

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
ZANDSTRAAT 64 SOMEREN  
GEMEENTE SOMEREN**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)



Crijns Rentmeesters bv

Maart 2017 (aangepast augustus 2017)



**Crijs Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijs-rentmeesters.nl](mailto:info@crijs-rentmeesters.nl)

I: [www.crijs-rentmeesters.nl](http://www.crijs-rentmeesters.nl)

# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Status	7
1.5 Leeswijzer	8
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	10
2.2.1 Omgeving	10
2.2.2 Invulling planlocatie	11
2.3 Geschiedenis planlocatie	12
<b>3. BEOOGDE SITUATIE</b>	<b>13</b>
3.1 Beoogde invulling planlocatie	13
3.2 Beeldkwaliteit	15
3.2.1 Inleiding	15
3.3 Landschappelijke inpassing	16
3.4 Verkeer en parkeren	17
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>18</b>
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	18
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	19
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	23
4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	24
4.3.3 Beleidsnota Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	25
4.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'	26
<b>5. MILIEUASPECTEN</b>	<b>28</b>
5.1 Bodem	28
5.2 Waterhuishouding	28
5.2.1 Inleiding	28
5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas	28
5.2.3 Relevant beleid	28
5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	30
5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	31
5.2.6 Afvalwater	31
5.3 Cultuurhistorie	31
5.4 Archeologie	32

---

5.4.1	Inleiding	32
5.4.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	32
5.5	Flora en fauna	33
5.5.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	33
5.5.2	Toets aan Flora- en faunawet	34
5.6	Geluid	34
5.7	Agrarische bedrijvigheid	34
5.7.1	omliggende bedrijven	35
5.8	Bedrijven en milieuzonering	35
5.9	Externe veiligheid	35
5.9.1	Inleiding	35
5.9.2	Bedrijven	36
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	36
5.9.4	Kabels en leidingen	36
5.10	Luchtkwaliteit	37
5.11	Besluit m.e.r.	37
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>38</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

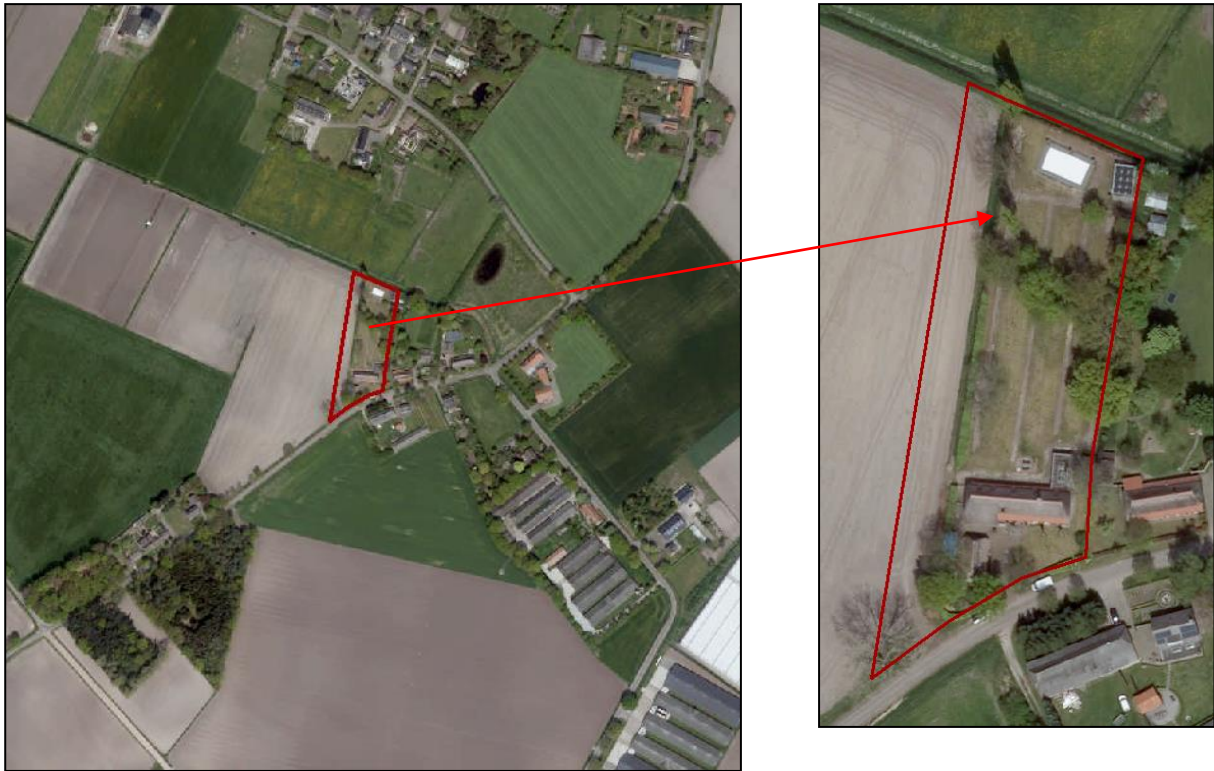
Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Zandstraat 64 te Someren, hierna planlocatie genoemd. Ter plaatse van het perceel aan Zandstraat 64 zijn in de huidige situatie een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, twee bijgebouwen en een zwembad aanwezig. Het zwembad en bijbehorend bijgebouw zijn ter plaatse juridisch-planologisch niet toegestaan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de legalisering van deze (bouw)werken en tevens de oprichting van een extra bijgebouw ter plaatse van de planlocatie. De ontwikkeling is mogelijk op basis van het 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'. Ten behoeve van de bouw van het extra bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke sloopbonus-regeling. Ten behoeve van deze herontwikkeling dient de huidige woonbestemming vergroot te worden. In samenhang met deze vergroting zal een uitgebreide landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

Met betrekking tot de toekomstige situatie ter plaatse van de planlocatie is op 19 januari 2016 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Someren. Hierin is beschreven dat uitbreiding van de schuur op het voorerf beoogd wordt ten behoeve van de exploitatie van een Bed & Breakfast. Daarbij zou evenals in de huidige beoogde situatie een uitbreiding van de huidige woonbestemming en de oprichting van extra bijgebouw achter de woning plaatsvinden. De gemeente heeft per brief d.d. 22 februari 2017 aangegeven wel medewerking te willen verlenen aan deze laatste twee ontwikkelingen en heeft medewerking aan vergroting van de schuur op het voorerf afgewezen. Tevens is in deze brief aangegeven dat de aanwezigheid van het zwembad en bijbehorend bijgebouw op het achteraf planologisch geregeld dienen te worden. Initiatiefnemers zien in deze fase dan ook af van uitbreiding van de schuur op het voorerf en beogen met deze ruimtelijke onderbouwing de legalisering van het zwembad en bijbehorend bijgebouw en de overige twee ontwikkelingen te realiseren. In overleg met de gemeente Someren van d.d. 7 maart 2017 is afgesproken dat de gemeente hier in principe positief tegenover staat.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente Someren heeft ervoor gekozen om tweemaal per jaar een zogenaamd 'veegplan' vast te stellen, waarbij verschillende ontwikkelingen uit de gemeente worden samengevoegd. De ontwikkeling zal worden meegenomen in veegrunde 3 van de gemeente Someren. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Ligging

De planlocatie is gelegen op het perceel aan Zandstraat 64 te Someren. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren ten zuiden van de kern Someren. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van de planlocatie in de omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de ligging van de planlocatie

### 1.3 Begrenzing

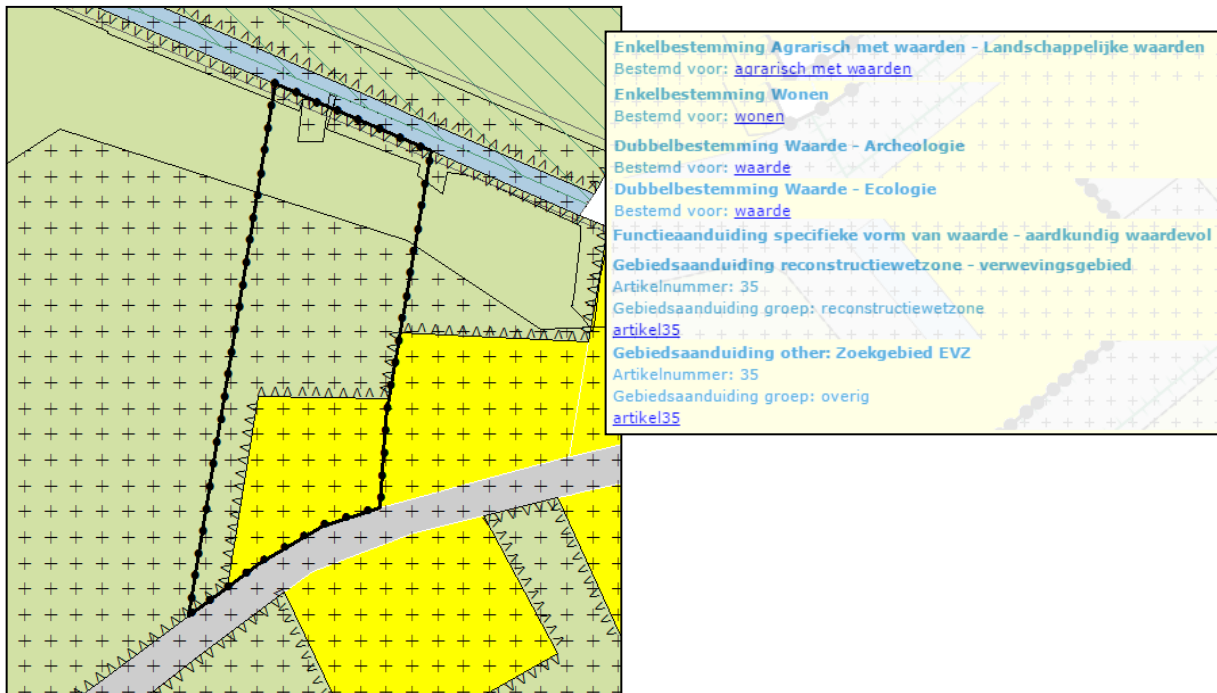
De planlocatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie S, nummer 227 en nummer 2596. De percelen hebben een totale oppervlakte van circa 6.130 m<sup>2</sup>. De planlocatie ligt ingeklemd tussen de Zandstraat aan de zuidzijde en de Kleine Aa aan de noordzijde. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie, waarbij de beide percelen groen zijn gearceerd en de planlocatie is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

## **1.4 Status**

Ter plaatse van de planlocatie Zandstraat 64 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni 2011. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan, is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Tevens is er in mei 2014 een eerste partiële herziening gepubliceerd. Deze aanpassingen hebben geen betrekking op de planlocatie. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is ter plaatse het vigerende bestemmingsplan gebleven. Dit bestemmingsplan is voor de planlocatie onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' met de planlocatie aangeduid

De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De planlocatie kent tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – aardkundig waardevol', de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. En in het uiterste noorden de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' en de gebiedsaanduiding 'overig – Zoekgebied EVZ'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is één woning met 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, ter plaatse is in de huidige situatie één woning en circa 65 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is geen bebouwing toegestaan. In de huidige situatie is binnen deze bestemming een zwembad en een bijgebouw met een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> aanwezig. De gemeente Someren heeft per brief d.d. 22 februari 2017 en in een overleg met initiatiefnemers d.d. 7 maart 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden mee te werken aan de legalisering van het zwembad met bijgebouw en de oprichting van een extra bijgebouw middels de sloopbonus-regeling en uitbreiding van de huidige woonbestemming met een tuinbestemming tot boven de 2.500 m<sup>2</sup> met gebruikmaking van de regeling voor kwaliteitsverbetering.

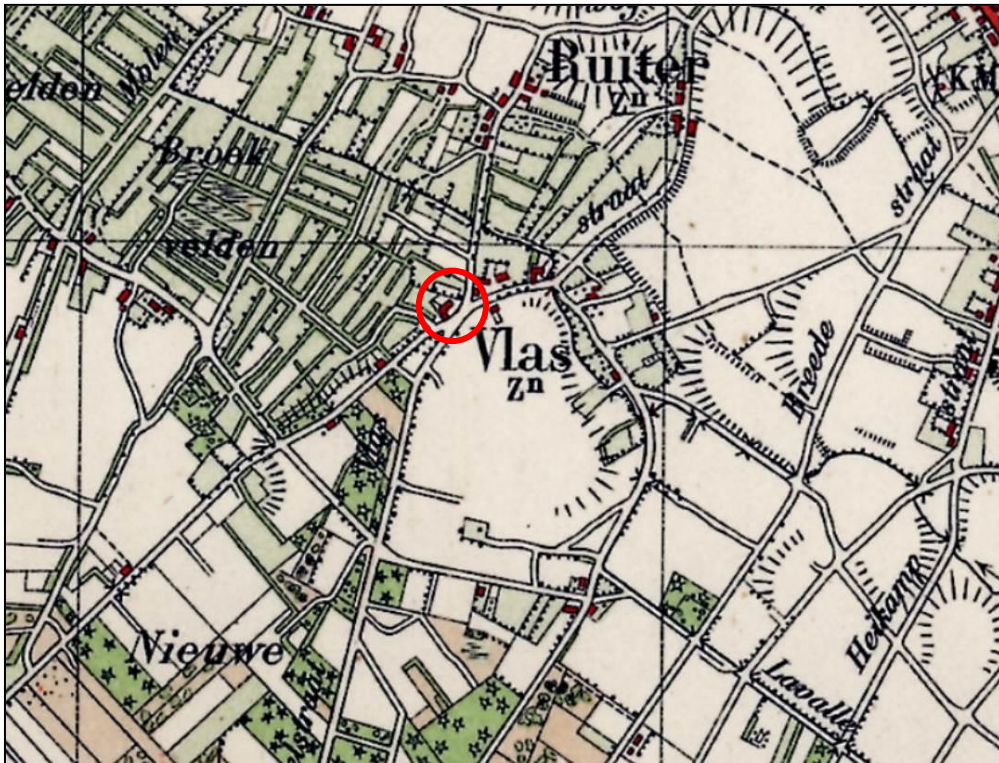
## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie op de planlocatie toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met een kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen waaronder het buurtschap Vlas gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd. Navolgende figuur geeft een beeld van de planlocatie aan de Zandstraat als onderdeel van het buurtschap Vlas op de historische geografische kaart uit de periode rond 1930.



Figuur 4: Historische geografische kaart planlocatie en omgeving, periode rond 1930, waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

De landschappelijke structuur van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzen de beekdalen van de Vleutloop en de Kleine Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen. De beekdalen doorsnijden de oude kamptingingsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kamptingingen kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf.

In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen. Dit zijn de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen Someren, Someren-Eind en Lierop zijn de

stervormige uitwaaiers (Boerenkamplaan) en de buurtschappen, waarvan de Vlas er één van is. De gemeente Someren heeft een rondweg gerealiseerd rondom de kern Someren, de Hooghoefweg. Hiermee is een ruimtelijke scheiding tussen de kern Someren, ten noorden van de Hooghoefweg en het buurtschap Vlas, ten zuiden van de rondweg herkenbaar. Het buurtschap Vlas is aan de oostzijde intensief bebouwd met stallen voor de intensieve veehouderij. Ter plaatse van de planlocatie is de historische bebouwing met boerderijen nog gaaf aanwezig. Navolgende figuur geeft een historische foto van het buurtschap weer. De boerderij Zandstraat 64 is de 2<sup>e</sup> boerderij aan de linkerzijde.



Figuur 5: Historische foto planlocatie met de boerderij Zandstraat 64 (2<sup>e</sup> boerderij aan de linkerzijde van de weg).

## 2.2 Functionele structuur

### 2.2.1 Omgeving

Buurtschap Vlas betreft een historisch buurtschap in het buitengebied van de gemeente Someren. Het buurtschap is gelegen ten zuiden van de kern Someren en ten zuiden van de recent gerealiseerde Hooghoefweg. Het buurtschap is van oorsprong agrarisch georiënteerd maar bestaat in de huidige situatie uit een woongebied aan de Zandstraat met tevens intensieve veehouderijbestemmingen en glastuinbouwgebied aan de Vlasstraat. Er is een vrij hoge bebouwingsdichtheid met veehouderijstallen aanwezig aan de oostzijde. De intensieve bebouwing met stallen ten zuiden van de Vlasstraat is omzoomd door een forse landschappelijke beplanting en valt dan ook nauwelijks op in de omgeving. De westzijde, waaronder de planlocatie, kent nog een historische verkaveling en is overwegend bebouwd met langgevelboerderijen en voorzien van karakteristieke erfbeplanting.



Figuur 6: Beeld van directe omgeving planlocatie (Bron: Google Maps)

## 2.2.2 Invulling planlocatie

De planlocatie is gelegen ten westen van de Zandstraat. De locatie is thans bebouwd met een historische langgevelboerderij, in gebruik ten behoeve van bewoning. Op het voorerf is het huidige bijgebouw te zien. Hierna is een foto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 7: Beeld Zandstraat 64 te Someren met karakteristieke langgevelboerderij en erfbeplanting.

## 2.3 Geschiedenis planlocatie

De boerderij aan Zandstraat 64 maakt onderdeel uit van het gehucht Vlas. Dit gehucht lag als een krans in een nagenoeg gave ronding aan de noordzijde van de gezamenlijke akker (de Vlasakker). De boerderijen aan de Zandstraat zijn gebouwd tussen 1800 en 1850. Op de historische kaart van 1930 (zie figuur 4) is de krans van boerderijen rondom de Vlasakker goed herkenbaar. Deze kransakker nederzettingen zijn typisch voor het esdorpenlandschap van de late middeleeuwen. De akker kent daarbij een, thans nog goed herkenbare, bolle ligging. Deze bolle ligging is verklaarbaar door het eeuwenlang opbrengen van heideplagsel verrijkt met schapenmest op de akker. Het gehucht Vlas grenst tevens aan het dal van de Kleine Aa. De Kleine Aa is een gegraven (of vergraven) loop die onder andere is aangelegd om de Broekvelden (historisch moeras) en de Broekgronden langs de Zuid Willemsvaart te ontwateren en geschikt te maken voor beweiding en voor te hooien. Het gehucht Vlas lag daarbij op een historisch interessante plek, tegen de gemeenschappelijke akker en met de hooi- en weilanden van de Broekvelden aan de achterzijde.

Op de historische kaarten is ook te zien dat de boerderij Zandstraat 64 in de oksel van een splitsing van twee wegen lag. Vanuit de toenmalige Vlasstraat (thans Zandstraat) liep een weg naar het gehucht Ruiters. Deze weg was nog tot circa 1980 in gebruik en is na die tijd komen te vervallen. De kavelstructuur is wel nog aanwezig. De boerderijen zijn, zoals in de Peelstreek gebruikelijk is, in de langs richting ten opzichte van de weg geplaatst (langgevelboerderijen). Indien de boerderij ver van de weg af was gelegen of bij een splitsing van wegen gaf dit een groot voorerf. In dat geval werd op het voorerf vaak een schuur of schob geplaatst. Deze schuur of schob was ondergeschikt in massa en materiaal en vaak in gebruik voor de stalling van vee of voor de opslag van hooi. Dit totaal vormde een zeer karakteristiek beeld vanaf de straat.

Op de historische kaarten is te zien dat er ook op de Zandstraat 64 een dergelijk bijgebouw op het voorerf gelegen heeft. Het gebouw was daarbij groter in oppervlakte dan het huidige bijgebouw en waarschijnlijk in gebruik als schaapskooi. De boerderij zelf bood plaats aan een woonhuis en een grupstal voor rundvee (melkkoeien). De bijgebouwen werden dan ook vooral gebruikt voor de opslag van hooi en graan en de stalling van schapen. De directe nabijheid van de heide (ten zuiden van de locatie) en de grootte van het gebouw maakt een gebruik als schaapskooi op de locatie het meest waarschijnlijk.

### 3. BEOOGDE SITUATIE

#### 3.1 Beoogde invulling planlocatie

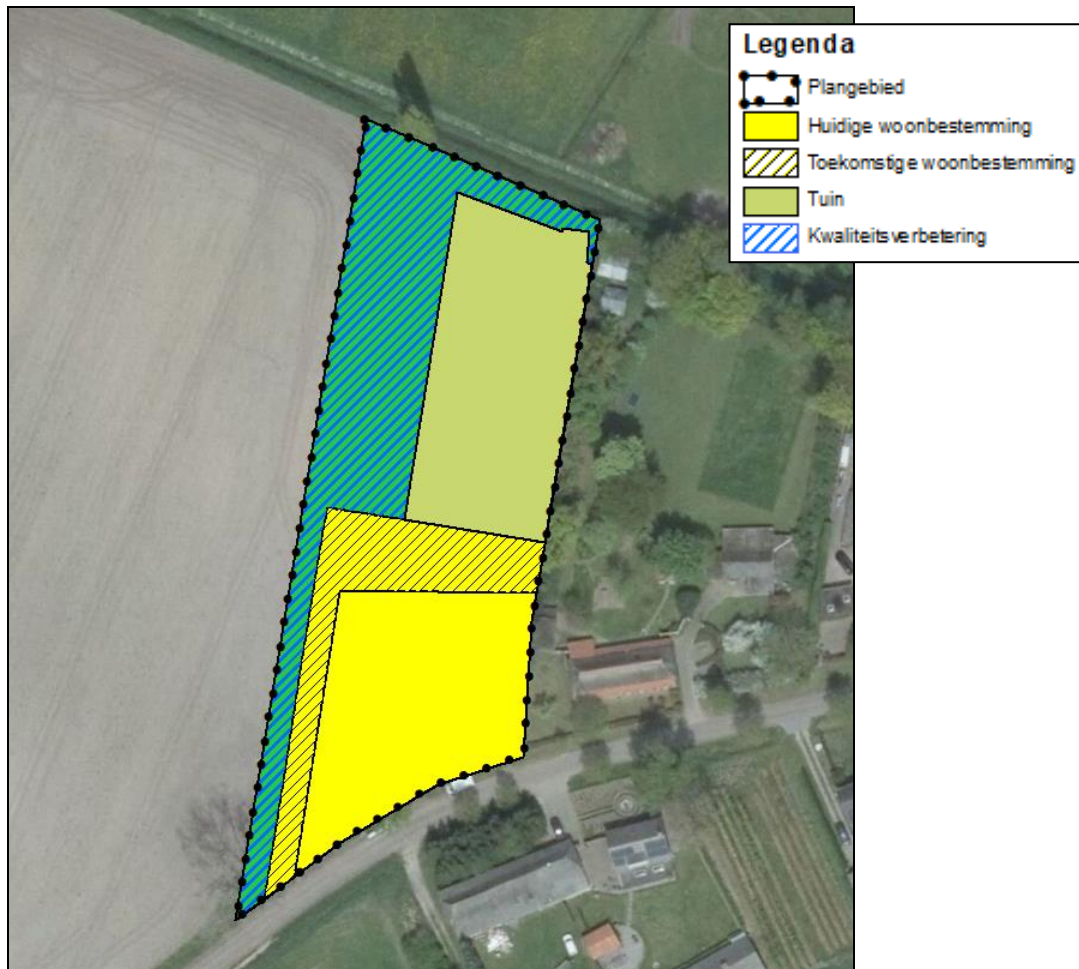
Beoogd wordt het zwembad en bijbehorend bijgebouw, welke aanwezig zijn in het noordelijk deel van de planlocatie, te legaliseren. Tevens zal in samenhang met de ontwikkeling een extra bijgebouw worden opgericht. In de huidige situatie is op basis van de regels van het vigerende bestemmingsplan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Op het voorerf staat een bijgebouw van 65 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw bij het zwembad is 35 m<sup>2</sup>. Beoogd wordt om een extra bijgebouw van 80 m<sup>2</sup> te plaatsen op het achtererf. Dit bijgebouw zal uitgevoerd worden passend bij de historische situatie en in gebruik genomen worden als garage en voor berging en opslag. Het ongewenste parkeren aan de voorzijde van de boerderij kan daarmee worden beëindigd. De extra vierkante meters bijgebouwen worden mogelijk gemaakt middels de sloopregeling van de gemeente Someren. Dit bijgebouw wordt gesitueerd buiten de huidige woonbestemming. Ten behoeve van de legalisering van het zwembad en bijbehorend bouwwerk en de oprichting van het nieuwe bijgebouw wordt derhalve uitbreiding van de huidige woonbestemming naar 2.500 m<sup>2</sup> en toevoeging van een tuinbestemming beoogd. De overige gronden worden herbestemd naar wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering'.



Figuur 8: Beoogde inrichting na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige woonbestemming aan de achterzijde worden vergroot tot 2.500 m<sup>2</sup> en wordt tevens 1.700 m<sup>2</sup> tuinbestemming toegevoegd. De overige gronden krijgen de bestemming wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering'. Het

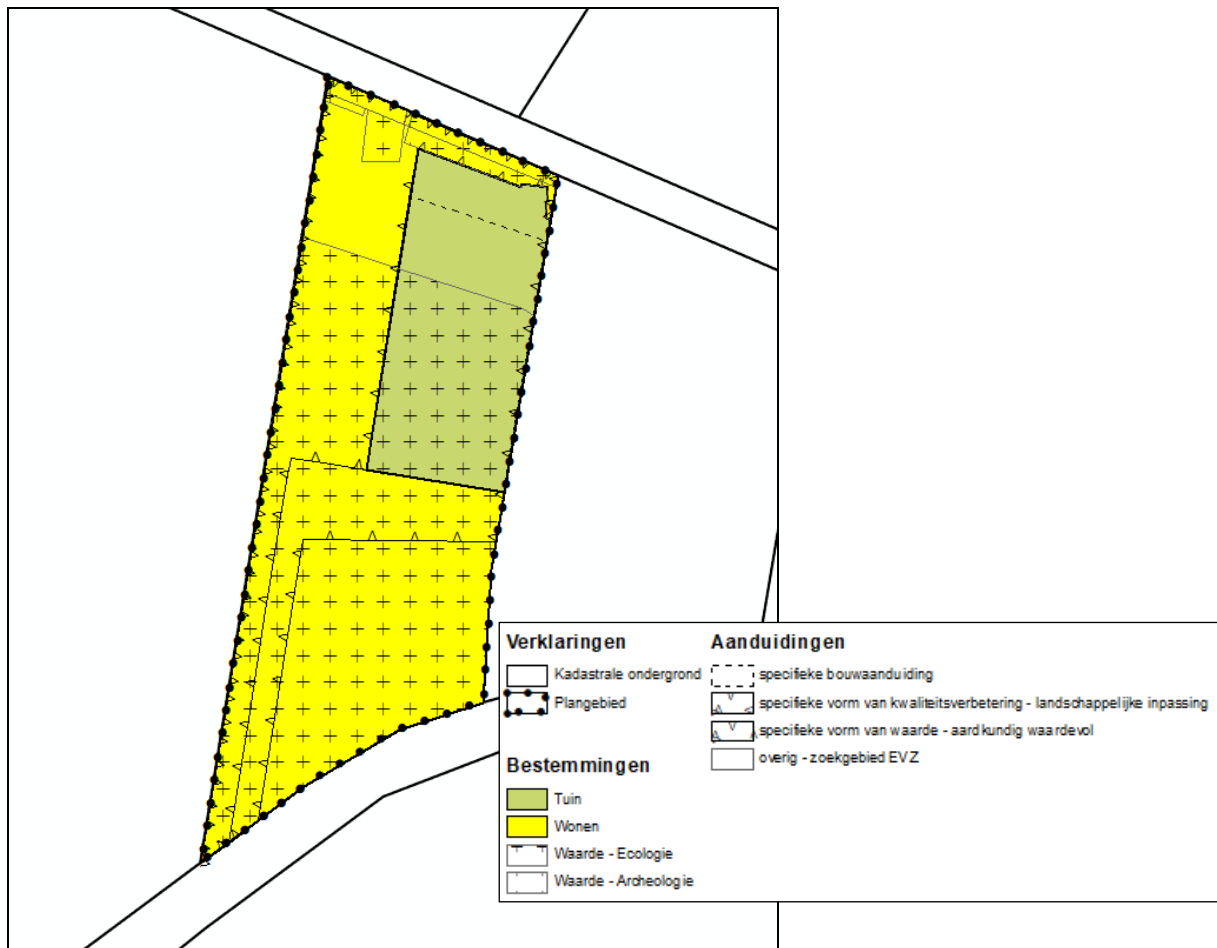
beoogde extra bijgebouw achter de woning wordt binnen de uitgebreide woonbestemming opgericht waarbij de extra oppervlakte aan bijgebouwen wordt betrokken via de sloopbank van de gemeente Someren. Het zwembad en het bijgebouw komen te liggen binnen de bestemming 'Tuin' en kunnen daar gelegaliseerd worden. Binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering' wordt een uitgebreide landschappelijke inpassing gerealiseerd. In navolgende figuur is de beoogde vergroting van de woonbestemming en de toevoeging van de tuinbestemming inzichtelijk gemaakt.



Figuur 9: Beoogde vergroting woonbestemming

De vergroting van de woonbestemming is mogelijk via wijzigingsbevoegdheid 7.6.4 zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Someren. Het nieuw op te richten bijgebouw is gelegen binnen 'aardkundig waardevol gebied', de oprichting van het bijgebouw doet geen afbreuk aan de aardkundige waarden ter plaatse. De ontwikkeling levert in dit kader dan ook geen bezwaar op.

Navolgende figuur laat de beoogde planologische situatie na herontwikkeling zien, in paragraaf.4.3.4 wordt de planologisch situatie na herontwikkeling verder toegelicht.



Figuur 10: Verbeelding Zandstraat 64 Someren

## 3.2 Beeldkwaliteit

### 3.2.1 Inleiding

De gemeente Someren heeft een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen per landschapstype opgenomen. De planlocatie is gelegen binnen de typologie 'Kampenlandschap'. De ontwerprichtlijnen zijn van belang voor inrichting van het te vergroten erf.

#### Bebouwing

Navolgende voorwaarden gelden ten aanzien van bebouwing en zijn relevant voor onderhavige ontwikkeling:

- Boerderijachtige opzet van het erf heeft de voorkeur met een duidelijk onderscheid tussen hoof en bijgebouwen en een goede onderlinge samenhang.
- Nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing.
- Pas ingetogen en eenvoudige architectuur toe. Bijzonder ontworpen bebouwing mag, mits het passend is binnen het landschap (hiervoor is bijzonder overleg met de gemeente noodzakelijk).
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.
- De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.

- Daken donker grijs en gevels in gedekte natuurlijke kleuren of aardetinten. De kleurstelling van de bebouwing is belangrijker dan het materiaal en moet elkaar afgestemd zijn (gebruik weinig verschillende kleuren).
- Steen, hout en damwandprofielen, et cetera in gedekte, natuurlijke kleuren en tinten.
- Toepassing van zonne-energie opwekkende technologieën/warmtecollectoren behoren tot de mogelijkheden.

#### Het erf: openbaar en privé'

Navolgende voorwaarden gelden ten aanzien van het erf, afkomstig uit het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan:

- Eenvoudige (half)verharding met natuurlijke materialen.
- De sfeer en het beeld zijn informeel.
- Erfafscheidingen aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Zorg voor streekeigen plantensoorten.
- Parkeren wordt op eigen erf of collectief opgelost.

Het nieuw op te richten bijgebouw zal qua stijl aansluiten op de overige bebouwing aan Zandstraat 64 en aansluiten op de cultuurhistorische waarden binnen de planlocatie zonder hieraan afbreuk te doen. Tevens wordt met de situering van het nieuw op te richten bijgebouw aangesloten op de overige bebouwing waardoor ter plaatse een clustering van bebouwing ontstaat, dit is passend binnen de bebouwingsstructuur in de directe omgeving. Aan de overige richtlijnen zal met de oprichting van de woning voldaan worden, eventueel worden ook zonnecollectoren aangelegd.

### **3.3 Landschappelijke inpassing**

Navolgende voorwaarden afkomstig uit het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan gelden ten aanzien van de beplanting:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een
- traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand
- van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

De huidige landschappelijke inpassing van het voorerf met beukenhagen, leilinden en enkele volwassen eiken is thans al optimaal te noemen. Het westelijke zijerf kan verder versterkt worden met de aanplant van meer bomen (Bomengaard van Zomereik, Hollandse Linde of hoogstamfruit) omzoomd door beukenhagen en door plaatsing van een schob op het achtererf. De beukenhagen zullen aan de voorzijde laag gehouden worden waarmee het zicht op de boerderij en de bijgebouwen behouden blijft. Aan de achterzijde is sprake van een vrij groeiende haag. Op navolgende foto is de

landschappelijke inpassing van het voorerf aansluitend bij het historische karakter van de boerderij te zien.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing van het voorerf

### **3.4 Verkeer en parkeren**

De planlocatie wordt ontsloten aan de Zandstraat. De toevoeging van een extra bijgebouw en legalisering van het zwembad en bijbehorend bijgebouw zal geen effect hebben op de verkeersbewegingen in de straat. Thans vindt parkeren op het voorerf plaats. Dit leidt tot een verstoring van het historische beeld. Met het realiseren van een oprit aan de westzijde en een extra bijgebouw in de vorm van een schob op het achtererf welke dient doet als garage worden de te parkeren auto's aan het oog onttrokken.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- 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.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

## **4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

### **4.2.2.1 Inleiding**

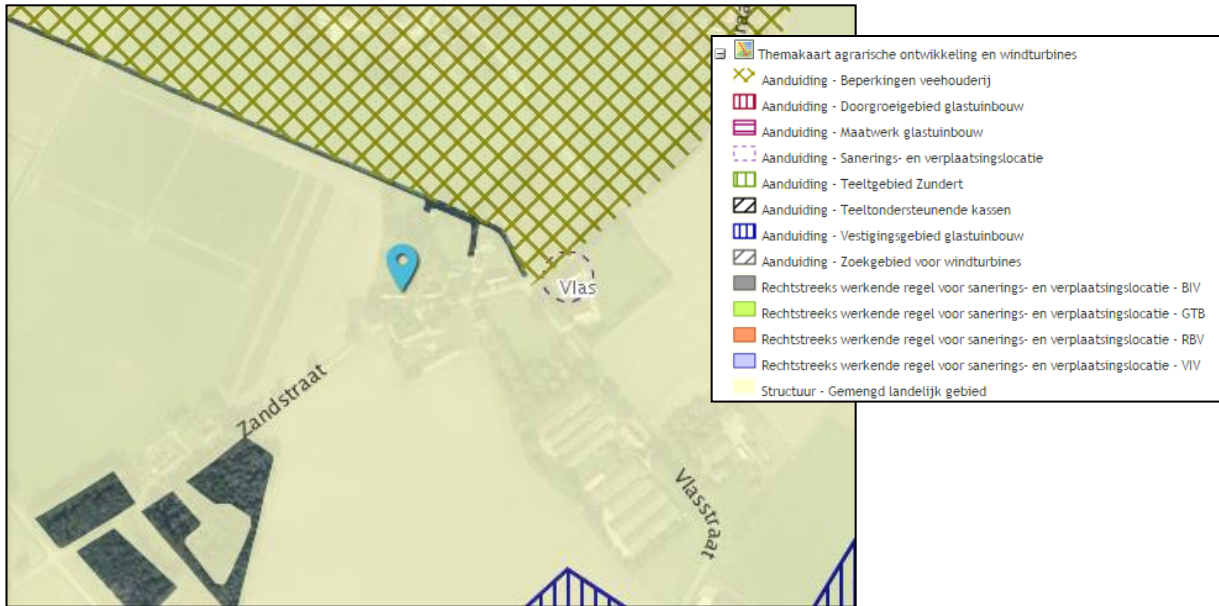
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

Vervolgens is per 18 november de Verordening ruimte andermaal geactualiseerd met een veegronde 2016. Deze 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016' is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 18 november 2016.

### **4.2.2.2 Aanduidingen planlocatie in Verordening ruimte**

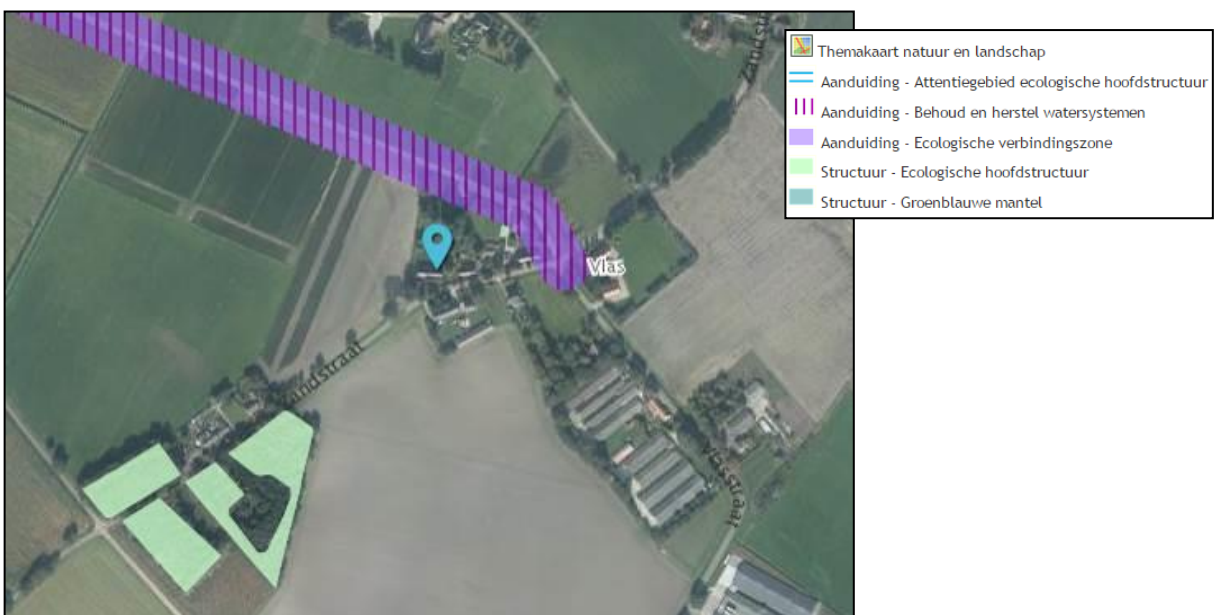
De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop de planlocatie is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 12: Aanduiding planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Voor wat betreft het 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. De ontwikkeling van extra bijgebouwen is mogelijk binnen deze structuur.

De planlocatie is niet aangeduid op de overige themakaarten van de Verordening ruimte. De loop die ten noorden van de planlocatie gelegen is, is aangeduid als 'Ecologische verbindingzone' en 'Behoud en herstel watersystemen'. Het te legaliseren zwembad met bijgebouw is voor een zeer beperkt deel in deze zone gelegen. In samenhang met het legaliseren van het zwembad wordt de ecologische zone versterkt door de aanleg van natuur waaronder een amfibieën poel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de Ecologische verbindingzone.



Figuur 13: Ligging planlocatie in de Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de aangrenzende Ecologische verbindingzone.

#### **4.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

##### **Zuinig ruimtegebruik**

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden op locaties waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling.

De locatie Zandstraat 64 betreft een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan op basis van bestaande regelingen. De bebouwingmogelijkheden worden uitgebreid binnen het bestaande en beperkt uit te breiden bestemmingsvlak aansluitend aan bestaande bebouwing. De op te richten bebouwing zal aansluiten op het cultuurhistorisch waardevolle ensemble. De schuur zal in gebruik worden genomen ten behoeve van garage, berging en opslag, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie zal blijven. Ter plaatse is thans sprake van een woonbestemming. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

##### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn marktconforme prijzen aangehouden voor de waarden van de ondergrond. Voor een woonbestemming vrijstaand is een waarde van € 250,=/m<sup>2</sup> voor de eerste 1.000 m<sup>2</sup> gehanteerd. Voor de extra m<sup>2</sup> tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> wordt uitgegaan van een waarde van € 50,=/m<sup>2</sup>. De extra grond boven 2.000 m<sup>2</sup> wordt gewaardeerd op € 25,=/m<sup>2</sup>. Voor de bestemming tuin wordt een waarde van € 20,=/m<sup>2</sup> aangehouden. De waarden voor landbouwgrond (€ 7,=/m<sup>2</sup>) en de bestemming specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering (€ 1,=) zijn eveneens afgeleid uit marktgegevens.

<b>BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING</b>			
<b>Oude waarden en ondergronden</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>waarde</b>
Woonbestemming	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Woonbestemming	650	€ 50,00	€ 32.500,00
Agrarisch	5.330	€ 7,00	€ 37.310,00
Totaal oud	6.130		€ 319.810,00
<b>Nieuwe waarden en ondergronden</b>			
<b>Nieuwe waarden en ondergronden</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>waarde</b>
Woonbestemming	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Woonbestemming	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
Woonbestemming	500	€ 25,00	€ 12.500,00
Tuinbestemming	1.700	€ 20,00	€ 34.000,00
specifieke vorm van wonen, kwaliteitsverbetering	1.930	€ 1,00	€ 1.930,00
Totaal nieuw	6.130		€ 348.430,00
Bestemmingswinst			€ 28.620,00
<b>Inspanning voor kwaliteitsverbetering</b>			
Bestemmingswinst		€ 28.620,00	€ 5.724,00
<b>Minimale basisinspanning</b>	<b>20%</b>		

Figuur 12. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat een bestemmingswinst van € 28.620,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 5.724,00 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Om aan deze kwaliteitsverbetering te voldoen en om invulling te geven aan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering' zal het plangebied dan ook verder landschappelijk worden ingepast. Het plangebied zal nagenoeg volledig worden omzoomd door een beukenhaag. De haag wordt aan de voorkant lager gehouden en zal aan de achterzijde meer vrij uit kunnen groeien tot een hoogte van 200 cm. Op het achtererf wordt in aanvulling op de bestaande landschapsbomen een boomgaard van haagstamfruitbomen aangelegd. Op het laagste gedeelte, achter op het perceel en aansluitend op de ecologische verbindingzone wordt een amfibieënpoel aangelegd. De beplanting aan de voorzijde is reeds optimaal en wordt gehandhaafd en beheerd. In paragraaf 3.1. is het uit te voeren erfinrichtingsplan weergegeven.

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door instandhouding en waarborging van de aanwezige landschappelijke inpassing en aanleg en instandhouding van nieuwe landschapselementen. Om de kwaliteitsverbetering te kwantificeren is de systematiek van de regeling "stimuleringskader Groen-blauwe diensten" gebruikt. In deze regeling is een post trajectbegeleiding opgenomen.

In onderstaande tabel is te zien dat de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering (€ 9.644,66) de te leveren kwaliteitsverbetering (€ 5.724,00) voor de planlocatie aan de Zandstraat 64 overschrijdt. Middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Someren is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld. Ook is de instandhouding van de landschappelijke inpassing verankerd in de regels. In onderstaande tabel zijn

de verschillende landschapselementen beschreven en zijn de kosten voor aanleg en beheer benoemd.

Kwaliteitsverbetering door aanleg en instandhouding natuur- en landschapselementen (volgens STIKA)									
Landschapselement	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aantal	Norm per eenheid aanleg	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatievergoeding
Poel	120		€ 5,40	€ 648,00	€ 61,19	per poel	€ 61,19	€ 611,90	€ 1.259,90
Boomgroepen bestaand (zomereik)		6		€ 0,00	€ 5,34	per boom	€ 32,04	€ 320,40	€ 320,40
Hoogstam fruitbomen (boomgaard nieuw)		18	€ 60,62	€ 1.091,16	€ 5,34	per boom	€ 96,12	€ 961,20	€ 2.052,36
Knip- en scheerheg bestaand		170		€ 0,00	€ 1,17	per m <sup>2</sup>	€ 198,90	€ 1.989,00	€ 1.989,00
Knip en scheerheg nieuw		150	€ 5,12	€ 768,00	€ 1,17	per m <sup>2</sup>	€ 175,50	€ 1.755,00	€ 2.523,00
Trajectbegeleiding									€ 1.500,00
<b>Totaal</b>									<b>€ 9.644,66</b>

Figuur 15: Landschappelijke inpassing voor de planlocatie

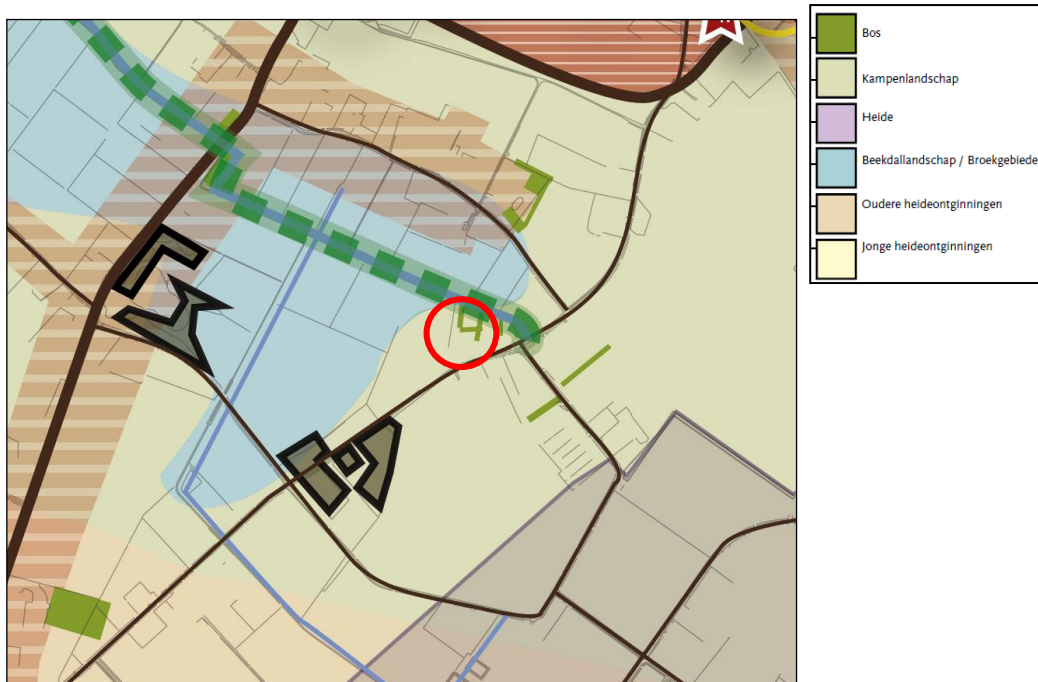
#### 4.2.2.4 Artikel 7 Verordening ruimte: Gemengd landelijk gebied

De planlocatie aan Zandstraat 64 te Someren is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van het gemengd landelijk gebied. Aan het toevoegen van extra bebouwing binnen een bestaande woonbestemming worden in de Verordening geen nadere eisen gesteld. De huidige woonbestemming wordt uitgebreid ten behoeve van de oprichting van een extra bijgebouw, de ontwikkeling doet geen afbreuk aan de plattelandseconomie ter plaatse. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels voor het 'Gemengd landelijk gebied'.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

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



Figuur 14: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

In de Structuurvisie Someren 2028 is de planlocatie aangewezen als gelegen in de zone 'Kampenlandschap'. In de structuurvisie staat vermeld dat in dit gebied een versterking van de groenstructuur rondom de erven wordt nagestreefd. De akkercomplexen horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan bebouwing met een groene inpassing worden versterkt. Door meer groen aanplant in het kampenlandschap worden de akkerzones als open gebieden beter herkenbaar.

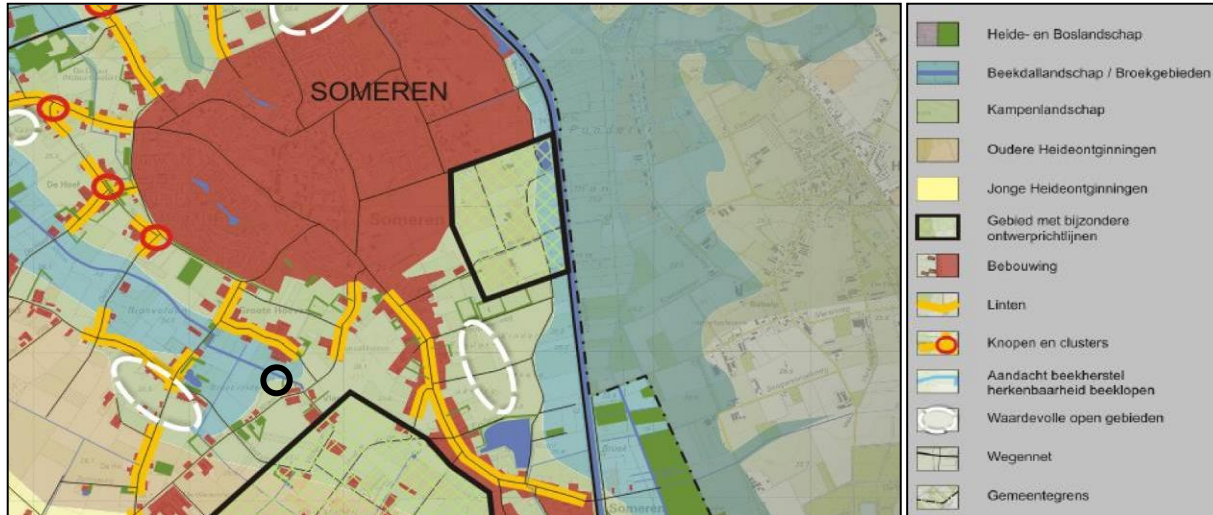
#### *Cultuurhistorie en archeologie*

In de structuurvisie worden de cultuurhistorische waarden van de kampenlandschappen met groenstructuren, oude wegen, bebouwingsstructuren en akkercomplexen onderkend. Geconcludeerd wordt dat er nog geen integraal beleid is opgesteld voor het behoud- en versterken van het cultuurhistorische erfgoed. Wel ligt er door het sectorale beleid op bijvoorbeeld archeologie, natuur- en landschap en (gemeentelijke) monumenten een goede basis. Het verantwoord omgaan met cultuurhistorie heeft een positieve invloed op de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en daarmee de lokale economie van de gemeente. Dit maakt dat de gemeente in principe inzet op het beschermen en indien mogelijk versterken van cultuurhistorische elementen en/of ensembles. Hier wordt met de ontwikkeling op aangesloten.

### **4.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied**

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaal-economische ontwikkelingen in het buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in landschappelijke eenheden,

linten en clusters, waarbij het streefbeeld per deelgebied is weergegeven. Tevens zijn ontwerprichtlijnen weergegeven per deelgebied en worden alle landschapselementen behandeld. De planlocatie aan Zandstraat 64 is gelegen binnen een gebied aangeduid als 'Kampenlandschap'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart met de gebiedsindeling weer, waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Kaart met gebiedsindeling voor het buitengebied van Someren waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid

Voor deze gebieden zijn in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren specifieke regels opgesteld. In paragraaf 3.2.1 is hier al op ingegaan.

### 4.3.3 Beleidsnota Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

De gemeente Someren heeft bij raadsvergadering van 25 februari 2016 het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' vastgesteld. Het doel is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied te creëren dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat iedere bewoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord. De gemeente Someren wil uitbreidingsruimte toekennen, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied.

Om te bepalen wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied heeft de gemeente Someren vier principes gedestilleerd. Gesteld wordt het volgende:

*“Binnen die kaders willen we nieuwe initiatieven in beginsel omarmen en is een ontwikkeling kansrijker indien:*

- *het bijdraagt aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);*
- *het ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal);*

- *het bijdraagt aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);*
- *het de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal)."*

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van dit beleid sprake van de toevoeging van extra vierkante meters aan bijgebouwen. Het gaat om vergroting van het oppervlakte van toegestane bijgebouwen met 80 m<sup>2</sup> tot in totaal 180 m<sup>2</sup>. Hiertoe is gebruik gemaakt van de gemeentelijke sloopbonusregeling. Ter plaatse van het plangebied bestaat er geen mogelijkheid tot het slopen van voormalig agrarische bebouwing. De gemeente Someren heeft een sloopbank in het leven geroepen waar overgebleven m<sup>2</sup> die gesloopt zijn verkocht kunnen worden ten behoeve van de oprichting van bijgebouwen elders. Initiatiefnemers hebben van een particulier slooprechten aangekocht welke het mogelijk maken extra bijgebouwen ter plaatse op te richten. De bewijsstukken hiervoor zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

#### **4.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'**

Ter plaatse van de planlocatie aan Zandstraat 64 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is door de gemeente Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Met betrekking tot de planlocatie is het bestemmingsplan in werking getreden. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (inmiddels op provinciaal niveau vervallen). En deels bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Waarde – Ecologie', functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – aardkundig waardevol' en de gebiedsaanduiding 'Zoekgebied EVZ'.

De bebouwing op de achterzijde van het perceel (zwembad en bijgebouw) zijn in de huidige situatie niet toegestaan, tevens wordt de oprichting van een derde bijgebouw beoogd welke bestemmingsplanmatig niet toegestaan is. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de huidige woonbestemming vergroot ten koste van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Deze vergroting is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid: artikel 7.6.4 *'Wijziging in bestemming Wonen (vormverandering en vergroting van bestemmingsvlak)' De bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' in verband met een uitbreiding en/of de vormverandering van een bestemmingsvlak Wonen. In combinatie hiermee kan de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de wijziging nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren.'*

Voldaan kan worden aan de voorwaarden van de afwijkingmogelijkheid zoals gesteld in artikel 7.6.4 van het vigerende bestemmingsplan voor het toestaan van vergroting van de woonbestemming. De vergroting is noodzakelijk om de beoogde bebouwing mogelijk te maken, deze is op basis van de huidige planologische situatie niet toegestaan. Tevens zal de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grotere oppervlakte bijgebouwen toegestaan' aan de locatie worden toegekend. Het noordoostelijke deel van de planlocatie krijgt in samenhang met de herontwikkeling de bestemming 'Tuin'. Waarbij een specifieke bouwaanduiding opgenomen wordt waarin wordt geregeld dat de huidige bebouwing (bijgebouw en zwembad) niet uitgebreid of verplaatst kan worden. Het (illegaal) gerealiseerd gebouw op de achterzijde van het perceel ligt voor een klein deel binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Gezien de aard en functie van het gebouw is het niet

mogelijk deze te verplaatsen, beoogd wordt daarom de dubbelbestemming ter plaatse (minimaal) te verkleinen. Het bijgebouw en zwembad zijn volledig buiten de aanduiding 'zoekgebied EVZ' gelegen. Het overige deel van de planlocatie zal in samenhang met de ontwikkeling de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering' krijgen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderbouwing voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de oppervlakte bijgebouwen binnen de woonbestemming, vergroting van de woonbestemming, herbestemming van een deel van het perceel naar een tuinbestemming en herbestemming van het overige deel van het perceel naar de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen kwaliteitsverbetering'. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in het veegplan van de gemeente Someren.

## **5. MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Bodem**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. In onderhavige onderbouwing is slechts sprake van een vergroting van de bestemming wonen en het toevoegen van de bestemming tuin. De gronden waarop dit betrekking heeft zijn reeds decennia in gebruik als tuin bij de woning. Het feitelijke gebruik wijzigt dan ook niet. Het grondgebruik van de kavel in het verleden geeft ook geen aanleiding aan te nemen dat er mogelijk sprake kan zijn van een verontreiniging van de bodem. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

### **5.2 Waterhuishouding**

#### **5.2.1 Inleiding**

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

#### **5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas**

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

#### **5.2.3 Relevant beleid**

##### **5.2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015**

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Navolgend zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
  - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.

- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
  - De baggerachterstand verder wegwerken.
  - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
  - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
  - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
  - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
  - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
  - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
  - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
  - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbinden) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
  - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
  - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Van 12 januari 2015 tot en met 23 februari 2015 heeft het ontwerp waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016-2021 ter inzage gelegen. Hierin staan de doelen die het waterschap wil bereiken en hoe zij dat gaan doen en met welke partners. Het nieuwe waterbeheerplan is geen grote koerswijziging ten opzichte van het waterbeheerplan 2010-2015. De ontwikkelingen in de omgeving zoals klimaatverandering en veranderende economische situatie vragen echter wel om nieuwe accenten, welke worden verwerkt in het nieuwe waterbeheerplan. Het waterschap is voornemens het nieuwe waterbeheerplan op korte termijn vast te stellen.

### 5.2.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de planlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De planlocatie aan Zandstraat 64 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

### 5.2.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de planlocatie wordt één vrijstaand bijgebouw vergroot en een bijgebouw extra toegevoegd. De toename van het verhard oppervlak is met de ontwikkeling in elk geval minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### 5.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van de planlocatie betreft een lage enkeerdgrond bestaand uit lemig fijn zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van de planlocatie is circa NAP + 33 meter. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant met daarop de GHG weergegeven.



Figuur 16: GHG ter plaatse van planlocatie

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de toevoeging van circa 80 m<sup>2</sup> aan verharding verwacht. Op grond van de nieuwe regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter wel worden aangelegd. De planlocatie is ruim van omvang. Er is ruimte om een oplossing voor opvang van hemelwater op eigen terrein te realiseren. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd boven de GHG plaats te vinden. Op de perceelsgrens aan de oostzijde zal een greppel worden aangelegd. Deze greppel zal dienst doen als zaksloot en is niet aangekoppeld aan de achtergelegen waterloop. Het extra hemelwater wordt naar deze voorziening afgevoerd via afvloeiing en vanuit daar vertraagd infiltreren.

### 5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

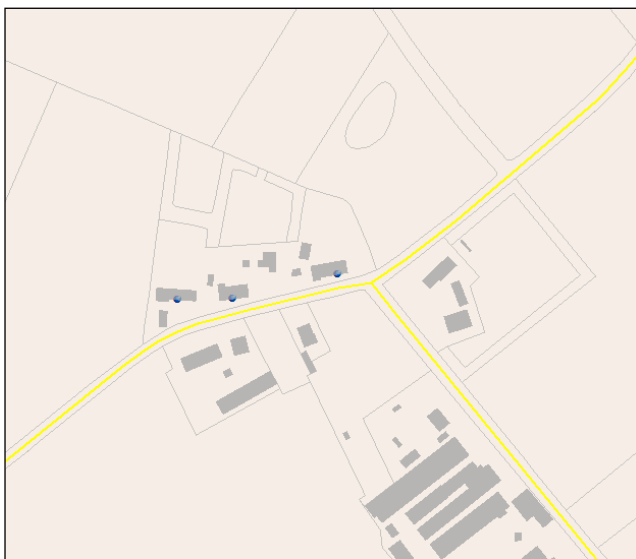
Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink,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

### 5.2.6 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het extra bijgebouw en het zwembad leveren geen extra afvalwater op het rioolsysteem. Het zwembad kent een gesloten waterzuiveringssysteem. Het water hoeft dan ook nooit vervangen te worden. De waterzuivering vindt plaats door het toevoegen van zouten. Het lozen van water vanuit het zwembad is dan ook niet benodigd.

## 5.3 Cultuurhistorie

De planlocatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol vlak op grond van de Provinciale waardenkaart. Wel zijn de Zandstraat en de Vlasstraat aangeduid als historisch geografisch lijn van een redelijk hoge waarde.



Figuur 17: Uitsnede provinciale Cultuurhistorische waardenkaart

De aan elkaar grenzende boerderijen Zandstraat 54, Zandstraat 58 en Zandstraat 64 zijn aangeduid als 'historische bouwkunst' en vormen gezamenlijk een cultuurhistorisch waardevol ensemble. In de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit 2012 zijn de drie boerderijen als beeldbepalend aangemerkt met elk een score van 9. De beoogde ontwikkeling ziet op toevoeging van een bijgebouw en legalisering van bestaande bebouwing. Het bijgebouw zal qua ligging en beeldkwaliteit aansluiten op het cultuurhistorisch waardevolle ensemble ter plaatse. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook positieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen de omgeving.

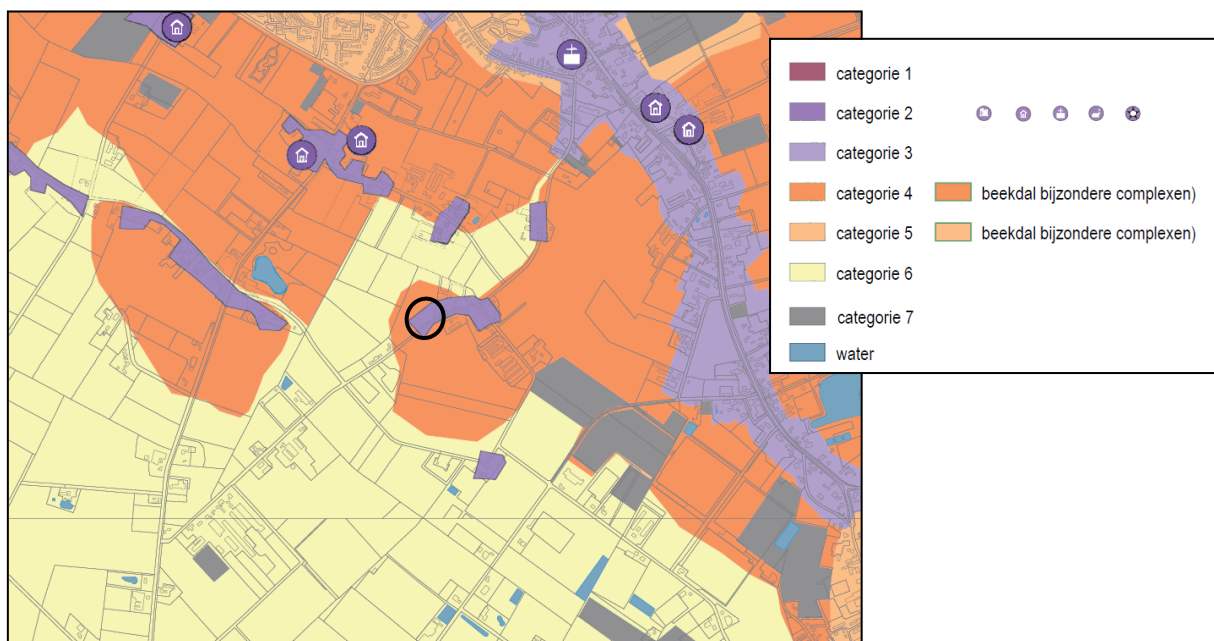
## 5.4 Archeologie

### 5.4.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

### 5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur en dergelijke, en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekarta van Someren'. De archeologiekarta van de gemeente is geactualiseerd. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskarta weergegeven waarin de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



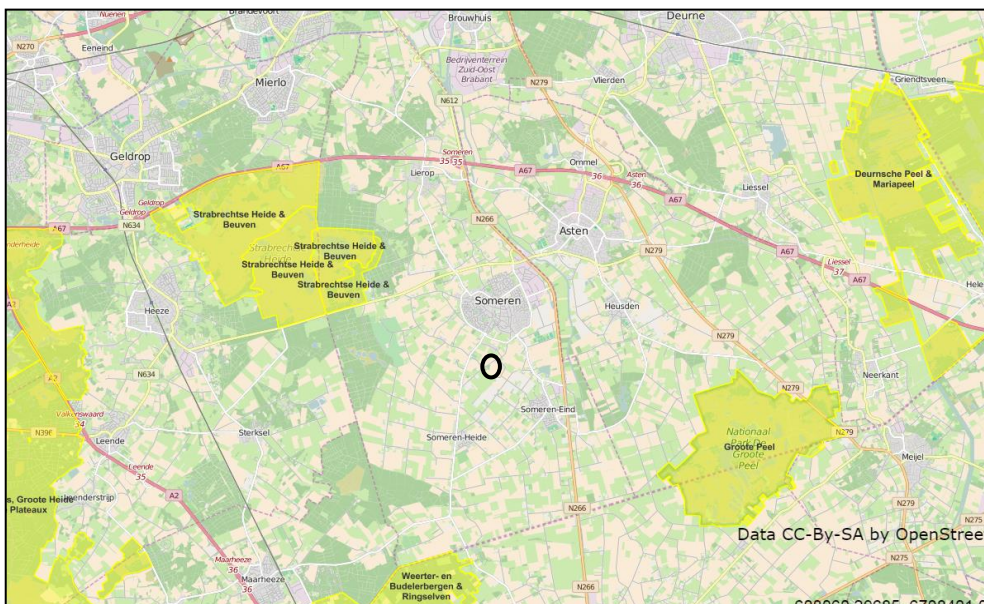
Figuur 18: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid. De planlocatie is op de gemeentelijke kaart aangeduid als een categorie 3 gebied. Dit zijn gebieden van hoge archeologische waarde. Binnen deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter beneden maaiveld en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek ten behoeve van onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk geacht. Met de beoogde herontwikkeling zal de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden gehandhaafd, waarbij wordt verzekerd dat eventuele archeologische waarden ook in de toekomst worden beschermd.

## 5.5 Flora en fauna

### 5.5.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de wijde omgeving van Someren zijn een aantal Natura 2000 gebieden gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer ten opzichte van de Natura 2000-gebieden.



Figuur 19: Overzicht van de ligging van Natura 2000 gebieden in de omgeving van Someren, waarbij de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Strabrechtse Heide en Beuven'. Dit Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 3,5 kilometer meter ten

noordwesten van de planlocatie. De planlocatie is gelegen op dermate grote afstand, dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op het natuurgebied.

### **5.5.2 Toets aan Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Op de planlocatie staan in de huidige situatie al een aantal volwassen bomen. Deze bomen worden gehandhaafd. Er vindt ook geen sloop plaats van gebouwen. Met de aanleg van nieuwe landschapselementen worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt. De aanwezigheid van beschermde flora- of faunasoorten op de locatie waar de nieuwe schob wordt gerealiseerd is uit te sluiten. Er vindt geen aantasting van flora en fauna plaats.

## **5.6 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Ingevolge de Wet geluidhinder wordt een bijgebouw bij een bestaande woning niet gezien als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming en hoeft daarmee dan ook niet getoetst te worden.

## **5.7 Agrarische bedrijvigheid**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dient in het buitengebied een afstand van minimaal 50 meter te worden aangehouden tot een geurgevoelig object en binnen de bebouwde kom een afstand van minimaal 100 meter.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan of de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van bijvoorbeeld dorpskernen. Een gemeente kan zo een

balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> voor de maximale voorgrondbelasting voor de planlocatie.

Ter plaatse van de planlocatie is thans een woonbestemming vigerend. De woning zal met de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen ondergaan en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen de (uitgebreide) woonbestemming wordt een bijgebouw opgericht. De definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij zoals die op 1 januari 2007 in werking is getreden, luidt als volgt: "*gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*". Een bijgebouw valt niet in de categorie 'geurgevoelig object', een berekening van de voor- en achtergrondbelasting is voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

### **5.7.1 omliggende bedrijven**

Herontwikkeling van de locatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Ter plaatse van de planlocatie is reeds sprake van een woonbestemming. De beoogde uitbreiding van de woonbestemming maakt enkel de oprichting van een extra bijgebouw mogelijk. Een bijgebouw betreft geen geurgevoelig object en heeft dan ook geen gevolgen voor omliggende veehouderijbedrijven. De beoogde herontwikkeling belemmert omliggende veehouderijbedrijven derhalve niet in de ontwikkelingsmogelijkheden.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een gevoelig object.

In de nabije omgeving van de planlocatie is geen niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering biedt geen belemmeringen voor de oprichting van de beoogde recreatieve neventak ter plaatse van de planlocatie.

## **5.9 Externe veiligheid**

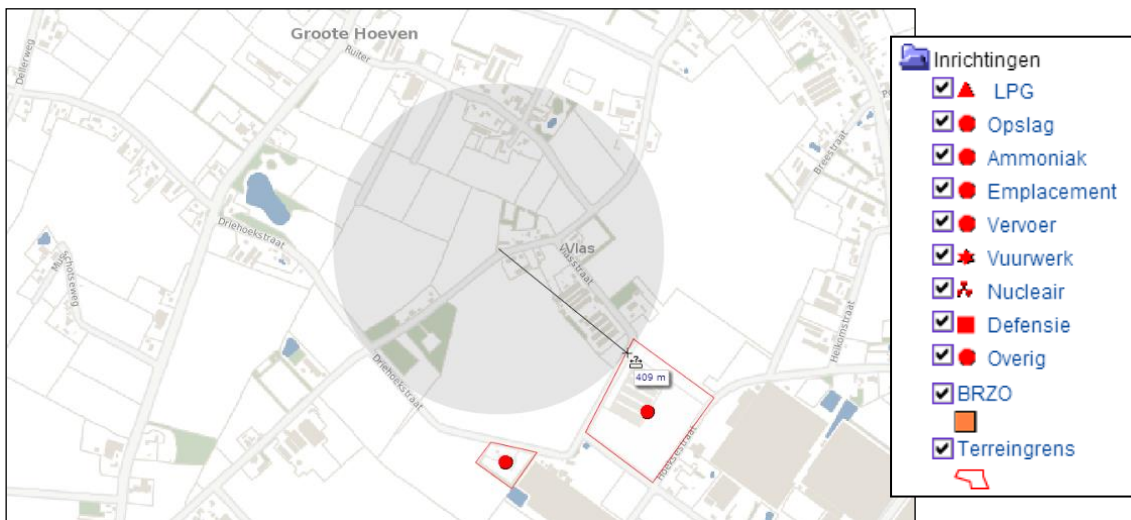
### **5.9.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de

weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

## 5.9.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van meer dan 400 meter tot de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen waarvoor een risico-contour geldt in het kader van de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie, waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie

## 5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A67 en de N612. De planlocatie ligt op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 2,1 kilometer van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de planlocatie buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

## 5.9.4 Kabels en leidingen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen buisleidingen gelegen. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een dermate grote afstand dat er geen risico voor de beoogde herontwikkeling aanwezig is.

## 5.10 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse is derhalve in het kader van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## 5.11 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In deze Grondexploitatiewet (Grewwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grewwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst sluiten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

