Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
F: 0493 – 47 28 88
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED SOMEREN, **LAAN TEN BOOMEN 30 LIEROP**

VASTGESTELD

Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
November 2017

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Wijzigingsplan ‘Buitengebied Someren, wijziging Laan ten Boomen 30’ - Toelichting
Versie voorontwerp	Maart 2017
Versie ontwerp	September 2017
Versie vastgesteld	November 2017
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1 INLEIDING 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 6
1.2.1 Ligging van het plangebied 6
1.2.2 Begrenzing plangebied 7
1.2.3 Juridische status van het plangebied 8

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE 9
2.1 Huidige situatie 9
2.1.1 Cultuurhistorische waarde boerderij 13
2.2 Toekomstige situatie 14
2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing 14

3 BELEIDSKADER 16
3.1 Europees- en Rijksbeleid 16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 16
3.1.2 Erfgoedwet/Omgevingswet 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 17
3.2.2 Verordening ruimte 18
3.3 Gemeentelijk beleid 24
3.3.1 Structuurvisie Someren 2028 24
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' 24
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 25

4 CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN 28
4.1 Vigerend bestemmingsplan 28
4.2 Artikel 4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting in de bestemming 'Wonen' en tevens boerderijsplitsing 28
4.3 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor een omzetting naar een bestemming Wonen 29
4.4 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing 29

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN 31
5.1 Geurhinder 31
5.1.1 Inleiding 31
5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij 31
5.1.3 Voorgrondbelasting 31
5.1.4 Achtergrondbelasting 33
5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen 34
5.2 Geluid 34
5.3 Bodem 34
5.4 Waterhuishouding 35
5.4.1 Inleiding 35
5.4.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015 35
5.4.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen 36

5.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater 36
5.4.5 Afvalwater 36
5.5 Luchtkwaliteit 37
5.6 Bedrijven en milieuzonering 37
5.7 Externe veiligheid 38
5.7.1 Inleiding 38
5.7.2 Bedrijven 38
5.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen 39
5.7.4 Kabels en leidingen 40

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR 41
6.1 Archeologie 41
6.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg 41
6.1.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren 41
6.2 Cultuurhistorie 42
6.3 Wet natuurbescherming 43
6.3.1 Inleiding 43
6.3.2 Gebiedsbescherming 43
6.3.3 Soortenbescherming 44

7 PLANOPZET 45
7.1 Feitelijke planopzet 45
7.2 Juridische planopzet 46

8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE 47
8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet 47
8.2 Procedure 47
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro 47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

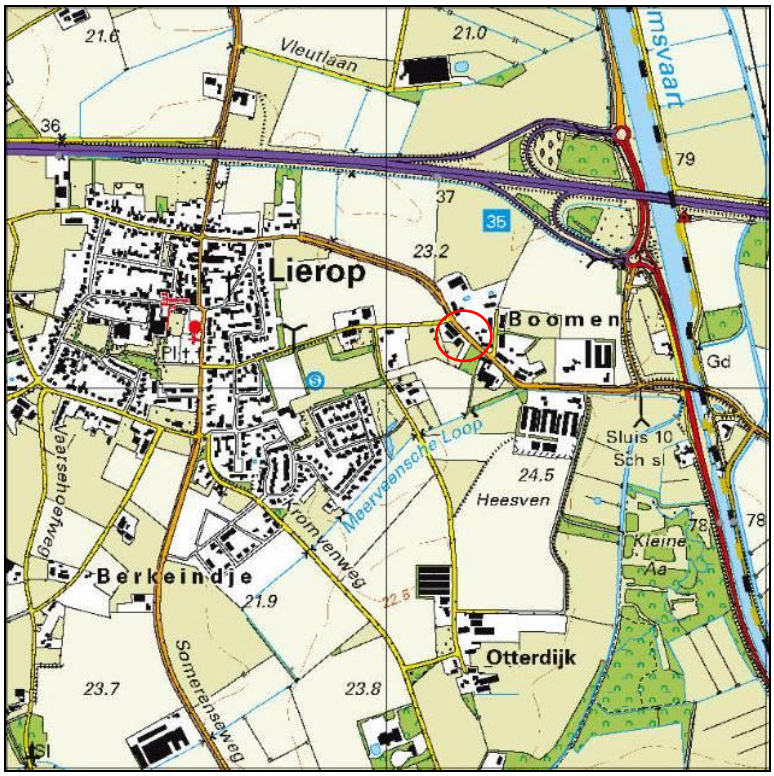
Dit wijzigingsplan is opgesteld in opdracht van familie Raaijmakers, hierna initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Laan ten Boomen 30 te Lierop, hierna het plangebied genoemd. De initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij een duurzame toekomstbestemming te geven door de agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Tevens wordt de ontwikkeling van één extra woning beoogd in de vorm van een boerderijsplitsing. Het agrarische bouwvlak komt daarbij te vervallen.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht’, ‘Waarde – Cultuurhistorie’, ‘Waarde – Archeologie’ en de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar’, ‘bebouwingsconcentratie’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ om te zetten in een woonbestemming en daarbij tevens de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden indien voldaan wordt aan de regels van artikel 21.6.3. Het wijzigingsplan bestaat uit voorliggende toelichting met bijlagen en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Buitengebied Someren’ blijven vigerend, waarbij na herontwikkeling voor de beide wooneenheden de regels van de bestemming ‘Wonen’ gelden. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.7.2 en 21.6.3.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Laan ten Boomen 30, ten oosten van de kern Lierop, in de gemeente Someren. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie N, nummer 146. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 8.820 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastraal perceel, waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd.

Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied 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. Vervolgens is het plan partieel herzien. De in de partiele herziening opgenomen aanpassingen, o.a. afwijken van de bouwregels, hebben tevens betrekking op het plangebied.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is de langgevelboerderij in gebruik als woning en stal. Het noordelijke deel van het woonhuis is als zodanig ingericht, het zuidelijk deel van het woonhuis is in de huidige situatie ingericht als opslagruimte. De ruimte rondom het woonhuis is ruimtelijk waardevol ingericht en in gebruik als tuin. Tevens zijn er twee brede opritten aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Op het westelijke deel van het perceel zijn achter de woonboerderij een aantal bijgebouwen aanwezig. Er is een landbouwloods van 247 m² (gebouw D) aanwezig, een cultuurhistorisch waardevolle schuur (voormalige karrenschob) van 154 m² (gebouw C), twee kippenhokken van respectievelijk 67 m² (gebouw B) en 56 m² (Gebouw A), waarvan gebouw B cultuurhistorisch waardevol is en een bakhuisje van 17 m² (gebouw F) dat eveneens cultuurhistorisch waardevol is. Gebouw E betreft een tuinbouwkasje van 20 m². De initiatiefnemer is voornemens twee van de bijgebouwen te slopen, te weten de gebouwen A en D op onderstaande afbeelding.

Figuur 3: Luchtfoto van het plangebied aan Laan ten Boomen 30.

Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.

Figuur 4: Kopgevel woonboerderij Laan ten Boomen 30

Figuur 5: Voorzijde woonboerderij vanaf Laan ten Boomen

Figuur 6: Voorzijde woonboerderij vanuit de voortuin

Figuur 7: Zicht op zuidelijk deel woonboerderij, in de huidige situatie nog niet ingericht ten behoeve van bewoning. Tevens is het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw aan de rechterzijde te zien. Dit gebouw maakt deel uit van het historische ensemble en blijft behouden.

Figuur 8: Zicht op het erf met daarop de schuur en het bakhuisje

Figuur 9: Verder westelijk zicht op het erf met daarop twee kippenhokken, waarvan één cultuurhistorisch waardevol

Figuur 10: Cultuurhistorisch waardevol kippenhok

Het houten kippenhok is gebouwd rond 1960 en is typisch voor deze naoorlogse periode. Het gebouw is volledig opgetrokken uit hout met aan één zijde (altijd de zuidzijde) een glaswand. Het gebouw is deels bedekt met zwarte Mulden dakpannen en kent een typische houten daklijst. Een dergelijk kippenhok, op enige afstand gelegen van het erf, is karakteristiek voor oude boerdenerven en dient op deze locatie bewaard te blijven. De schuur kan opgeknapt worden en een duurzame functie verkrijgen voor opslag of voor hobby dierenhouderij. Onderstaand zijn enkele voorbeelden opgenomen van herstelde historisch waardevolle kippenhokken:

Figuur 11: Voorbeeld opgeknapt cultuurhistorisch waardevol kippenhok.

2.1.1 Cultuurhistorische waarde boerderij

De Boerderij Laan ten Boomen 30 betreft een Rijksmonument. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant wordt de bebouwing aan Laan ten Boomen, buurtschap Boomen, te Lierop aangeduid als ‘Historische stedenbouw’. De boerderij aan nummer 30 wordt tevens genoemd in het Monumenten Inventarisatie Project van de Provincie Noord-Brabant. De huidige woonboerderij wordt in dit inventarisatie project genoemd als ‘langgevelboerderij, gebouwd in 1920’.

De volgende tekst is ontleend aan de monumenteninventarisatie (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed):

De Historische langgevelboerdij is opgericht in 1920 en is gebouwd in ambachtelijk traditionele bouw voor de agrariër A.J. Raaijmakers. De boerderij is gedeeltelijk gebouwd op de fundamenten van de oude boerderij die gedeeltelijk door brand werd verwoest.
De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond met de lange voor- of oostgevel aan de Laan ten Boomen. De noordwestgevel ligt aan de Heesvenstraat. De boerderij ligt vrij op het perceel. Aan de zuidoostkant een nieuwe aanbouw aan de stal. Op het erf een voormalige paardenstal annex karrenloods nu schuur en een bakhuis. omschrijving: De éénlaagse boerderij heeft een zadeldak tussen tuitgevels, gedekt met grijze tuile du Nord pannen. Het woongedeelte, dat zich aan de noordkant van de boerderij bevindt, heeft hoekpilasters. Het is symmetrisch van opzet en drie traveeën breed, zowel in de voor- als in de kopgevel. Het opgaande muurwerk bestaat uit machinale baksteen gemetseld in kruisverband met speklagen van gele baksteen en een cementen plint. De gele steen komt ook afwisselend voor met de rode steen in de segmentbogen van de muuropeningen en rond vensters in de zijgevel. Onder de dakrand siermetselwerk. In de getoogde muuropeningen cementen boogtrommels met bruin en zwart gekleurde bloemblad-versiering in reliëf. De ramen zijn voorzien van T-vensters met een zesruitsroedenverdeling en luiken met aan de bovenkant een persienne of jaloezie. In de bovenlichten van de vensters geel en groen geornamenteerd glas. Gietijzeren balkankers met palmetmotief. Het bedrijfsgedeelte heeft betonnen stalramen met tweeruitsverdeling. Het woongedeelte heeft grotendeels een gaaf interieur met eenvoudige detaillering. Het stalgedeelte is gewijzigd.
De schuur heeft een zadeldak gedekt met grijze romaanse pannen, hier bestaat het opgaande werk uit rode Belgische steen gemetseld in kruisverband. Het bakhuis , heeft een zadeldak gedekt met oud-Hollandse pannen. Het erf is omzoomd door een beukenhaag.

Waardering: *De langgevelboerderij is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in het Peelgebied. Het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling en vernieuwing van de langgevelboerderij in het Interbellum en vormt het sluitstuk van een ontwikkeling, welke is vastgelegd in de reeds eerder in deze omgeving beschermde boerderijen. Architectuurhistorisch is het pand van belang vanwege de sobere, maar voor een boerenhuis betrekkelijke rijke, aan de woonhuisbouw ontleende ornamentiek en de bijzondere samenhang tussen exterieur en interieur. Het gebouw heeft ensemblewaarden wegens de ligging in een waardevolle en gave agrarische buurtschap. Het is belangrijk vanwege de gaafheid en is als zodanig zeldzaam.*

De boerderij maakt onderdeel uit van het gehucht Boomen. Boomen is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Het gehucht kreeg deze status in maart 1996. Het beschermd dorpsgezicht beslaat een oppervlakte van 6,5 hectare. De beschermde status is vastgelegd in het bestemmingsplan. De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van het gebied en wil het toekomstig functioneren daarvan veiligstellen.

Boomen is een typisch voorbeeld van het ontstaan van een hoeve-akkerdorp (landgoed of domein). Vanuit een 'Einzelhof' (vroonhof of domeinhoeve) worden nieuwe boerderijen gesticht en groeit het uit tot een akkerdorp (gehucht). In de 19e eeuw werd het gehucht verder uitgebreid en in de 20e eeuw bestond het gehucht Boomen uit 7 oude en drie nieuwe boerdijen. Drie van de 7 oude boerderijen, waaronder de boerderij Laan ten Boomen 30, zijn aangewezen als rijksmonument.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Dit wijzigingsplan maakt de splitsing van de langgevelboerderij in twee aaneen gebouwde woningen mogelijk. Het behoud van de cultuurhistorische waarden en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren zijn hierbij leidend. In dit beeldkwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen voor bebouwing en beplanting in het buitengebied aangegeven. Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebouw is het niet wenselijk iets aan de stedenbouwkundige situatie ter plaatse te veranderen. De woonboerderij aan Laan ten Boomen zal haar huidige exterieur bij een splitsing dan ook behouden. Ingrepen aan het exterieur zijn alleen toegestaan indien deze bijdragen aan het herstel van de historische situatie. Hierbij kan gedacht worden aan het terugbrengen van de oude stalpoorten in het stalgedeelte. De poorten zijn in het huidige metselwerk nog afleesbaar. De splitsing naar twee wooneenheden zal dan ook vooral inpandig geschieden. Er zullen twee bijgebouwen worden gesaneerd, een landbouwloods en een kippenhok. Tevens zal de erfverharding voor het bedrijfsgedeelte worden gesaneerd. Het perceel is deels al landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze beplanting wordt gehandhaafd en wordt versterkt. De huidige en toe te voegen beplanting is in een erfinrichtingsplan vastgelegd.

Een aanvullende landschappelijke inpassing is uitgewerkt aan de hand van de ontwerprichtlijnen zoals gesteld in het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. In paragraaf 3.2.2.6. is dit verder uitgewerkt.
Onderstaand is de toekomstige situatie met het erfinrichtingsplan weergegeven.

Figuur 12: Erfinrichtingsplan voor het perceel

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden 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 cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, 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 eenvoudigere 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.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De boerderij is een Rijksmonument. Met het toekennen van een nieuwe functie wordt de boerderij duurzaam voor de toekomst behouden.

3.1.2 Erfgoedwet/Omgevingswet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet, waaronder de aanwijzing van rijksmonumenten, is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving waaronder de aanwijzing als beschermde stads gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht van de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Voor slopen verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gebouwd rijksmonument, of het zodanig herstellen of (laten) gebruiken van een gebouwd rijksmonument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, is een vergunningplicht in de wet opgenomen (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo);
Voor het slopen van een bouwwerk binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wabo.

De boerderij Laan ten Boomen 30 is aangewezen als Rijksmonument. Het plangebied is gelegen binnen het rijksbeschemd dorpsgezicht. Er vindt enkel sloop plaats van ontsierende bedrijfsgebouwen. De splitsing van de boerderij zal intern plaats vinden. De planologische splitsing leidt niet tot een vergunningplicht op grond van de Erfgoedwet of het Overgangsrecht van de Erfgoedwet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

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

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een

steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

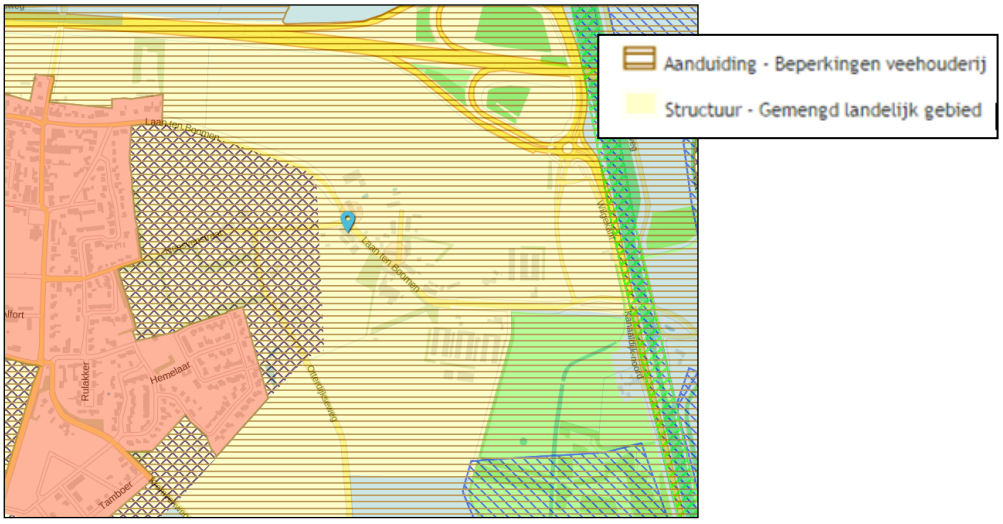
3.2.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te 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 2016 heeft een veegronde plaats gevonden. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017), inclusief veegronde 2016 van kracht. Deze verordening wordt hierna samengevat als de Verordening ruimte.

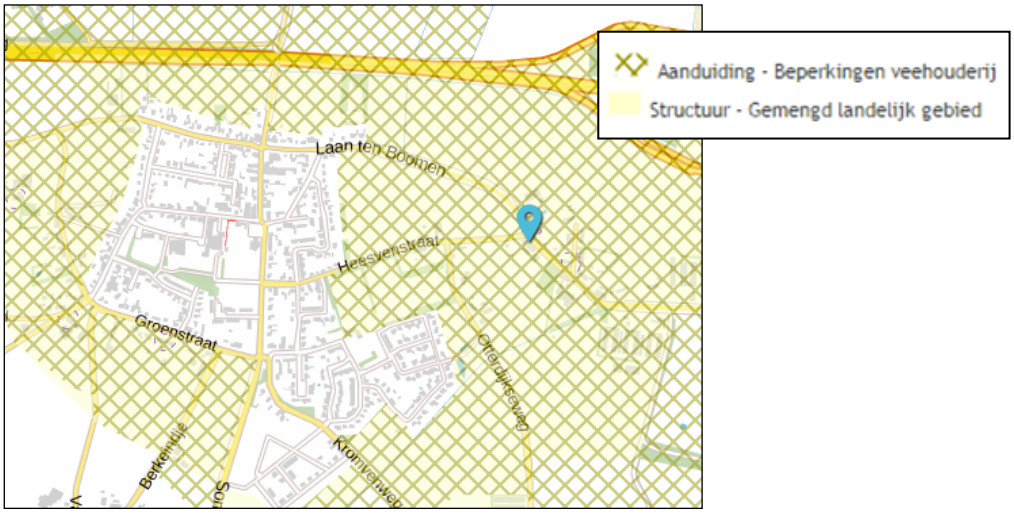
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.1 Aanduiding plangebied

In de Verordening ruimte themakaart ‘integrale plankaart met structuren en aanduidingen’, is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘Beperkingen veehouderij’. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte themakaart ‘integrale plankaart met structuren en aanduidingen’ weergegeven. Tevens is een uitsnede van de themakaart ‘agrarische ontwikkelingen en windturbines’ opgenomen. Het plangebied kent geen aanduidingen op de Themakaart stedelijke ontwikkeling, Cultuurhistorie, Water en Natuur en Landschap. Een boerderijsplitsing in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij is een passende ontwikkeling binnen het Gemengd Landelijk gebied.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte ‘integrale plankaart met structuren en aanduidingen’



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte ‘agrarische ontwikkelingen en windturbines’

3.2.2.2 Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Bestemmingen dienen aan te sluiten bij de (hoofdzakelijk) plattelandseconomie, en moeten deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijke bestemming, of wijziging daarvan, mag geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie. Het gehucht Boomen is de laatste decennia getransformeerd van een agrarische functie naar een overwegende woonfunctie. De onderhavige planontwikkeling sluit hier bij aan. In paragraaf 5.1 is aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de agrarische economie.

3.2.2.3 Artikel 7.7 Wonen in gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het

plangebied Laan ten Boomen 30 te Lierop te splitsen in twee wooneenheden. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Bovendien wordt artikel 7.7 lid drie, sub a, onder 2 nageleefd. Dit betekent dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Laan ten Boomen 30 wordt derhalve mogelijk gemaakt in de Verordening Ruimte.

3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische-waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie ongewenste functies in het buitengebied saneren. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel waarmee invulling is gegeven aan dit principe.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen, het slopen van bebouwing of het versterken van de cultuurhistorische waarden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

3.2.2.5 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 agrarisch bouwvlak is een waarde van € 25,-/m² gehanteerd. De waarde van de ondergrond van een gesplitste boerderij is € 225,-/m². Deze waarde geldt voor de eerste 750 m². De hierop volgende vierkante meters kennen een marktwaarde van € 75,- /m². Voor agrarisch onbebouwde grond bedraagt de waarde € 5,-/m².

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	**m²**	**waarde/m²**	**waarde**
Agrarische bestemming	8.820	€ 25,00	€ 220.500,00
			€ -
Totaal oud	8.820		€ 220.500,00
Nieuwe waarden en ondergronden	**m²**	**waarde/m²**	**waarde**
Woonbestemming	1.500	€ 225,00	€ 337.500,00
Woonbestemming	1.115	€ 75,00	€ 83.625,00
			€ -
Agrarisch	6.486	€ 5,00	€ 32.430,00
			€ -
Totaal nieuw	9.101		€ 453.555,00
Bestemmingswinst			**€ 233.055,00**
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			**€ 46.611,00**
Bestemmingswinst		**€ 233.055,00**	
Minimale basisinspanning	**20%**		
Waarde tweekapper is minder dan waarde vrijstaand			

Figuur 15. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de ‘Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering’ blijkt dat met de planwijziging een bestemmingswinst van € 233.055,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 46.611,00 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Het plangebied is reeds voor een belangrijk deel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing kan echter verder versterkt worden o.a. daar waar storende bebouwing verdwijnt. In de volgende paragraaf is een erfinrichtingsplan uitgewerkt.

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door nieuwe aanplant van landschapselementen en door de instandhouding en waarborging van de aanwezige landschappelijke inpassing. Hiervoor is de systematiek van de regeling “stimuleringskader Groen-blauwe diensten” gebruikt. De kwaliteitsverbetering bestaat uit aanleg van hagen, (fruit)bomen en het behoud en beheer van de reeds aanwezige landschapselementen (hagen en boomrijen en solitaire bomen). Tevens vindt sloop van overtollige bebouwing, de sanering van het asbestdak van het te behouden kippenhok en de sloop van overtollige erfverharding plaats. De sloopkosten zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Hiervoor zijn offertes overlegd. Daarnaast wordt het dak van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gerenoveerd met gebruikmaking van de bestaande oude pannen en wordt het dak van de afhang opgeknapt.
Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
Sloop stallen, sloop asbestdaken en sloop erfverharding			offerte										€ 20.121,09
L7 Knip- en scheerhaag nieuw	81			€ 1,61	4st/m²	€ 130,41	€ 1,18	m/jr	€ 95,58	€ 955,80			€ 1.086,21
L9A Knotboom nieuw			6	€ 11,06	st	€ 66,36	€ 2,73	st/jr	€ 16,38	€ 163,80			€ 230,16
L10 Hoogstamfruitboom nieuw			10	€ 61,64	st	€ 616,40	€ 5,42	st/jr	€ 54,20	€ 542,00			€ 1.158,40
Knip- en scheerhaag bestaand	133						€ 1,18	m/jr	€ 156,94	€ 1.569,40			€ 1.569,40
Landschapsboom in groep bestaand			10				€ 3,40	st/jr	€ 34,00	€ 340,00			€ 340,00
Hoogstamfruitboom bestaand			9		st	€ 0,00	€ 5,42	st/jr	€ 48,78	€ 487,80			€ 487,80
Knotboom bestaand			10		st	€ 0,00	€ 2,73	st/jr	€ 27,30	€ 273,00			€ 273,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Renovatie en onderhoud dak boerderij			offerte										€ 11.500,00
Renovatie en onderhoud dak afhang			offerte										€ 4.000,00
Aankoop vervangende pannen			200 st.										€ 2.000,00
Totaal													**€ 44.266,06**

Figuur 16: Tabel met te leveren kwaliteitsverbetering.

De tegenprestatie is nagenoeg gelijk aan de te leveren kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan Laan ten Boomen 30. Middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Someren is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld. Tevens is dit als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

3.2.2.6 Erfbeplantingsplan

Het onderstaande erfbeplantingsplan is een weergave van de reeds aanwezige beplanting en van de nieuw aan te leggen beplanting. Op onderstaande luchtfoto is tevens de beplanting in de omgeving te zien. Initiatiefnemer zal met de aanplant van fruitbomen, knotwilgen en beukenhagen de landschappelijke inpassing versterken aansluitend bij de historische situatie en de directe omgeving. De houtsingel vormt het landschappelijke raamwerk voor de kavel aan de achterzijde. Deze houtsingel is niet in eigendom van initiatiefnemer maar staat op de grond van de achterburen. Navolgende figuur toon het erfbeplantingsplan.

Figuur 17: Landschappelijke inpassing voor het plangebied

In onderstaande tabel zijn de verschillende thans al aanwezige en nieuw aan te leggen landschapselementen beschreven en is de soortensamenstelling benoemd.

Bestaande landschapselementen	**Lengte/aantallen**	**Soorten**
Knip- en scheerhaag	48 meter	Haagbeuk
Knip en scheerhaag	35 meter	Veldesdoorn
Knip en scheerhaag	50 meter	Beuk
Landschapsbomen	10 stuks	Beuk, Populier, Ruwe Berk, Inlandse eik
Fruitbomen (Hoogstam)	9 stuks	Kers, Appel, Peer, Noot, Pruim
Knotbomen	10 stuks	Knotwilg
Nieuw aan te leggen landschapselementen		
Knip en scheerhaag	81 meter	Beuk (4 stuks/meter)
Boom	6	Knotwilg
Fruitbomen (Hoogstam)	10 stuks	Appel, Peer, Noot
Scheerhaag	81 meter	Haagbeuk

Figuur 15: bestaande en aan te leggen landschapselementen

Onderstaand zijn enkele foto’s van de beplanting binnen het plangebied opgenomen.

Figuur 18: impressie van de aanwezige landschapselementen op de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

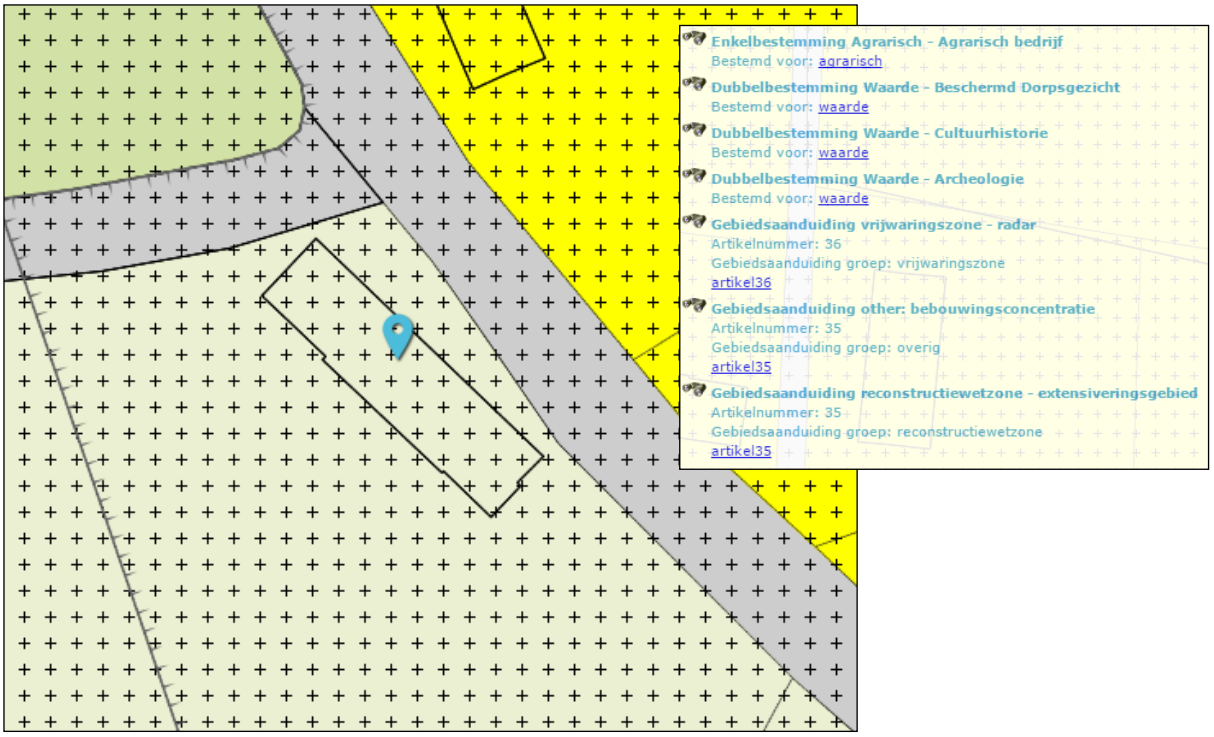
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. De gemeente Someren heeft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema’s omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de ‘Structuurvisie Someren 2028’ is de ‘Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028’.

In de Structuurvisie Someren 2028 is het plangebied aangeduid als ‘Kampenlandschap’. Hier wordt in de Structuurvisie Someren 2028 niet verder op ingegaan, er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ gevoegd.

3.3.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 16 mei 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 voor wat betreft de bouwregels betrekking op het plangebied. In de planregels wordt hier dan ook naar verwezen.

Het plangebied aan Laan ten Boomen 30 te Someren is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met de dubbelbestemming ‘Waarde Beschermd Dorpsgezicht’, ‘Waarde Cultuurhistorie’, ‘Waarde Archeologie’ en de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar’, ‘overig – bebouwingsconcentratie’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Ter plaatse wordt thans één berdrijfswoning en een agrarisch bedrijf toegestaan. De omzetting naar een agrarisch bedrijf en de splitsing naar twee wooneenheden is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd in een woonbestemming voor het toestaan van twee wooneenheden. Het omzetten van een bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ in de bestemming ‘Wonen’ en het gelijktijdig opsplitsen in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2. gecombineerd met artikel 21.6.3 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.

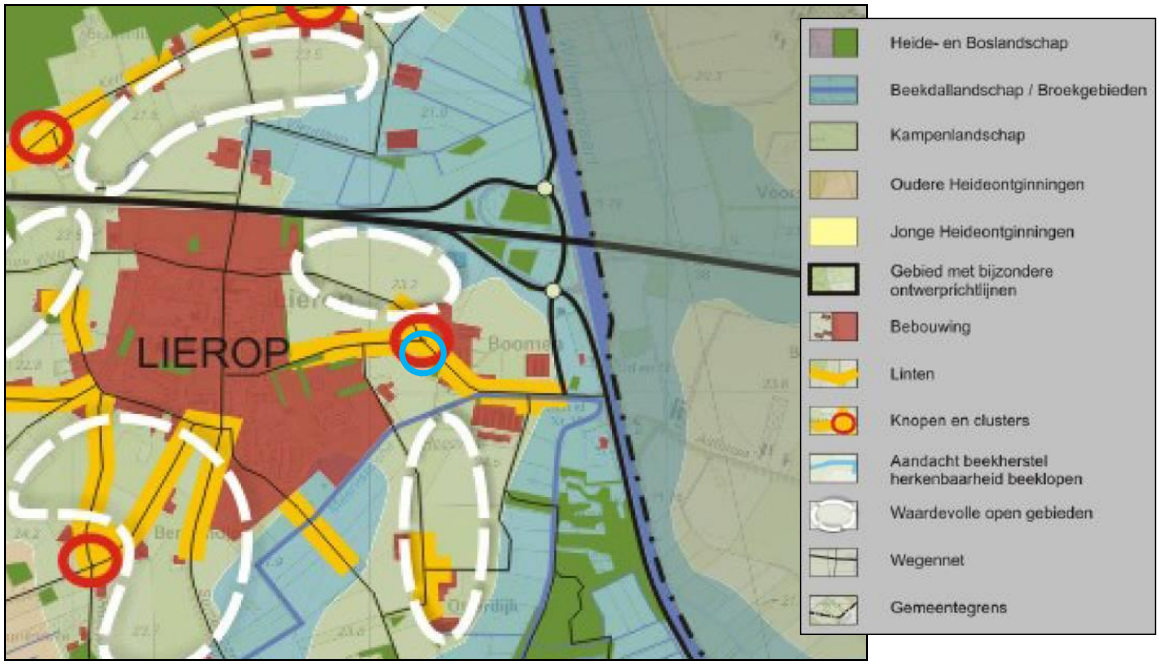


Figuur 19: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Someren

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied’ als bijlage bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ vastgesteld op 16 mei 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 sociaaleconomische ontwikkeling 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.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld bij het beeldkwaliteitsplan met daarop aangegeven het plangebied blauw omcirkeld.



Figuur 20: Uitsnede Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het plangebied aan Laan ten Boomen 30 te Lierop is gelegen in een gebied dat is aangeduid als ‘Knopen en clusters’. Het cluster is omgeven door een ‘Kampenlandschap’. In het beeldkwaliteitplan wordt kenbaar gemaakt dat ter plaatse splitsing tot de ontwikkelingsmogelijkheden behoort. De vorm van de cluster is bepaald door de wegenstructuur, is toevallig en alles behalve rechthoekig. De situering en plaatsing van de bebouwing alsmede de beplanting van het erf zorgen voor een vloeiende overgang naar het landschap.

Navolgende figuur geeft de huidige landschappelijke inpassing aan Laan ten Boomen 30 weer.

Figuur 21: Aanwezige landschappelijke inpassing aan Laan ten Boomen 30 te Lierop

De voorwaarden die gelden voor gebieden die zijn gelegen in ‘Kampenlandschap’ worden navolgend besproken:

- 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 erfgrens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (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.

Tevens is Laan ten Boomen te Lierop op deze kaart aangewezen als gelegen in een ‘cluster’. Met betrekking tot de erfinrichting gelden voor ‘Linten, knopen en clusters’ de volgende ontwerprichtlijnen:

Het erf: openbaar en privé

- 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 (zie ontwerprichtlijnen per landschappelijke eenheid).
- Parkeren wordt op eigen erf of collectief opgelost.

Aan het gros van bovenstaande voorwaarden is reeds voldaan op het plangebied. Aan de straatzijden is het erf voorzien van een lage knip- en scheerhaag, welke aan de achterzijde hoger oploopt. Op het erf staan verschillende bomen en achter op het erf staan fruitbomen in gaarden. De achterzijde van het erf is afgeschermd door middel van een houtsingel. Aan de westzijde is een bosperceel gelegen.

4 CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het omzetten van de locatie in een bestemming wonen en het opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2 in combinatie met artikel 21.6.3 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de concrete afwijking van het bestemmingsplan nader toegelicht, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Artikel 4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor omzetting in de bestemming 'Wonen' en tevens boerderijsplitsing

In artikel 4.7.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren wordt het volgende gesteld:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zo ver het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede.
2. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden.
3. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.
4. De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden. Zie artikel 21. 5.2 (moet zijn 21.6.3).

In Artikel 21.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren wordt het volgende gesteld:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijziging voor het splitsen van een woonboerderij in maximaal twee aaneen gebouwde woningen. Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:

1. De woonboerderij mag in maximaal twee aaneengebouwde woningen gesplitst worden;
2. Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900 m³;
3. Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350 m³;
4. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m²;
5. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs-) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit.

6. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

In navolgende paragraaf wordt uiteengezet dat met de beoogde ontwikkeling aan voorgaand genoemde voorwaarden wordt voldaan.

4.3 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor een omzetting naar een bestemming Wonen

1. **Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede.**
   Het agrarische bedrijf van initiatiefnemer is reeds enkele jaren beëindigd. Vanwege de ligging in een bebouwingsconcentratie met overwegende woonfuncties en de geringe omvang van het bedrijf ligt voortzetting van het bedrijf niet meer in de rede.
2. **Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden.**
   Het bestemmingsvlak is gereduceerd van tot een totale oppervlakte van 8.820 m² tot 2.334 m². De resterende gronden krijgen een bestemming Agrarisch.
3. **Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.**
   De overtollige bebouwing met een oppervlakte van 303 m² wordt gesloopt. De te handhaven bebouwing betreft een Boerderij met afhang, een schuur (voormalige karrenschob), een bakhuisje, een kippenhok en een tuinbouwkas. Deze gebouwen zijn, met uitzondering van de kas, cultuurhistorisch waardevol en worden om die reden gehandhaafd. Het betreft een totale oppervlakte van 258 m² te handhaven bebouwing. Voor deze bebouwing is geen toepassing van de sloop-bonusregeling vereist. De bebouwing is immers toegestaan op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarde.
4. **De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden. Zie artikel 21. 5.2 (moet zijn artikel 21.6.3).**
   Onderstaand is een uitwerking gegeven aan de regels behorende bij artikel 21.6.3.

4.4 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Navolgend wordt de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan Laan ten Boomen 30 te Lierop per voorwaarde nader toegelicht:

1. **De woonboerderij mag in maximaal twee aaneen gebouwde woningen gesplitst worden;**
   De woonboerderij wordt gesplitst in 2 woningen.

2. **Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900 m³.**

De woonboerdij heeft een inhoud van 1.900 m³ waarmee voldaan kan worden aan deze voorwaarde.

3. **Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350 m³.**
   De woonboerderij en het perceel worden opgesplitst in twee delen met een nader te bepalen inhoud van minimaal 350 m³.

4. **Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m².**
   De te handhaven bebouwing betreft een Boerderij met afhang, een schuur (voormalige karrenschob), een bakhuisje en een kippenhok. Deze gebouwen zijn allen cultuurhistorisch waardevol en worden om die reden gehandhaafd. Het betreft een totale oppervlakte van 258 m² te handhaven bebouwing. Voor deze bebouwing is geen toepassing van de sloop-bonusregeling vereist. De bebouwing is immers toegestaan op grond van de aanwezige cultuurhistorische waarde.

5. **Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs-) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit.**
   Er worden twee bestaande bijgebouwen gesaneerd, een schuur en een kippenhok. Deze bestaande bijgebouwen zijn niet cultuurhistorisch waardevol. De overige bebouwing is cultuurhistorisch waardevol en blijft daarom gehandhaafd.

6. **Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.**
   Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren geeft voor verschillende gebieden richtlijnen met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing. Laan ten Boomen 30 te Lierop is op de kaarten behorende bij dit beeldkwaliteitsplan aangewezen als Cluster en gelegen in een Kampenlandschap. Bij deze gebieden horen specifieke ontwerprichtlijnen. Hoe hieraan voldaan wordt, is in paragraaf 3.3.1 uiteengezet.

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor de omzetting in een woonbestemming en de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Laan ten Boomen 30 te Lierop.

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (500 meter) is een tweetal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

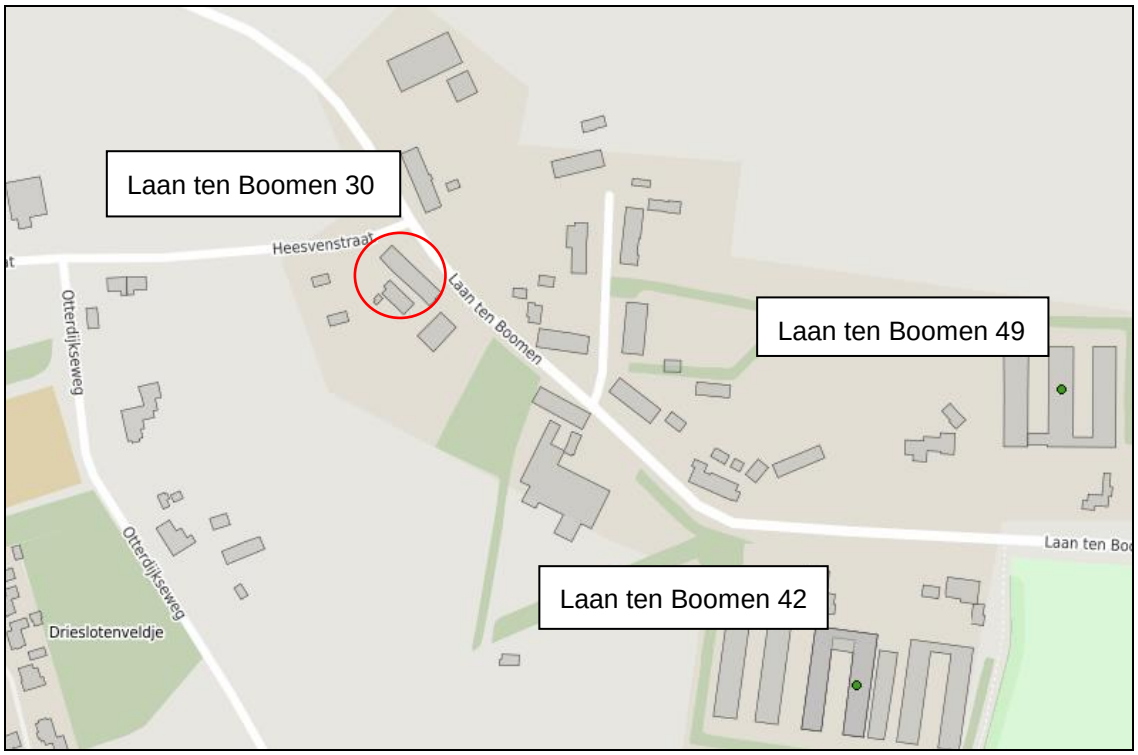
5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv 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/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

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/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen 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/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied.

5.1.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.



Figuur 22: Veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie

Op voorgaande figuur zijn de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven. Navolgend is te zien welke dieraantallen zijn vergund op veehouderijen nabij het plangebied:

5715 AA, Laan Ten Boomen 49, LIEROP, SOMEREN

Beschikkingsdatum: 27-09-2013
RAV-tabelversie: RAV 2012-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	200	1100	133	52	3740	36
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	144	792	96	38	2692,80	26
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	200	1100	133	52	3740	36
				Totalen		**544**	**2992**	**362**	**142**	**10172,80**	**98**

Figuur 23: Dieraantallen veehouderij aan Laan ten Boomen 49 te Lierop (bron: Web-BVB)

5715 AB, Laan Ten Boomen 42, LIEROP, SOMEREN

Beschikkingsdatum: 18-08-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.1		bedrijf	0,25	3500	875	78	18	3255	151
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.1		bedrijf	0,25	3500	875	78	18	3255	151
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.1		bedrijf	0,25	3500	875	78	18	3255	151
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100		bedrijf	0,58	3500	2030	78	18	3255	151
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100		bedrijf	0,58	3500	2030	78	18	3255	151
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.100		bedrijf	0,58	3500	2030	78	18	3255	151
				Totalen		**21000**	**8715**	**468**	**108**	**19530**	**906**

Figuur 24: Dieraantallen veehouderij aan Laan ten Boomen 42, Lierop (Bron: Web-BVB)

Aan Laan ten Boomen 49 en Laan ten Boomen 42 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Laan ten Boomen 42 is de dominante veehouderij, zowel qua afstand als emissie. Derhalve is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van dit bedrijf op het plangebied berekend.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Laan ten Boomen 42	176 360	380 953	6,0	6,0	0,50	4,00	19 530

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Noord	176 162	381 171	14,0	3,5
3	Oost	176 191	381 143	14,0	4,3
4	Zuid	176 184	381 135	14,0	4,4
5	West	176 155	381 135	14,0	3,8

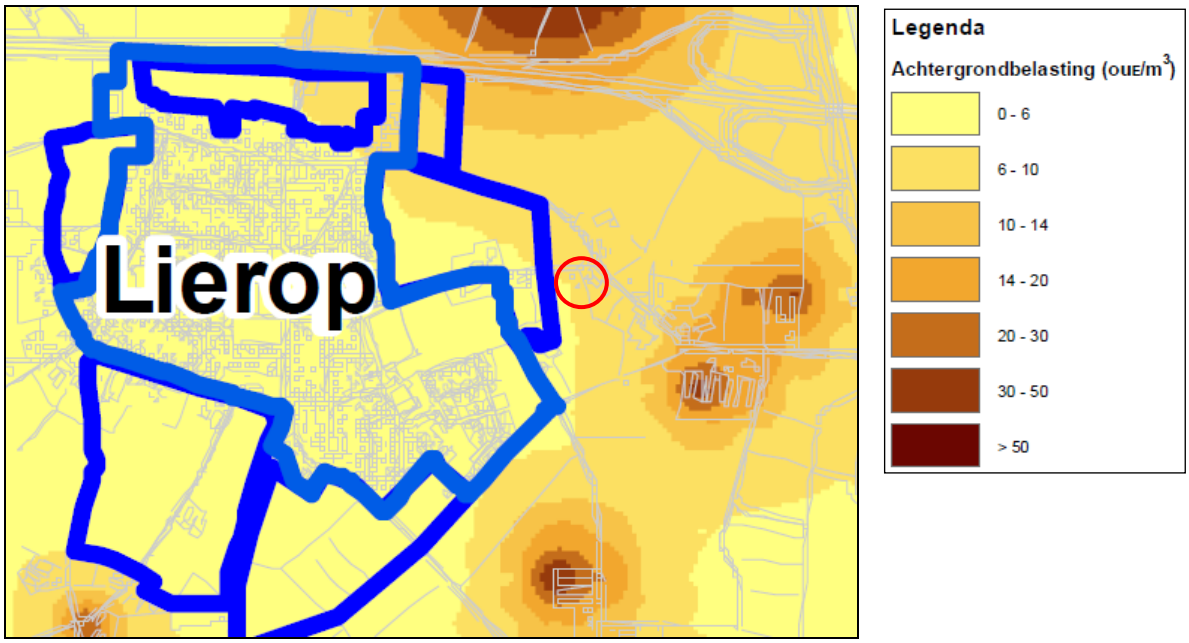
Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 4,4 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 14 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.1.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

De gemeente Someren heeft in 2014 de geurbelasting van alle veehouderijen in het buitengebied van de gemeente Someren in kaart gebracht.

Navolgend is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarbij het plangebied rood omcirkeld is.



Figuur 25: Achtergrondbelasting gemeente Someren met daarop aangegeven het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 6-10 oue/m³. Bij een achtergrondbelasting van 6-10 oue/m³ is er sprake van een ‘goed woon- en leefklimaat’. Derhalve is de toevoeging vaan een extra wooneenheid aan de Laan ten Boomen 30 in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.2 Geluid

De woonboerderij kent in de huidige situatie al de mogelijkheid om volledig bewoond te worden. De boerderij is daarmee al in zijn geheel te beschouwen als een geluidsgevoelig object. Na boerderijsplitsing is deze situatie niet anders. De boerderij blijft in zijn geheel geluidsgevoelig. Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet nodig geacht.

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. Het plangebied zal worden bestemd naar ‘Wonen’ met twee woningen binnen de huidige langgevelboerderij die ook al als zodanig is bestemd en volledig mag worden bewoond. Feitelijk wijzigt de bestemming dan ook niet. Deze wordt alleen maar opgesplitst. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering zal opleveren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

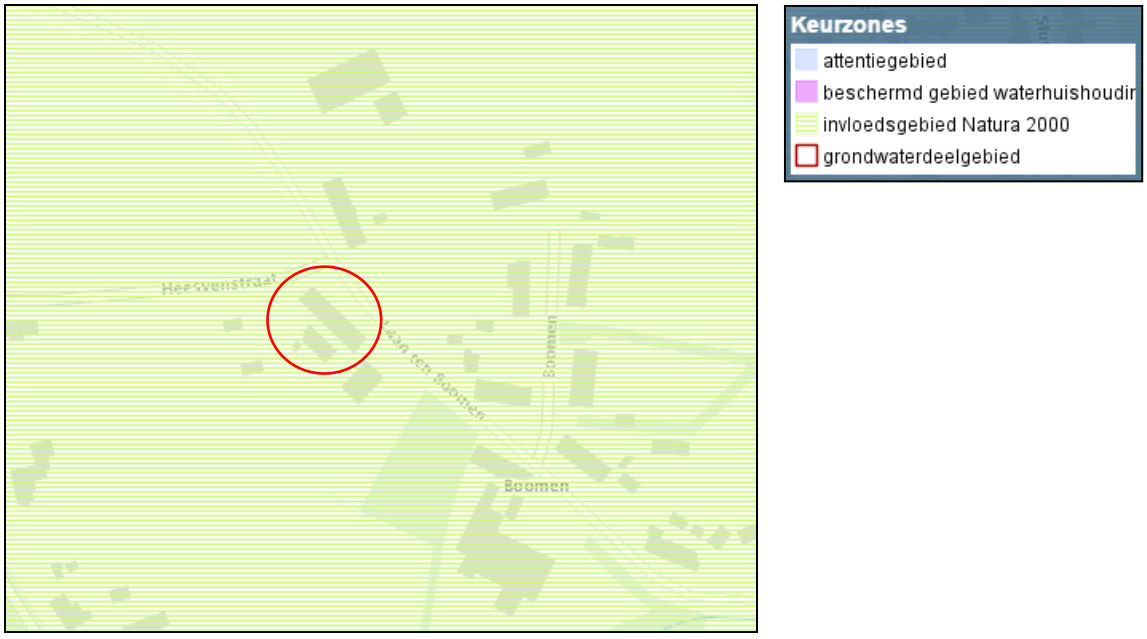
5.4 Waterhuishouding

5.4.1 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. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de projectlocatie is de ‘Keur waterschap Aa en Maas 2015’ van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 26: Plangebied op de keurkaart Waterschap Aa en Maas 2015

Het plangebied is aangeduid als ‘invloedsgebied Natura 2000’ in deze gebieden geldt een vergunningsplicht voor het onttrekken van grondwater en het gebied geniet strikte bescherming op het gebied van beregening. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op extra grondwateronttrekking of beregening en levert daarom ook geen belemmeringen op in het kader van de keur.

5.4.3 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 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling neemt de oppervlakte bebouwing slechts af. Er is dan ook geen sprake van een toename van verhard oppervlakte. Op basis van de ‘Algemene regels Keur 2015’ geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitlogende 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.

5.4.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één woongelegenheid. Na herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe 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 aangeven 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.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, voor het toevoegen van een extra wooneenheid in een reeds aanwezige langgevelboerderij, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.6 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’ uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied aan Laan ten Boomen 30 te Lierop kan worden getypeerd als ‘gemengd gebied’.

In de omgeving van het plangebied zijn vijf niet-agrarische bedrijven gevestigd, namelijk:

Aan de Heesvenstraat 26 is een grondverzetbedrijf gevestigd. Tot een dergelijk bedrijf dient in gemengd gebied op basis van de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ een afstand te worden gehanteerd van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Aan de Otterdijkseweg 1 is een industrieel en productontwerpbedrijf gevestigd. Voor een dergelijk bedrijf hoeft op basis van de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ in gemengd gebied geen vereiste afstand te worden gehouden.

Aan Boomen 9 is een fokker van overige dieren gevestigd. Hiervoor dient in gemengd gebied op basis van de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ een afstand van tenminste 10 meter in acht worden genomen. Hieraan wordt ruim voldaan.

Aan Boomen 8 is een kapsalon gevestigd. Voor kappers en schoonheidsinstituten geldt in het gemengd gebied geen vereiste afstand op basis van de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’.

Aan Boomen 8 is een bedrijf voor vervaardiging van bovenkleding gevestigd. Voor de vervaardiging van kleding (m.u.v. leer) geldt in het gemengd gebied op basis van de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ een afstand van 10 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

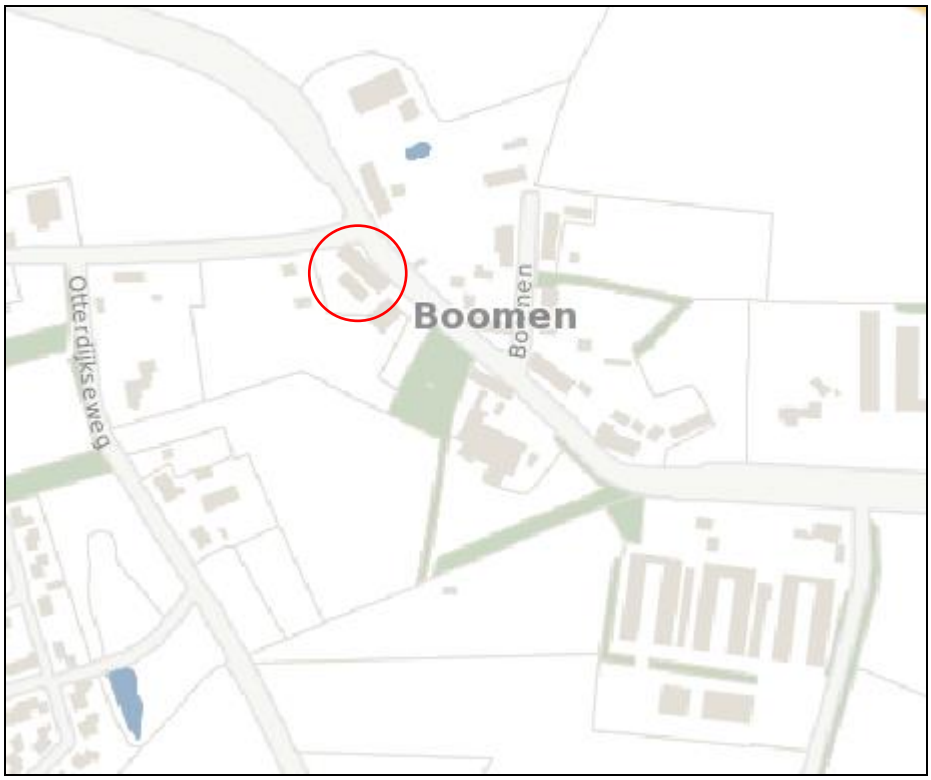
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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 (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Bedrijven

Het plangebied 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. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 27: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Het meest dichtbij gelegen risico-object is het een propaantank, aan de Verhagenstraat 2, op 650 meter. Het plangebied aan Laan ten Boomen 30 te Lierop ligt ruim buiten de risicocontour van dit risico-object.

5.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.7.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N266. De dichtstbijzijnd gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van circa 385 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelweg.

5.7.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.7.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 680 tot 780 meter van de woonboerderij zijn twee buisleidingen gelegen. Het gaat hierbij om twee buisleidingen ten behoeve van het transport van aardgas. De woonboerderij ligt buiten de risicocontour van deze buisleidingen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. De meest dichtbij gelegen hoogspanningsleiding is gesitueerd op een afstand van circa 960 meter van het plangebied en levert daarmee geen gezondheidsrisico’s op voor dit gebied.

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

6.1.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg 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, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de ‘Nota Archeologiebeleid gemeente Someren’ is de ‘Archeologiekaart van Someren’. Op navolgende figuur is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven, waarbij de planlocatie rood is omcirkeld.

Figuur 38: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid

Het plangebied is op de ‘Archeologiekaart van Someren’ aangeduid als een locatie in een categorie 3 gebied. Dit zijn ‘gebieden met hoge archeologische waarde’. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 0,4 m. De toe te voegen woning wordt inpandig gerealiseerd. Er is hiervoor dan ook geen bodemingreep vereist. De drempel wordt met de herontwikkeling dan ook niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

6.2 Cultuurhistorie

Het ontstaan van Lierop wordt gedateerd rond het begin van de middeleeuwen, circa de 10e of 11e eeuw na Christus. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Boomen vormt van oudsher één van de buurtschappen die om de kern Lierop gelegen zijn. In 1840 omvat buurtschap Boomen 6 huizen met 46 inwoners. Tegenwoordig omvat de buurtschap ca. 25 huizen met ca. 65 inwoners.

Op navolgende historisch topografische kaart van Lierop van circa 1900 is de oorspronkelijke bebouwing aan Laan ten Boomen reeds weergegeven.

Figuur 29: Ligging Laan ten Boomen 30 circa 1900 op de cultuurhistorische kaart (Bron: topotijdreis)

Het buurtschap Boomen is nog uiterst gaaf bewaard gebleven. In dit buurtschap zijn nog een aantal waardevolle historische boerderijen en waardevolle verkavelingspatronen bewaard gebleven. Boomen is daarom ook een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Eén van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen binnen het bebouwingslint betreft de woonboerderij aan Laan ten Boomen 30 te Lierop, navolgende afbeelding geeft een beeld van de historische boerderijen in het buurtschap Boomen.

De boerderij maakt onderdeel uit van het gehucht Boomen. Boomen is een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Het gehucht kreeg deze status in maart 1996. De beschermde status is vastgelegd in het bestemmingsplan en geldt ook voor het Rijksmonument Laan ten Boomen 30. In paragraaf 2.1.1. is de cultuurhistorische waarde van de boerderij al beschreven.

Figuur 30: karakteristieken boerderijen buurtschap Boomen

6.3 Wet natuurbescherming

6.3.1 Inleiding

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van de projectlocatie is een één Vogel- en Habitatrichtlijngebied gelegen: ‘Strabrechtse Heide & Beuven’ op circa 2.7 kilometer ten zuidwesten van de projectlocatie. Op navolgende figuur is de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de Vogel en Habitatrichtlijngebieden weergegeven.

Figuur 31: Ligging projectlocatie ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie is door de ligging op dermate grote afstand ten opzichte van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden geen bezwaar.

6.3.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

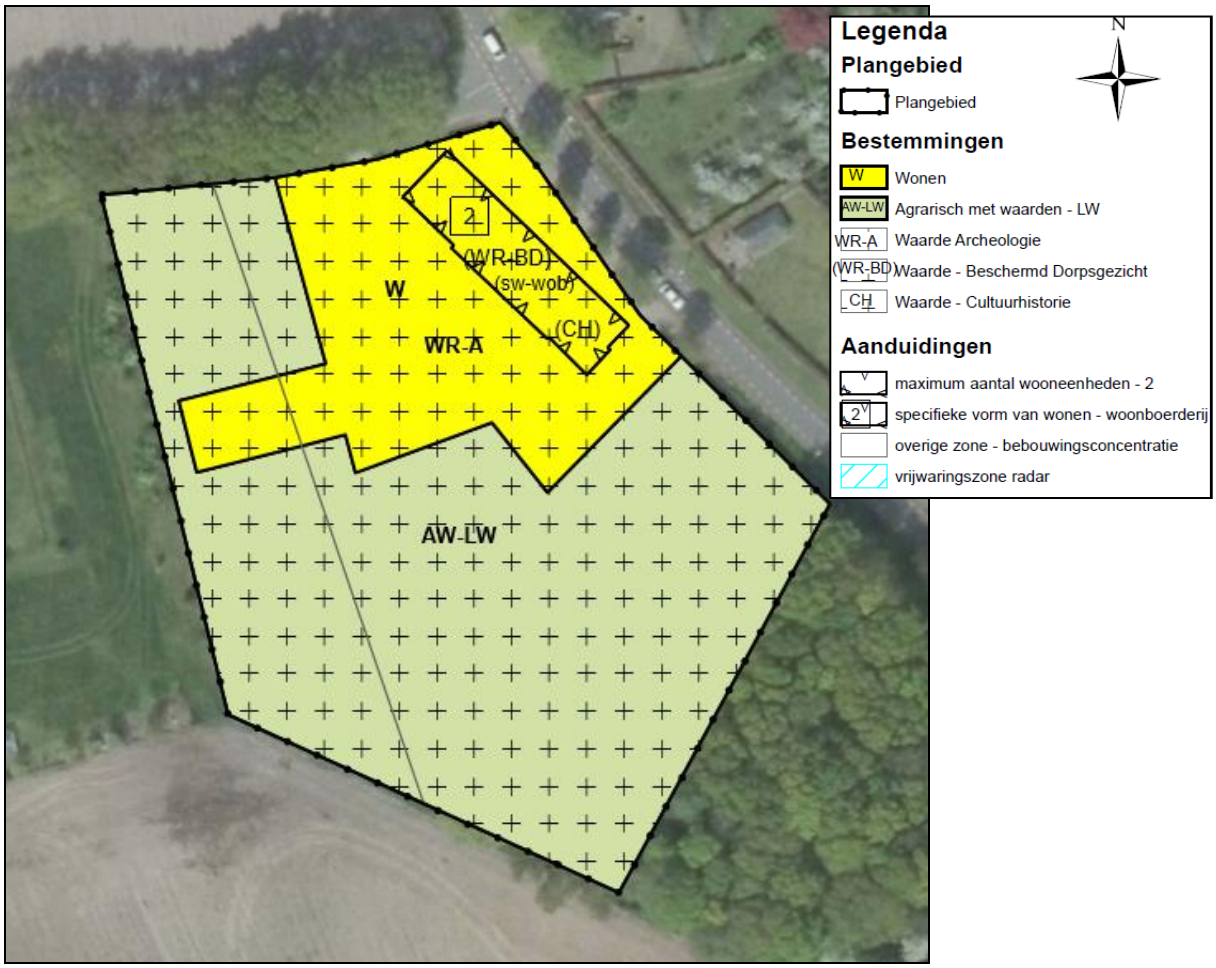
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten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

Met de beoogde herontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. Een onderzoek naar de aanwezigheid hiervan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

7 PLANOPZET

7.1 Feitelijke planopzet

Herontwikkeling van het plangebied ziet toe op de omzetting van de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ naar de bestemming ‘Wonen’ waarbij tevens splitsing van de boerderij in twee woonbestemmingen plaats vindt. Splitsing is mogelijk omdat de boerderij Laan ten Boomen 30 te Lierop cultuurhistorisch waardevol is. In artikel 4.7.2 in combinatie met artikel 21.6.3 van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Someren wordt de mogelijkheid geboden om de omzetting naar een woonbestemming te realiseren en tevens een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch waardevol pand, te splitsen in twee wooneenheden. Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het doorlopen van deze wijzigingsprocedure. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 32: Beoogde planologische situatie

7.2 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan ‘Buitengebied Someren, wijziging Laan ten Boomen’ bestaat uit een verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding is de bestemming aangeduid met de daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De regels van het moederplan (bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Someren) blijven hierbij in stand. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

8.2 Procedure

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

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg. Er zijn van de zijde van zowel provincie Noord-Brabant als Waterschap Aa en Maas geen opmerkingen betreffende onderhavig wijzigingsplan.