende bedrijfsgebouwen die kunnen worden gesloopt. Deze voorwaarde wordt voor wat betreft de toegestane oppervlakte vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing vervangen door voorwaarde 4.



Figuur 6. Luchtfoto bedrijfslocatie Laarstraat 5 met te slopen bebouwing en voorzieningen (kruis)

Ad 3.

Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 4.

De locatie is gelegen binnen gebied met de aanduiding "bebouwingsconcentratie". De voormalige ligboxenstal is 628m² groot en deze oppervlakte wordt in gebruik genomen en bestemd ten behoeve van de fouragehandel.

Ad 5.

Het huidig bedrijfsgebouw is bouwtechnisch niet volledig geschikt voor een efficiënte exploitatie. Op termijn zijn de initiatiefnemers voornemens om de voormalige stal te slopen en een nieuw bedrijfsgebouw te plaatsen.

Ad 6.

Er zal geen sprake zijn van buitenopslag. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren 2011

Op 29 juni 2011 heeft de gemeente het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied vastgesteld. De gemeente Someren wil met dit beeldkwaliteitsplan voor haar buitengebied de dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. Het beeldkwaliteitsplan zegt niet 'wat moet en zal' of 'wat kan en mag'. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het bestemmingsplan en zal worden gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan kent een indeling in landschappelijke eenheden, linten en clusters met een bijbehorend streefbeeld en ontwerprichtlijnen.

Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Oudere Heideontginningen' en aan 'Linten, knopen en clusters'. Per landschappelijke eenheid is in tabelvorm de geschiktheid weergegeven voor diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Voor agrarisch gerelateerde bedrijvigheid (fouragehandel) worden de oudere heideontginningen en de linten/ clusters goed geschikt geacht. De richtlijnen voor de structuur en inrichting van het landschap en de inrichting en inpassing van de kavel, hebben hun vertaling gekregen naar een landschappelijk inpassingsplan voor dit initiatief. Dit plan is opgesteld door *John Jansen Landschapsarchitectuur*. Verwezen wordt naar bijlage 1.

3.4 Waterschapsbeleid

Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen.

Dit betekent dat vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming er aandacht moet zijn voor de consequenties die de plannen hebben voor het watersysteem. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid en waterkwaliteit. Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

3.4.1 Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het Waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' van Waterschap Aa en Maas, vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 13 november 2009 maakt inzichtelijk op welke wijze het waterschap het watersysteem en de afvalwaterketen op orde wil houden. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk is bepaald welke maatregelen in de periode 2010 – 2015 moeten worden uitgevoerd om de ambities waar te maken. Het plan is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de KRW is opgesteld. De beleidsuitgangspunten en principes die het waterschap daarbij hanteert zijn gericht op realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied
- voldoende water
- schoon water en
- natuurlijk en recreatief water.

Het waterschap zal in 2014 samen met de maatschappelijke partners het nieuwe waterbeheerplan 2016 - 2021 voltooien en presenteren.

3.4.2 Beleidsnota ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’

Aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen is vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het waterschap heeft dit beleid verwoord in haar nota ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’. Dit document maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem en bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om deze te compenseren. De beleidsterm ‘hydrologisch neutraal bouwen’ geeft invulling aan het ‘niet afwentelen’ principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet 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.

3.4.3 Beleidsregels keur waterschap Aa en Maas 2013

Het waterschap is bevoegd om nadere regels te stellen aan activiteiten die mogelijk een nadelig effect hebben op de waterhuishouding. Dit met als doel het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. De regels hiervoor, met daarin een aantal gebods- en verbodsbepalingen zijn vastgelegd in de Keur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen waterkeringen, oppervlaktewater en grondwater. De gebods- en verbodsbepalingen in de Keur zijn via een aantal algemene regels en beleidsregels verder uitgewerkt, ten behoeve van:

- het beschermen tegen activiteiten die de stabiliteit van waterkeringen in gevaar brengen
- het beschermen tegen activiteiten die de waterhuishoudkundige functie (wateraanvoer en -afvoer, waterbergen, waterpeilen) van het oppervlaktewatersysteem aantasten
- het beschermen tegen activiteiten die een negatief effect hebben op de nagestreefde ecologische doelen
- het beschermen tegen activiteiten die de grondwatervoorraad in gevaar brengen
- het beschermen tegen activiteiten die het waterschap hinderen in het tegen zo laag mogelijke kosten uitvoeren van het beheer en onderhoud aan oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen.

Op de keurkaarten van het waterschap is te zien dat het plangebied niet is aangeduid als beschermd gebied waterhuishouding, attentiegebied of een andere bijzondere aanduiding kent. Het plangebied is volgens de provinciale wateratlas ook niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingsgebied. Noordoostelijk van het plangebied is een A-watergang gelegen waarvoor aanvullend een vergunningsplicht geldt voor activiteiten in de beschermingszone van 5 meter langs de waterloop. Ter plekke zijn echter geen activiteiten of werkzaamheden voorzien. Aan de oostelijke en westelijke zijde van het plangebied zijn kavelsloten aanwezig. Ook aan de noordzijde van het perceel parallel aan de Laarstraat is dat het geval. Hier is ten behoeve van een bedrijfsmatige inrit een dam met duiker aangelegd. De situering van de inrit heeft in overleg met de gemeente Someren (M. van der Els) plaatsgevonden. De kavelsloot is een categorie C waterloop waarvoor op basis van paragraaf 3.1 van de algemene regels van de Keur een vrijstelling geldt. Op 13 juni 2014 is schriftelijk vrijstelling van het waterschap ontvangen (bijlage 2).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen worden hydrologisch neutraal uitgevoerd overeenkomstig het beleid van het waterschap zoals vastgelegd in de nota 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk', hetgeen betekent dat zij geen nadelige effecten hebben op het watersysteem. Een nadere toetsing en verantwoording is opgenomen in de waterparagraaf (4.4).

4 RANDVOORWAARDEN - RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk worden de voor dit plan relevante (milieu)technische randvoorwaarden en planologische onderzoeken beschreven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

De gemeente Someren heeft een eigen archeologiebeleid, vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid gemeente Someren. Op de bijbehorende Archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als categorie 6, gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wettelijke beschermde of gemeentelijke archeologische monumenten of terreinen. Volgens de beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning is er dan ook geen nadere onderzoeksplicht.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid niet noodzakelijk.

4.1.2 Cultuurhistorie

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is alleen de Laarstraat aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren is de Laarstraat cultuurhistorisch gezien aangeduid als 'lijn met enige waarde'. Het planvoornemen heeft geen effect op de ligging of verschijningsvorm van de Laarstraat.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen effect op al dan niet aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid van het plangebied heeft de toenmalige eigenaar eind 2013 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Lankelma Geotechniek Zuid BV, overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 “Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek”. Het bodemonderzoek betreft dat deel van het plangebied waarvan de bestemming wordt gewijzigd en is in de vorm van bijlage 3 aan dit rapport toegevoegd.

Op grond van vooronderzoek concludeert Lankelma dat geen informatie naar voren is gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. Voor zover bekend is de bovengrondse dieseltank aan de achterzijde van de stal kort in gebruik geweest en was hier sprake van een betonvloer. Derhalve is er sprake van een verwaarloosbaar bodemrisico.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

Het boven de generieke achtergrondwaarde verhoogde gehalte cadmium in de toplaag (MM1, MM3) overschrijdt de lokale achtergrondwaarde niet.

In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. De boven de streefwaarden verhoogde gehalten cadmium, nikkel en zink overschrijden de lokale achtergrondwaarden niet. Daar geen van de onderzochte stoffen in zowel de grond als het grondwater de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden gehandhaafd.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in verband met de bestemmingswijziging geen belemmeringen gelden uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.3 Flora & Fauna

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op eventuele natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden.

In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om de bestemmingsplanwijziging doorgang te laten vinden.

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of Nb-gebieden gelegen waarop deze ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben. Het plangebied is niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Ecologische verbindingzone (EVZ), danwel Stillegebied en op de provinciale Natuurbeheerplankaart zijn in de omgeving ook geen gebieden aanwezig met doelstellingen of ambities voor (agrarisch) natuurbeheer.

Soortbescherming

Dit planvoornemen ziet toe op de wijziging van de bestemming van het bestaande agrarisch bouwvlak en een gewijzigd gebruik van de opstallen ten behoeve van het agrarisch verwant bedrijf. Een deel van het bouwvlak betreft weiland. In de bestaande situatie doen zich geen grote veranderingen voor. De maatregelen beperken zich tot het realiseren van een 2^e inrit naar het erf en een gewijzigde inrichting van het erf. De aanwezige sloten rond het plangebied worden gehandhaafd. In de kavelsloot langs de Laarstraat is met toestemming van gemeente en waterschap een dam met duiker aangelegd ten behoeve van de realisatie van de bedrijfsmatige inrit (bijlage 2).

Gelet op het sterk gecultiveerde karakter van het plangebied is de aanwezigheid van bijzondere of beschermde plant- en diersoorten niet te verwachten. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat geen sprake is van geschikt leefgebied of potentieel geschikte vestigingsplaatsen voor bijzondere soorten.

Algemeen beschermde diersoorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) zoals de mol, konijn en egel kunnen wel voorkomen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Algemene vogelsoorten zullen rondom het betrokken perceel en in de tuin bij de bedrijfswoning tot broeden kunnen komen door de aanwezigheid van opgaande beplanting. Aangezien oppervlaktewater of bijzondere vochtige omstandigheden ontbreken worden er op basis van de biotoopvoorkoor ook geen beschermde amfibieën verwacht.

Conclusie

Er is geen reden tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar het voorkomen van streng beschermde plant- of diersoorten onder de Flora- en faunawet. In ieder geval zal in geval van toekomstige werkzaamheden de algemene zorgplicht (artikel 2, F&F wet) van toepassing zijn. Dit betekent dat handelingen die nadelig zijn voor alle eventueel aanwezige plant- en diersoorten achterwege dienen te blijven. Werkzaamheden in het plangebied kunnen aanwezige broedgevallen van vogels in de tuinen verstoren. De benodigde werkzaamheden vinden daarom bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen, in de periode september tot maart.

Redelijkerwijs mag gesteld worden dat de bestemmingsplanwijziging geen negatieve effecten heeft op de aanwezige flora en fauna. Integendeel, de landschappelijke inpassing die zal plaatsvinden door middel van de aanleg van erfbeplanting (hagen en bomen) zal zorgen voor meer ecologische variatie en daarmee een positieve bijdrage leveren aan de foerageer- en vestigingsmogelijkheden van plant- en diersoorten. Verwezen wordt naar het inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Waterhuishouding

In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de watertoetsuitgangspunten van duurzaam waterbeheer zoals beschreven in paragraaf 3.4 (waterschapsbeleid).

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe bebouwing. De huidige stal van 628 m² blijft gehandhaafd. Wel wordt de aanwezige paardenstal van 30 m² gesloopt. In de huidige situatie is ca. 1.200 m² aan erfverharding, voerplaten en kavelpadverharding aanwezig. In de toekomstige situatie is deze totale oppervlakte aan verharding/ semi-verharding niet toegenomen, wel is de ligging aangepast aan de bedrijfsvoering. De voerplaten en kavelpadverharding zijn verwijderd, nieuwe verharding is gerealiseerd ter plekke van de tweede inrit en aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw.

Per saldo is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak en wordt voldaan aan de uitgangspunten van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' zoals beschreven in paragraaf 3.4.2. Het planvoornemen heeft geen invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied. Het plangebied is voldoende groot om regenwater van het erf op de omliggende gronden (weilanden/ tuin) op te vangen en te laten infiltreren.

Alhoewel het planvoornemen geen extra bergings- en/of infiltratiecapaciteit vraagt, zal aan de achterzijde van het erf langs de nieuw aan te leggen houtwal een zaksloot worden aangelegd waarin het afstromende regenwater kan worden geborgen en kan infiltreren.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bedrijfswoning wordt niet gewijzigd.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Er is geen toename aan verhard oppervlak. Hemelwater wordt opgevangen in een nieuw aan te leggen zaksloot en geïnfiltreerd op eigen terrein. Van overlast voor derden als gevolg van afstromend water zal geen sprake zijn.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om ruimtelijke plannen te toetsen op de risico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. De bedrijfswoning blijft als zodanig in gebruik. Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de meest belangrijke risicovolle bedrijven en objecten aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om de risico's van opslag van gevaarlijke stoffen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties en LPC-tankstations. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting. Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting de opslag van propaan aan de Vaardijk 5 op ca. 250 meter van het plangebied.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)⁸. Uit de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan valt op te maken dat de dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleidingen op ca. 1,6 km. afstand zijn gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen. Deze hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie zijn niet van invloed op dit planvoornemen.

Uit de gegevens van de risicoatlassen blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een waterweg, spoorlijn of hoofdweg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen. Over de A67 en de A2 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze wegen zijn echter op respectievelijk meer dan 7 en 9 km van het plangebied gelegen en derhalve niet relevant.

Conclusie

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen gelegen die een belemmering vormen. Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging bestaan.

4.6 Geluid en wegverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorweg of industrieterrein. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedsfeer van een op grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting. Deze geluidsaspecten zijn derhalve niet van toepassing.

Er is ook geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming zoals een woning. De huidige woning blijft in gebruik als een bedrijfswoning en nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt.

4.7 Milieuzonering

Beoordeeld moet worden of de bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik als agrarisch verwant bedrijf geen belemmering vormen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven of percelen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich volgens het vigerende bestemmingsplan de volgende bedrijven en milieurelevante functies:

- Laarstraat 7, 8 wonen
- Laarstraat 11 agrarisch verwant bedrijf
- Laarstraat 13 agrarisch bedrijf (iv)
- Nieuwendijk 70A bedrijf – stalling en onderhoud van kermisattracties
- Haagdoornweg wonen (bebouwde kom)

Het toekomstig gewijzigd gebruik van de bedrijfslocatie ten behoeve van de fouragehandel voorziet niet in activiteiten die gepaard gaan met een hogere milieubelasting op de omgeving dan de huidige agrarische bestemming reeds toelaat. Op de planlocatie wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Het gebruik van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de fouragehandel is niet gericht op langdurig menselijk verblijf. De bestaande bedrijfswoning blijft haar huidige functie behouden.

4.7.1 VNG bedrijven en milieuzonering

De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en gevaar. De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden afstanden en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden. Vanuit de omgekeerde werking gezien, wordt deze systematiek ook toegepast in geval van gevoelige bestemmingen (woningen) nabij bedrijven.

De richtafstand is van toepassing tussen de gevel van een woning (of gevoelige functie) en de planologische rechten van een bedrijf in het vigerende bestemmingsplan. De afstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' waar functiescheiding wordt nagestreefd. In geval van een matige tot sterke functiemenging is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In dergelijke gebieden zijn belastende bedrijfsactiviteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Lintbebouwing in het buitengebied met agrarische- en aanverwante bedrijvigheid naast de functie wonen kan ook als gemengd gebied worden beschouwd. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de minimale richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, met één afstandsstep verlaagd worden.

Het bedrijfsmatig gebruik als fouragehandel (categorie 3.1) heeft een grootste indicatieve richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In gemengd gebied als in geval van dit bebouwingslint langs de Laarstraat mag deze richtafstand worden gereduceerd tot 30 meter. De dichtstbijzijnde woning (Laarstraat 7) is op genoemde richtafstand van de bedrijfsbestemming gelegen. De situatie wijzigt in deze ook niet, ook het huidig agrarisch bouwvlak is op deze afstand tot genoemde woning gelegen.

De bedrijfsactiviteiten (verkeersbewegingen/ laden en lossen) vanuit de fouragehandel vinden overigens op grotere afstand plaats. De overige milieugevoelige functies in de omgeving, als ook de bebouwde kom, zijn op een veel grotere afstand dan de minimale richtafstand van 30 meter gelegen.

Het plan mag ook de (milieu)gebruiksruimte van omliggende bedrijven niet aantasten. Op Laarstraat 11 is een agrarisch verwant bedrijf gevestigd (milieucategorie 3) met een minimale richtafstand van 50 meter. Dit is echter geen inrichting in de zin van de Wabo of de Wet milieubeheer. Het planvoornemen tot wijziging van de bestemming is bovendien op meer dan 50 meter afstand gelegen.

Conclusie

De bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf (fouragehandel) heeft geen nadelige milieuhygiënische effecten op de omgeving, in de zin van geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering voor de bestemmingsplanwijziging vormen. Ook wordt de bedrijfsvoering of het ontwikkelingsperspectief van omringende bedrijven er niet door gehinderd.

4.7.2 Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij mag het voornemen de (milieu)gebruiksruimte van omliggende bedrijven niet beperken. Een geurgevoelige bestemming mag niet in een geurcontour geprojecteerd worden. In het geval echter een geurgevoelig object (de huidige bedrijfswoning) onderdeel is geweest van een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de daadwerkelijke geurbelasting. In dit geval is sprake van een dergelijke voormalige veehouderij.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient er tussen gebouwen die bedoeld zijn voor menselijk verblijf en dierenverblijven van derden, buiten de bebouwde kom, een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. De afstand tussen de bestaande bedrijfswoning en de dichtstbijzijnde dierenverblijven van de veehouderij op de Laarstraat 13 bedraagt minimaal 150 meter. Er wordt dus ruimschoots aan de vereiste minimumafstand voldaan. Bovendien zijn de burgerwoningen aan de Laarstraat 7 en 8 allereerst beperkend voor de bedrijfsontwikkeling van de veehouderij.

In de toekomstige situatie is geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfsbestemming en daarmee vervalt de mogelijkheid van het houden van landbouwhuisdieren. Een eventuele geurbelasting vanuit deze inrichting op de omgeving is niet meer aan de orde. Dit is gunstig voor omliggende geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat in de omgeving profiteert dus van deze herbestemming.

Conclusie

De omzetting van de bestemming vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling van de naastgelegen (veehouderij)bedrijven en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de “Wet luchtkwaliteit” van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling “Niet In Betekenende Mate (NIBM)”, de regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007”, en de regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de 'Wet luchtkwaliteit'. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ "Niet In Betekenende Mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. Het Besluit NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde landbouwinrichtingen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit type agrarisch verwant bedrijf wordt niet als zodanig op de lijst genoemd. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil echter een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslast kan daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

De NIBM tool mei 2014 is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007). Bij de toepassing is voor onderhavig plan uitgegaan van een worse-case scenario van 8 extra voertuigbewegingen door vrachtwagens als weekdaggemiddelde. In dit scenario blijkt de maximale bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ ver onder de grens (1,2 µg/m³) voor "Niet In Betekenende Mate" te blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook getoetst of de luchtkwaliteit ter plekke van de bedrijfswoning dusdanig is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Volgens de Atlas leefomgeving van het Planbureau voor de leefomgeving blijven de grootschalige achtergrondconcentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) en daarmee de blootstelling ter plaatse van het plangebied ruim onder de volgens de Wet milieubeheer gestelde jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³.

Conclusie

De functiewijziging naar een agrarisch verwant bedrijf en het extra aantal verkeersbewegingen dragen zelf 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Vanuit de luchtkwaliteit is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd, en dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Verkeerskundige aspecten

Het transport van de fourage vindt voor 90% plaats met de eigen vrachtwagens. Het aantal vrachtwagenbewegingen bedraagt gemiddeld circa 20 per week, met een piek in het oogstseizoen (juni t/m september). De vrachtwagens vertrekken over het algemeen in de ochtend en keren 's avonds terug, maar niet altijd dezelfde werkdag. Fourageproducten worden gelost of geladen op eigen terrein aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw met behulp van een verreiker of vorkheftruck. Laden en lossen gebeurt tussen 7 uur 's ochtends en uiterlijk 20.00 's avonds en de laad of lostijd bedraagt gemiddeld 1 uur.

De verkeersbewegingen zijn direct verbonden met de aard en omvang van het bedrijf. De aan- en afvoerbewegingen en het laden en lossen nemen weinig tijd in beslag, waardoor een eventuele verkeershinder voor de overige weggebruikers, slechts kortstondig is. De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via een in- en uitrit aan de Laarstraat. De Laarstraat kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van het bedrijf op een goede en veilige wijze te bewerkstelligen is. Stalling van de vrachtwagens zal plaatsvinden op eigen terrein.

De gemeente Someren is voornemens om vrachtverkeer te stimuleren via de Laarstraat noordelijk te rijden en niet (meer) via de Haagdoornweg. Dit om de veiligheid voor fietsers en voetgangers vanuit de nabij gelegen woonwijk en het aanwezige scoutinggebouw op de Haagdoornweg te verbeteren. Om vrachtverkeer via de Laarstraat te laten rijden zal de kruising Haagdoornweg/Laarstraat in Someren-Eind worden gereconstrueerd en zal ook de Laarstraat zelf worden verbeterd.

Het aantal verkeersbewegingen (vrachtwagenbewegingen) vanuit het agrarisch verwant bedrijf zal beperkt blijven en niet onevenredig toenemen ten opzichte van de voorheen agrarische bedrijfsbestemming.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van de voorgestelde ontwikkeling, zal ten opzichte van de huidige agrarische bestemming, niet of nauwelijks toenemen. Parkeren en stalling van vrachtwagens, evenals het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het plan. Er is een goede ontsluiting aangelegd en de gemeente stimuleert vrachtverkeer om over de Laarstraat te rijden. De weg zal daartoe ook verbeterd worden.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Op grond van het bestemmingsplan is duidelijk dat in of nabij het plangebied geen kabels, leidingen of straalpaden zijn gelegen. Voorafgaand aan eventuele toekomstige werkzaamheden zal echter een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen, en in onderling overleg met de belanghebbende kabel- en leidingbeheerders worden eventuele verleggingen uitgevoerd.

4.11 Belangen van derden

Het voornemen tot de bestemmingswijziging en de vestiging van het agrarische verwant bedrijf, mag de belangen van in de omgeving gevestigde (agrarische) bedrijven en particulieren niet schaden.

Nader onderzoek heeft plaatsgevonden of - op grond van de 'omgekeerde werking' – als gevolg van deze ontwikkeling inbreuk op de (milieu)gebruiksruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven plaatsvindt. In paragraaf 4.7 is geconcludeerd en onderbouwd dat aanwezige bedrijven geen nadeel ondervinden van onderhavig plan.

In de nabijheid van het plangebied zijn ook particulieren woonachtig (binnen en buiten de bebouwde kom). In paragraaf 4.7 is geconcludeerd en onderbouwd dat ook de betrokken particuliere eigenaren geen nadeel ondervinden van het voornemen om de bestemming te wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf. Het feit dat er bedrijfsmatig geen landbouwhuisdieren meer mogen worden gehuisvest en de landschappelijke inpassing zal het woon- en leefklimaat en de belevingswaarde van de omgeving juist ten goede komen.

Conclusie

Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid en de particuliere omwonenden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Met deze bestemmingsregels wordt aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011 en het bestemmingsplan Buitengebied 2014, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2014.

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

Bedrijf

De vigerende bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' wordt ter plekke van het bouwvlak omgezet in de bestemming 'Bedrijf'. Het voormalige agrarisch bedrijf met de bedrijfswoning Laarstraat 5 wordt hiermee 'weg bestemd'. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken.

De bestemmingsomschrijving en bouwregels voor de bestemming 'Bedrijf' zijn overeenkomstig de regels zoals opgenomen in Artikel 9 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' en de vervangende en nieuwe regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

In de regels van onderhavig wijzigingsplan is een maximale oppervlakte van 628 m² aan bebouwing voor een agrarisch verwant bedrijf opgenomen, exclusief bedrijfswoning met bijgebouwen (fouragehandel). Tevens zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan ook de maximale bebouwingshoogte en goothoogte vastgelegd.

Agrarisch

De vormverandering van het oorspronkelijke bouwvlak heeft tot gevolg dat van een smalle strook aan de zuidzijde de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' en dat aan de noordwestelijke zijde een smalle strook met de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf', de omliggende bestemming 'Agrarisch' krijgt. De bestemmingsomschrijving en regels voor de bestemming 'Agrarisch' in dit plan zijn overeenkomstig de regels zoals opgenomen in Artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

5.4 Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelbepaling
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels

5.5 Overgangs- en slotregels

Hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

1. Het kostenverhaal anderszins is verzekerd, én
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De gemeente moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden en opstallen en draagt zelf zorg voor de benodigde investeringen. De bestemmingswijziging en de landschappelijke inpassing zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en onderdeel van de anterieure overeenkomst die met de gemeente Someren wordt gesloten. In genoemde overeenkomst zijn ook concrete afspraken vastgelegd over het kostenverhaal en de wederzijdse rechten, plichten en voorwaarden.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor een eventuele planschade zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer, zoals overeengekomen in de planschadeverhaalsovereenkomst.

Aangezien het planvoornemen een beperkte functiewijziging betreft (naar een agrarisch verwant bedrijf) en er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd of wezenlijk andere activiteiten of werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat planschade zal optreden.

Door het afsluiten van de genoemde overeenkomst is kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. In samenhang met artikel 6.2.1a Bro wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb wordt voorliggend ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen, vastgesteld door het College. Het vaststellingsbesluit en de nota van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlagen bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van beide instanties is een vooroverlegreactie ontvangen.

Het waterschap heeft te kennen gegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

De provincie heeft haar opmerkingen opgetekend in een brief die als bijlage 4 bij de stukken is opgenomen. De opmerkingen van de provincie hebben tot de volgende aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan geresulteerd:

Sloop bebouwing

De borging van de sloop van de veldschuur annex paardenstal en het verwijderen van de sleufsilos en voerplaten heeft plaatsgevonden door vastlegging in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten

Uitbreiding bedrijfswoning

De mogelijkheid om de bestaande inhoud van de bedrijfswoning met maximaal 10% uit te breiden is in de regels mogelijk maakt, mits dit gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform artikel 9.2 van de regels van onderhavig bestemmingsplan en artikel 3.2 van de Vr.

Niet-agrarische bedrijvigheid

De afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in planartikel 4.5.2 van onderhavig plan is in overeenstemming gebracht met artikel 7.11 van de Vr, en laat deze mogelijkheid slechts toe voor agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten en stukken zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Vrijstelling melding keur Waterschap Aa en Maas
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Landschappelijk inpassingsplan

BIJLAGE 2

Vrijstelling melding keur Waterschap Aa en Maas

BIJLAGE 3

Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE 4

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant