

ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN
NIEUWENDIJK 143
SOMEREN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

11 december 2017

PLANGEGEVENS

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Naam bestemmingsplan: | Nieuwendijk 143 Someren |
| IMRO-idn | NI.IMRO.PM |
| Versie ingediend | 29 september 2017 |
| Versie ontwerp | 11 december 2017 |
| Versie vastgesteld | - |
| Opgesteld door | Bianca Goërtz |
| Tweede contactpersoon | Guido Bosmans |

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 5 |
| 1.1 Aanleiding | 5 |
| 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied | 5 |
| 1.2.1 Ligging van het plangebied | 5 |
| 1.2.2 Begrenzing plangebied | 6 |
| 1.2.3 Juridische status van het plangebied | 7 |
| 2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE | 8 |
| 2.1 Huidige situatie | 8 |
| 2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur | 8 |
| 2.1.2 Functionele structuur | 9 |
| 2.1.3 Huidige invulling plangebied | 9 |
| 2.1.4 Vergunning voor het houden van dieren | 9 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 10 |
| 2.2.1 Beoogd planologisch regime | 10 |
| 2.2.2 Te saneren bebouwing | 11 |
| 2.2.3 Landschappelijke inpassing | 13 |
| 2.2.4 Verkeer en parkeren | 15 |
| 3. BELEIDSKADER | 16 |
| 3.1 Rijksbeleid | 16 |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 16 |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking | 16 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 17 |
| 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening | 17 |
| 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant | 17 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 20 |
| 3.3.1 Structuurvisie Someren 2028 | 20 |
| 3.3.2 Naf-vab-beleid | 21 |
| 4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN | 23 |
| 4.1 Geurhinder | 23 |
| 4.1.1 Inleiding | 23 |
| 4.1.2 Veehouderijen in de omgeving | 23 |
| 4.1.3 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij | 25 |
| 4.1.4 Voorgrondbelasting | 25 |
| 4.1.5 Woon- en leefklimaat | 26 |
| 4.1.6 Belangenafweging en conclusie | 27 |
| 4.2 Gezondheid | 27 |
| 4.3 Geluid | 28 |
| 4.4 Bodem | 28 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4.5 | Waterhuishouding | 29 |
| 4.5.1 | Inleiding | 29 |
| 4.5.2 | Principes waterschap Aa en Maas | 29 |
| 4.5.3 | Beleidskader | 29 |
| 4.5.4 | Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen | 30 |
| 4.5.5 | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater | 31 |
| 4.5.6 | Afvalwater | 31 |
| 4.6 | Luchtkwaliteit | 31 |
| 4.7 | Bedrijven en milieuzonering | 32 |
| 4.8 | Externe veiligheid | 32 |
| 4.8.1 | Inleiding | 32 |
| 4.8.2 | Bedrijven | 34 |
| 4.8.3 | Vervoer van gevaarlijke stoffen | 34 |
| 4.9 | Besluit m.e.r. | 35 |
| 5. | ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR | 36 |
| 5.1 | Archeologie | 36 |
| 5.1.1 | Wet op de archeologische monumentenzorg | 36 |
| 5.1.2 | Nota Archeologiebeleid gemeente Someren | 36 |
| 5.2 | Cultuurhistorie | 37 |
| 5.3 | Natuur | 37 |
| 5.3.1 | Wet natuurbescherming | 37 |
| 5.3.2 | Gebiedsbescherming | 37 |
| 5.3.3 | Soortenbescherming | 38 |
| 6. | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 40 |
| 6.1 | Inleiding | 40 |
| 6.2 | Algemene toelichting verbeelding | 40 |
| 6.3 | Algemene toelichting regels | 40 |
| 6.4 | Toelichting bestemmingen | 41 |
| 6.4.1 | Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden | 41 |
| 6.4.2 | Wonen | 41 |
| 6.4.3 | Leiding - Water | 41 |
| 7. | UITVOERBAARHEID | 42 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid | 42 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 42 |
| 8. | PROCEDURE | 43 |
| 8.1 | Inspraakprocedure | 43 |
| 8.2 | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro | 43 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Nieuwendijk 143, hierna ook het plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is een veehouderijbedrijf aanwezig met een agrarische bedrijfswoning. Tijdens de hagelstorm van 23 juni 2016 hebben de stallen die in gebruik waren voor de veehouderij ernstige schade opgelopen en de veehouderij is sinds de hagelstorm dan ook niet meer in bedrijf. Ter plaatse van het plangebied is 1.101 m² aan bebouwing aanwezig, waarvan 1.031 ten dienste was van het veehouderijbedrijf.

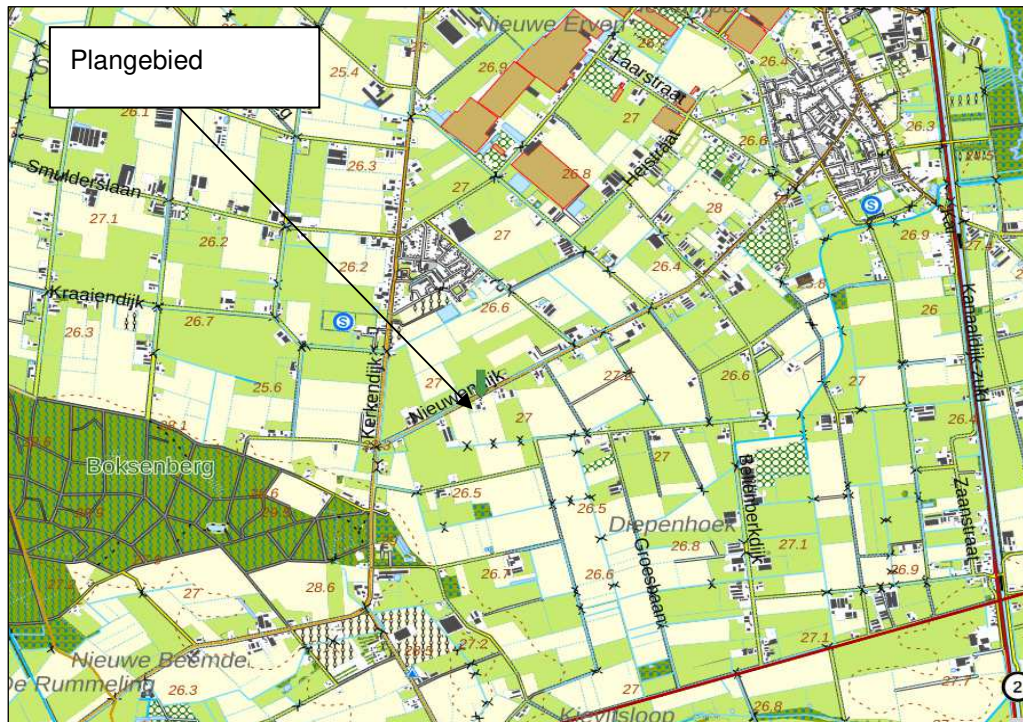
De initiatiefnemer beoogt de veehouderijactiviteiten ter plaatse te staken en de huidige agrarische bestemming om te schakelen naar een woonbestemming. De beschadigde en leegstaande opstallen worden gesaneerd. Hierbij wordt een omvang van 295 m² aan bijgebouwen behouden. Dit betreffen twee bijgebouwen; een garage en een kleine loods. Op grond van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en niet agrarische functies in het buitengebied van de gemeente Someren is het behoud van bijgebouwen met een omvang van maximaal 250 m² toegestaan bij herbestemming van een veehouderijlocatie naar een woonbestemming. Ter plaats van het plangebied is het behoud van een omvang van 295 m² aan bijgebouwen toegestaan, omdat het bouwtechnisch/constructief niet haalbaar is een omvang van 45 m² extra te saneren te om te komen tot de maximale omvang van 250 m².

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Nieuwendijk 143 Someren' bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

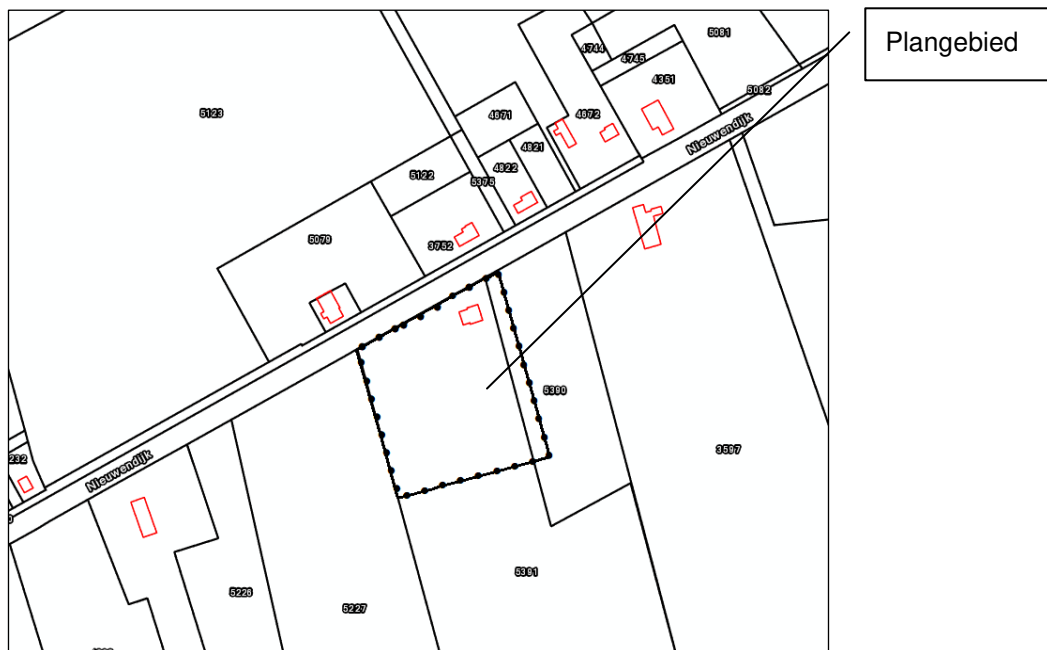
Het plangebied is gelegen aan de Nieuwendijk 143, ten zuiden van de kern Someren-Heide. Navolgende topografische kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart voor het plangebied en omgeving

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwendijk 143 te Someren. De locatie bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Someren, sectie G, nummers 5390 en 5391 (beiden gedeeltelijk). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied en de directe omgeving hiervan. Het plangebied betreft het agrarisch bouwvlak en omvat een oppervlakte van 13.525 m².



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', deels de dubbelbestemming 'Leiding - Water', en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarbij het plangebied is aangeduid.



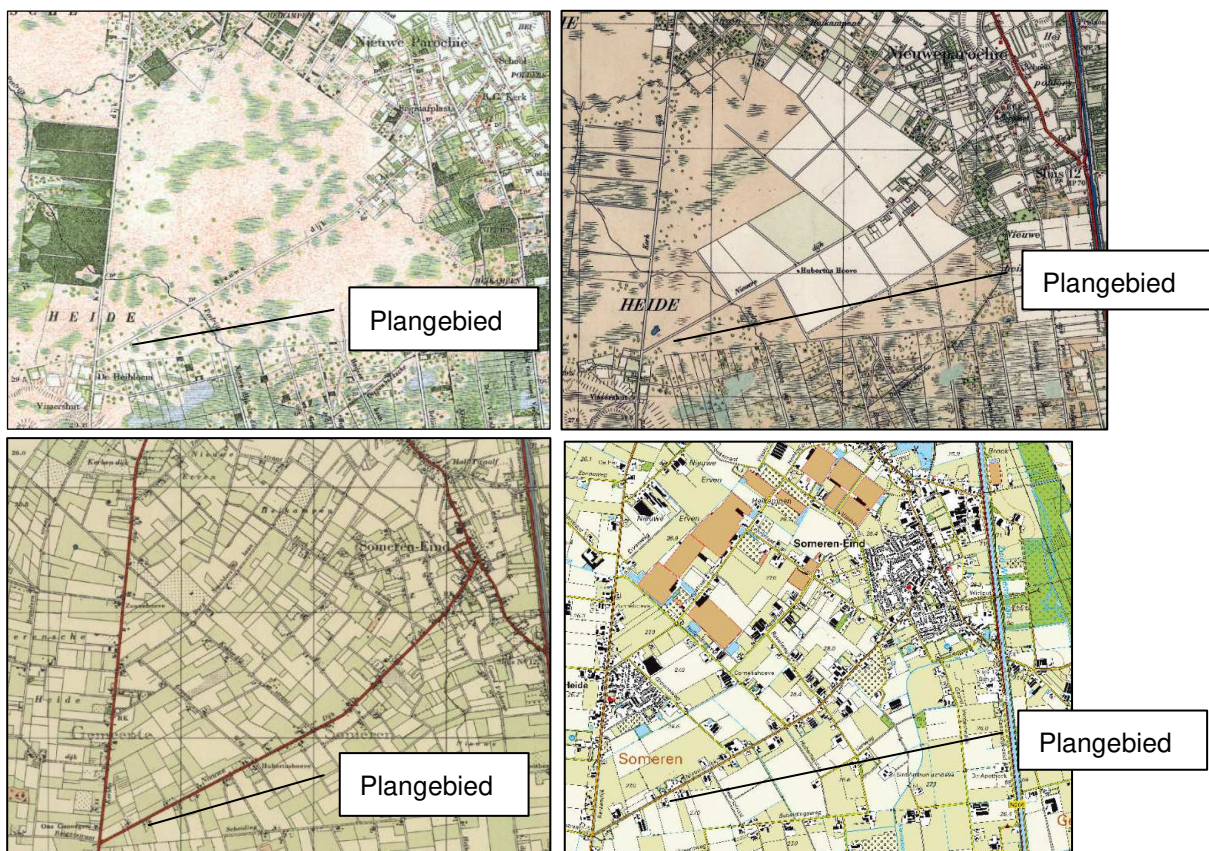
Figuur 3: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met daarop het plangebied in het aangeduide lichtgroene vlak

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd. Als gevolg van de ontginningen in de 19^e eeuw is de kern Someren-Heide ontstaan. Het jonge landschap is opgebouwd uit een rechtlijnige blokverkaveling, die zich sterk noord-zuid oriënteert. Het plangebied is gelegen aan de Nieuwendijk. De Nieuwendijk is de belangrijkste ontsluitingsweg tussen de dorpen Someren-Heide en Someren-Eind. Op navolgende historische topografische kaarten is duidelijk de ontwikkeling van de omgeving te zien. Op kaarten uit 1900 was de omgeving nog niet ontgonnen, deze ontginningen begonnen zich te vormen rond 1920, terwijl op kaarten uit 1955 duidelijk de jonge heideontginningen zichtbaar zijn. Ter plaatse van het plangebied was in 1965 reeds bebouwing aanwezig. De Nieuwendijk is een bebouwingsconcentratie die voornamelijk bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijvigheid. Hierna is een aantal historische topografische kaarten weergegeven, waarop de ontwikkeling van de omgeving inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 4: Historische topografische kaarten uit de periode: 1900, 1930, 1955 en 2016 (Bron: topotijdreis.nl)

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren, ten zuiden van de kernen Someren-Heide en Someren-Eind, aan de ontsluitingsweg tussen beide laatst genoemde kernen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk als gemengd gebied met (agrarische) bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Omzetting van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming betreft een passende ontwikkeling binnen het gemengde gebied en binnen de bebouwingsconcentratie aan Nieuwendijk.

2.1.3 Huidige invulling plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer met daarop de aanwezige bebouwing aangeduid.



Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied met daarop de diverse bebouwing aangeduid

2.1.4 Vergunning voor het houden van dieren

Ter plaatse van het plangebied is een vergunning voor het houden van dieren aanwezig voor het houden van 15 melk- en kalfkoeien, 50 schapen, 50 geiten en 50 voedsters. Deze vergunning is in samenhang met herbestemming van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming ingetrokken.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beoogd planologisch regime

Beoogd wordt om de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. De beoogde woonbestemming omvat de te handhaven woning met bijbehorende te behouden bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 295 m². Dit betreft een garage met een omvang van 70 m² en een loods met een omvang van 225 m². De overige gronden binnen het plangebied zullen worden bestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. De overtollige bebouwing en erfverharding wordt in samenhang hiermee gesaneerd. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie ter plaatse van het plangebied

Met betrekking tot de regels die gelden in de toekomstige situatie is aangesloten bij vigerende bestemmingsplan, waarbij wordt toegevoegd dat een omvang van 295 m² aan bijgebouwen behouden blijft.

2.2.2 Te saneren bebouwing

In de toekomstige situatie zullen de bedrijfsgebouwen en bouwwerken welke in gebruik zijn geweest voor het agrarisch bedrijf worden gesloopt. Navolgende foto's geven een beeld van de te slopen opstallen.



Figuur 7: Te slopen stallen binnen het plangebied, met de rundveestall aan de linkerzijde en de stal achter het woonhuis aan de rechter zijde van de foto



Figuur 8: Te slopen paardenstal binnen het plangebied

Bij de woning blijven twee bijgebouwen met een totale omvang van 295 m² behouden. Het betreffen hierbij een garage en een loods ten behoeve van stalling van machines voor bewerking van het omliggende agrarische land. De bedrijfswoning blijft in de huidige vorm en omvang behouden. Navolgende tabel geeft een beeld van de aanwezige bij- en bedrijfsgebouwen binnen het plangebied.

| Bestaande bijgebouwen | Omvang |
|------------------------------|--|
| Garage | 70 m ² (blijft behouden) |
| Stal | 110 m ² (wordt gesaneerd) |
| Loods | 225 m ² (blijft behouden) |
| Paardenstal | 24 m ² (wordt gesaneerd) |
| Rundveestal | 672 m ² (wordt gesaneerd) |
| Totaal | 1.101 m² (295 m² blijft behouden) |

Figuur 9: Bij- en bedrijfsgebouwen binnen het plangebied

Per saldo neemt de bebouwing op de locatie in oppervlakte als gevolg van de beoogde herbestemming fors af. Een oppervlakte van 806 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesaneerd. Daarnaast vindt sanering van erfverharding en een sleufsilos met een omvang van 982 m² plaats. Navolgende figuren geven foto's van deze te saneren verharding en sleufsilos weer.





Figuur 10: Te saneren erfverharding en sleufsilo's binnen het plangebied

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast in de omgeving. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime tuin. De oostzijde van het perceel is afgeschermd van het akkerland middels een gesneden haag. Aan de noordzijde wordt het plangebied afgeschermd door deels sierhekwerk en deels door een taxushaag. Ook is binnen het plangebied een karakteristieke notenboom aanwezig aan de oostzijde van het perceel. Deze beplanting blijft behouden. Navolgende figuur geeft een beeld van deze beplanting.



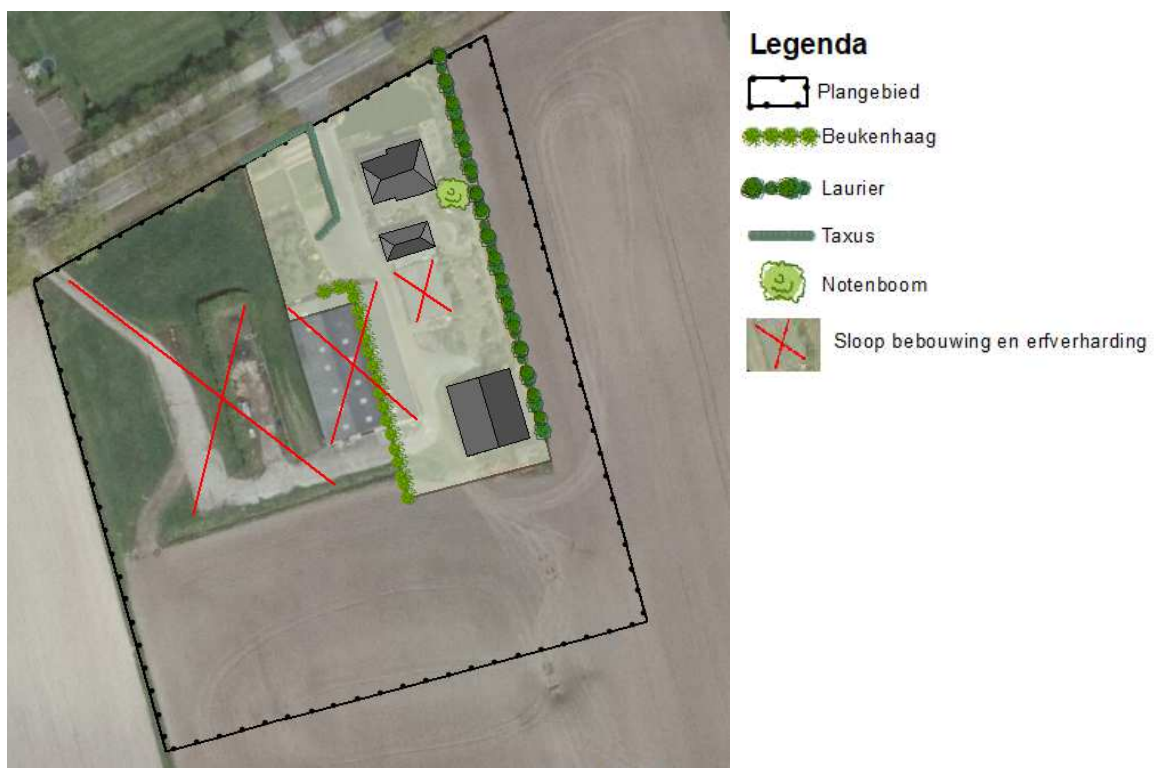
Figuur 11: Hagen en notenboom binnen het plangebied

Navolgende figuur geeft een beeld van de voorzijde van het plangebied, thans reeds in gebruik als tuin.



Figuur 12: Inpassing van de bedrijfswoning met tuin aan de voorzijde, gezien vanaf de inrit naar de Nieuwendijk

Conform het Beeldkwaliteitplan buitengebied 2011 van de gemeente Someren wordt aan de westzijde van de woonbestemming een vrij groeiende Beukenhaag gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de te behouden landschappelijke inpassing en de toe te voegen beukenhaag van het plangebied.



Figuur 13: Beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied

2.2.4 Verkeer en parkeren

Met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning verandert er niets aan de situatie omtrent parkeren en de ontsluiting naar de Nieuwendijk. De bestaande inrit blijft behouden. Met het staken van het agrarisch bedrijf zullen de verkeersbewegingen ter plaatse afnemen. Er blijft voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. 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 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.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er is sprake van herbesteding van een bestaande locatie. Leegstaande bedrijfsgebouwen en erfverharding worden gesaneerd en de locatie krijgt een passende andere bestemming.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de ‘Ladder’ voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde ‘Ladder’ nu terug gebracht tot navolgende tekst: ‘De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere burgerwoning. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, hierna de SRO genoemd, vastgesteld. De ruimtelijke keuzes die in deze SRO zijn opgenomen 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.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

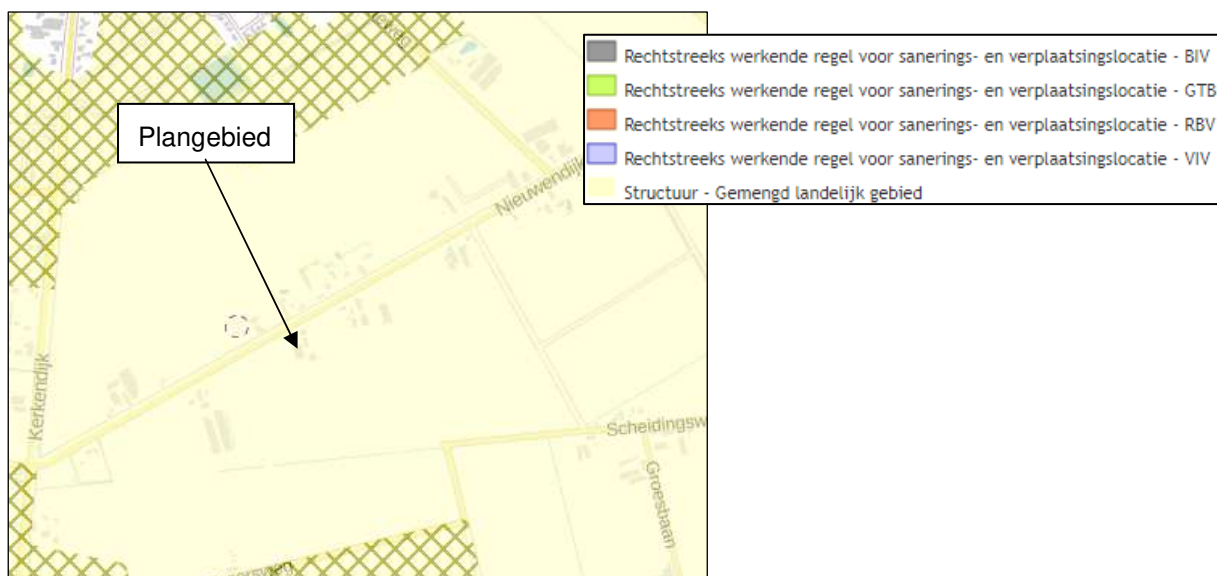
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Thans is de Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017, de vigerende versie van de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd Landelijk gebied'. Voor wat betreft de structuur '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. In een gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. De omzetting van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming draagt bij aan een gevarieerde plattelandseconomie. Er is sprake van de herbenutting van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar een meer passende functie voor deze locatie. De bedrijfswoning wordt bestemd naar een reguliere woonbestemming. Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De beoogde wijziging van het plangebied van een veehouderijlocatie naar woonbestemming sluit aan op de uitgangspunten van de Verordening ruimte. Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten uit de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, met behoud van 295 m² aan bijgebouwen. In samenhang met de omzetting worden de resterende voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 806 m² gesloopt. Gebruik wordt dan ook gemaakt van een bestaande locatie en bestaande bebouwing waarbij overtollige bebouwing wordt gesaneerd. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 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. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijf naar burgerwoonbestemming met behoud van 295 m² bebouwing. De functie van de woning blijft derhalve met de beoogde herontwikkeling hetzelfde. In samenhang met de omzetting wordt circa 806 m² aan bebouwing gesloopt. De beoogde landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting.

| BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING | | | |
|---|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Oude waarden en ondergronden | m² | waarde/m² | waarde |
| Agrarisch - Agrarisch bedrijf | 13.525 | € 25,00 | € 338.125,00 |
| Totaal oud | 13.525 | | € 338.125,00 |
| | | | |
| Nieuwe waarden en ondergronden | m² | waarde/m² | waarde |
| Wonen, eerste 1.000 m ² | 1.000 | € 245,00 | € 245.000,00 |
| Wonen, 1000-2000 m ² | 1.000 | € 30,00 | € 30.000,00 |
| Wonen, 2000-3542 m ² | 1.452 | € 15,00 | € 21.780,00 |
| Agrarisch onbebouwd | 9.978 | € 5,00 | € 49.890,00 |
| Totaal nieuw | 13.430 | | € 346.670,00 |
| | | | |
| Bestemmingswinst | | | € 8.545,00 |
| | | | |
| Inspanning voor kwaliteitsverbetering | | | € 1.709,00 |
| Bestemmingswinst | | € 8.545,00 | |
| Minimale basisinspanning | 20% | | |

Figuur 15: Beeld van bestemmingswinst bij de beoogde ontwikkeling

Met het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt een bestemmingswinst gerealiseerd van € 8.545,00,-. Derhalve geldt een minimale basisinspanning van € 1.709,00,-.

Binnen het plangebied vindt sloop van voormalig agrarische bebouwing plaats met een omvang van 806 m². Deze bebouwing wordt ingebracht in de gemeentelijke sloopbank. Daarnaast wordt erfverharding en een sleufsilo met een omvang van 982 m² gesaneerd. Door deze sanering vindt een tegenprestatie van (982 x € 5,- =) € 4.910 plaats.

In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat in samenhang met de beoogde herbestemming zorg wordt gedragen voor versterking van de landschappelijke inpassing met een beukenhaag. Deze beukenhaag wordt aangelegd en duurzaam in stand gehouden.

De sanering van overtollige bebouwing, sanering van de erfverharding en sleufsilo en de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.

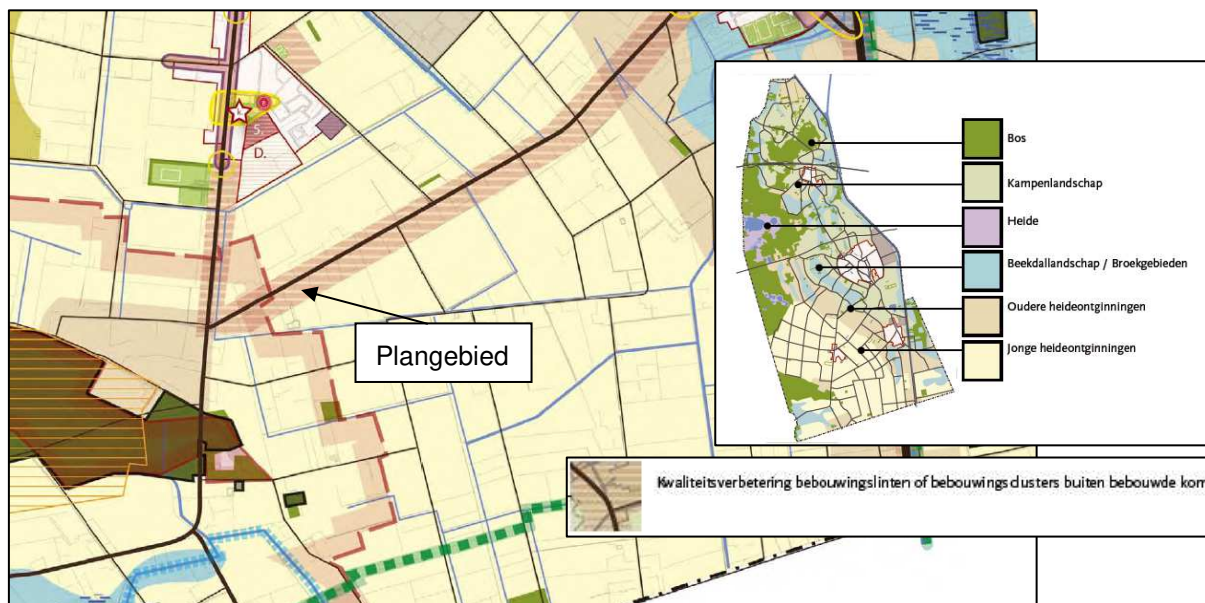
3.2.2.4 Artikel 7 Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vijfde lid bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken door het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De woning aan Nieuwendijk 143 wordt niet gesplitst. De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning past daarmee binnen de regels van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 is door de gemeenteraad de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. 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'. Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 met het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen een jonge heideontginning en binnen de aanduiding 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten de bebouwde kom'. Het plangebied is in de structuurvisie niet nader aangewezen. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied. Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiermee vindt kwaliteitsverbetering binnen het bebouwingslint Nieuwendijk plaats

3.3.2 Naf-vab-beleid

De gemeente Someren heeft in de 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' (naf-vab) vastgesteld. Het doel van deze beleidsnota is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied voor Someren 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:

- 1. het bijdraagt aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);*
- 2. het ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal);*
- 3. het bijdraagt aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);*

4. het de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal)."

Ter plaatse van het plangebied wordt een agrarisch bedrijf gestaakt en de stallen worden gesaneerd. Ingezet wordt op omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. In de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing niet meer in gebruik voor de veehouderij. Een omvang van 806 m² aan gebouwen zal met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Daarnaast worden sleufsilos en erfverharding verwijderd. Bijgedragen wordt daarmee aan het eerste principe.

Het vab-naf-beleid geeft aan dat met het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan wordt, ondanks dat het bestemmingsplan slechts 100 m² aan bebouwing toestaat. De gemeente Someren staat middels het vab-naf-beleid tot maximaal 250 m² aan bijgebouwen toe bij een naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van 1.101 m² aan (bedrijfs)bebouwing. De voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 806 m² wordt gesloopt. Derhalve blijft een omvang van 295 m² aan bijgebouwen bij de woning behouden. De gemeente Someren stemt in met behoud van een omvang van 295 m² aan bijgebouwen omdat het bouwtechnisch c.q. constructief niet haalbaar is 45 m² extra te saneren.

Met het vastgestelde vab-naf beleid wil de gemeente Someren sloop van leegstaande opstallen in het buitengebied stimuleren. De gemeente wil de sloop voornamelijk laten plaatsvinden in de gebieden waar zij vinden dat de sloop het meeste bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om die gebieden te bepalen, heeft de gemeente aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitplan 'Buitengebied Someren 2011'. Het plangebied is gelegen binnen een jonge heideontginning, waarbij op basis van het gemeentelijke beleid 1 2/3 m² dient te worden gesloopt in ruil voor 1 m² extra bebouwing elders. Ten behoeve van deze sloopbonusregeling heeft de gemeente Someren een zogenoemde 'sloopbank' opgericht, waarbinnen de gesloopte VAB's en bijgebouwen worden gestald. Iemand die wil bouwen, kan uit de sloopbank de oppervlakte aankopen die hij of zij nodig heeft.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Geurhinder

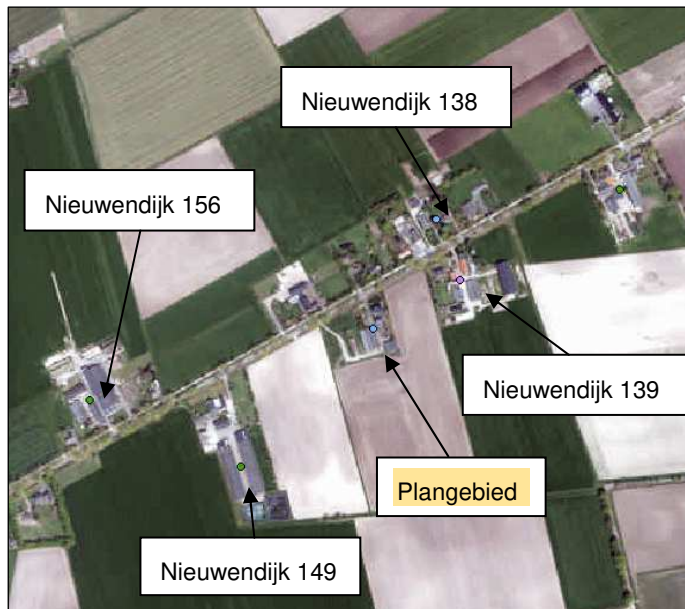
4.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de 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. De Wgv wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.1.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen in de omgeving weergegeven.



Figuur 17: Beeld van veehouderijen rondom plangebied

Op de omliggende veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

5712 EL, Nieuwendijk 133, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 06-09-2015

RAV-tabelversie: RAV 2015-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen | | 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) |
|----------------|--|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|------------|-----------|------------------|-------------------|
| A2 | zoogkoeien ouder dan 2 jaar | A2.100 | | bedrijf | 4,10 | 6 | 25 | 0 | 2 | 0 | 1 |
| A3 | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar | A3.100 | | bedrijf | 4,40 | 40 | 176 | 0 | 10 | 0 | 2 |
| A4 | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden | A4.100 | | bedrijf | 3,50 | 30 | 105 | 30 | 4 | 1068 | 1 |
| A6. | vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie) | A6.100 | | bedrijf | 5,30 | 60 | 318 | 60 | 10 | 2136 | 10 |
| A7 | fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar | A7.100 | | bedrijf | 6,20 | 15 | 93 | 0 | 9 | 0 | 3 |
| B1 | schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg | B1.100 | | bedrijf | 0,70 | 65 | 46 | 22 | 3 | 507 | 0 |
| K1 | volwassen paarden (3 jaar en ouder) | K1.100 | | bedrijf | 5 | 5 | 25 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| K3 | volwassen pony's (3 jaar en ouder) | K3.100 | | bedrijf | 3,10 | 5 | 16 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| Totalen | | | | | | 226 | 804 | 112 | 52 | 3711 | 17 |

Figuur 18: Actueel vergunde situatie Nieuwendijk 133 (Bron: BVB-Brabant.nl)

5712 EP, Nieuwendijk 138, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 30-10-2007

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen | | 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) |
|----------------|--|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----------|----------|------------------|-------------------|
| A6. | vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie) | A6.100 | | bedrijf | 5,30 | 30 | 159 | 30 | 5 | 1068 | 5 |
| Totalen | | | | | | 30 | 159 | 30 | 5 | 1068 | 5 |

Figuur 19: Actueel vergunde situatie Nieuwendijk 138 (Bron: BVB-Brabant.nl)

5712 EL, Nieuwendijk 139, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 10-04-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen | | 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) |
|----------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|----------|-----------|------------------|-------------------|
| A1 | melk- en kalkkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100 | | bedrijf | 12,35 | 44 | 543 | 0 | 53 | 0 | 5 |
| A3 | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar | A3.100 | | bedrijf | 4,40 | 49 | 216 | 0 | 12 | 0 | 2 |
| Totalen | | | | | | 93 | 759 | 0 | 65 | 0 | 7 |

Figuur 20: Actueel vergunde situatie Nieuwendijk 139 (Bron: BVB-Brabant.nl)

5712 EL, Nieuwendijk 149, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 10-04-2006

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen | | 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) |
|----------------|-------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|------------|------------------|-------------------|
| A4 | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden | A4.100 | | bedrijf | 3,50 | 1140 | 3990 | 1140 | 165 | 40584 | 38 |
| K1 | volwassen paarden (3 jaar en ouder) | K1.100 | | bedrijf | 5 | 3 | 15 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| Totalen | | | | | | 1143 | 4005 | 1140 | 169 | 40584 | 38 |

Figuur 21: Actueel vergunde situatie Nieuwendijk 149 (Bron: BVB-Brabant.nl)

5712 EP, Nieuwendijk 156, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 14-03-2003
 RAV-tabelversie: RAV 2002-1
 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) |
| A1 | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.5 | | bedrijf | 11,21 | 140 | 1569 | 0 | 169 | 0 | 17 |
| A1 | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100 | | bedrijf | 12,35 | 20 | 247 | 0 | 24 | 0 | 2 |
| A3 | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar | A3.100 | | bedrijf | 4,40 | 122 | 537 | 0 | 31 | 0 | 5 |
| Totalen | | | | | | 282 | 2353 | 0 | 224 | 0 | 24 |

Figuur 22: Actueel vergunde situatie Nieuwendijk 156 (Bron: BVB-Brabant.nl)

4.1.3 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Bij de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning dient op basis van artikel 14 Wgv een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderijbedrijf. Het meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op 53 meter tot het plangebied. Bij herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning krijgt de voormalige bedrijfswoning dezelfde beschermende werking voor geur als ware het nog een bedrijfswoning. Hiermee worden geen veehouderijbedrijven belemmerd door de beoogde herbestemming.

4.1.4 Voorgrondbelasting

4.1.4.1 Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, en wel van die veehouderij welke de meeste geur veroorzaakt op het geurgevoelige object, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelig object is gelegen, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft. De gemeente Someren heeft een geurverordening vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor de berekeningen rekening gehouden met de wettelijke norm van 14 oue/m³ voor woningen buiten de bebouwde kom voor veehouderijen waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een vaste afstand van 50 meter voor veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.

4.1.4.2 Veehouderijen in de omgeving

Op de veehouderijen aan de Nieuwendijk 133, Nieuwendijk 138 en Nieuwendijk 149 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Vanwege de ligging en de geuremissie kan worden gesteld dat de veehouderij aan Nieuwendijk 149 de dominante veehouderij betreft. Navolgend wordt de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan Nieuwendijk 149 weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,14 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

| Volg nr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|----------|-----------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1 | Nieuwendijk 149 | 176 807 | 372 242 | 4,0 | 4,0 | 0,50 | 4,00 | | 40 584 |

Geur gevoelige locaties:

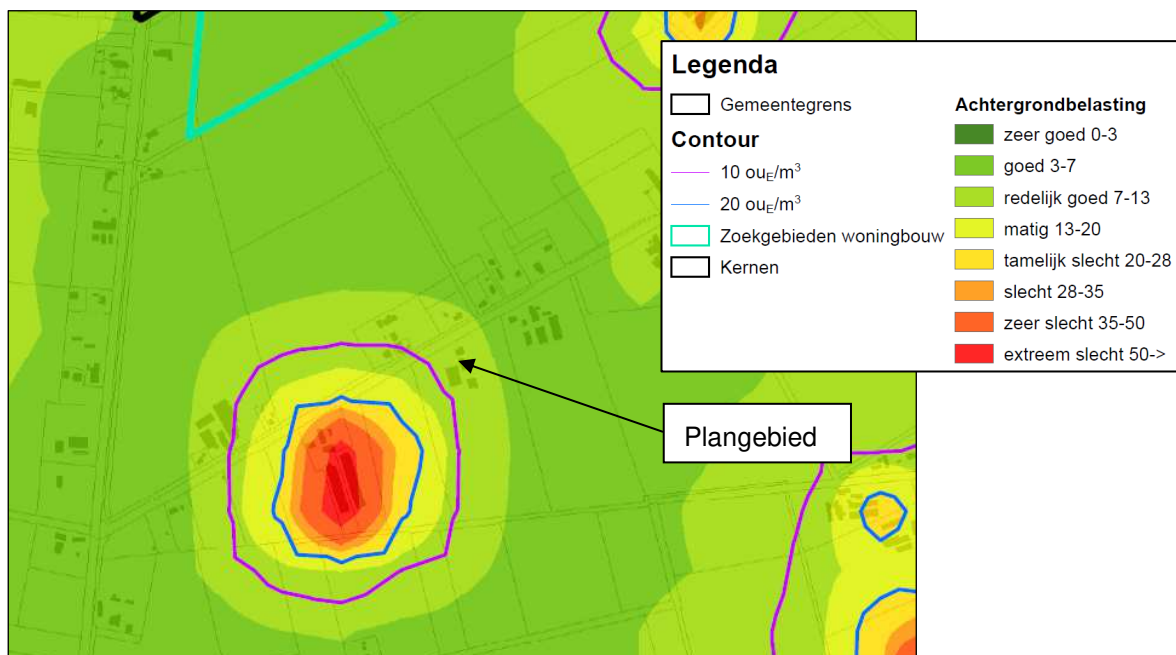
| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2 | West | 176 978 | 372 477 | 14,0 | 8,8 |
| 3 | Noord | 177 009 | 372 493 | 14,0 | 7,5 |
| 4 | Oost | 177 033 | 372 404 | 14,0 | 7,8 |
| 5 | Zuid | 176 999 | 372 395 | 14,0 | 9,8 |

Figuur 23: Beeld van de dominante veehouderij ten opzichte van de woonbestemming binnen het plangebied

De voorgrondbelasting afkomstig van het agrarisch bedrijf Nieuwendijk 149 op de beoogde woonbestemming bedraagt maximaal 9,8 oue/m³. Voldaan wordt hiermee aan de maximale geurnorm van 14 oue/m³. Met herbestemming van de woningen aan Nieuwendijk 149 is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting.

4.1.5 Woon- en leefklimaat

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemeente Someren heeft in navolging van een onderzoek naar de achtergrondbelasting een kaart opgesteld waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar. Bovendien wordt ter plaatse van het plangebied een veehouderijbedrijf gesaneerd met een geuremissie van 1.330 oue/m³. Het woon en leefklimaat ter plaatse van de woning aan Nieuwendijk 143 zal verbeteren.

4.1.6 Belangenafweging en conclusie

De herbestemming van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. In de Wgv is in artikel 14 opgenomen dat er voor bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. Bij herbestemming van een voormalige veehouderij worden de te herbestemmen voormalige bedrijfswoningen beschouwd als ware deze nog deel uit zouden maken van de veehouderij. De omliggende veehouderijen worden door de herbestemming van het plangebied naar een geurgevoelige locatie dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie het geval is.

De omzetting van de bestemming aan Nieuwendijk 143 mag de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. Daarnaast dient ter plaatse van de locatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voldaan wordt aan de wettelijke normen voor geurhinder voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting. Gesteld kan dan ook worden dat op basis van zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met de ontwikkeling naar een geurgevoelige locatie worden ook omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

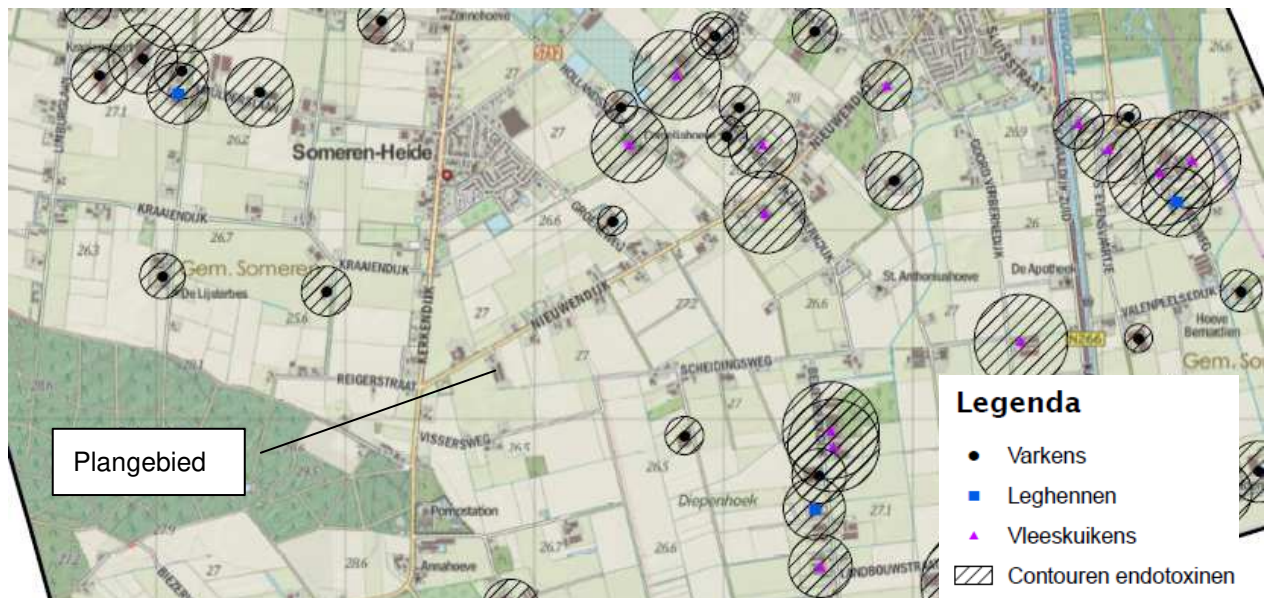
4.2 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. De gemeente Someren heeft een eigen beleidskaart opgesteld ten aanzien van endotoxine contouren. Ter plaatse van de planlocatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Derhalve zal de uitstoot van endotoxine als gevolg van deze veehouderij verdwijnen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van

deze endotoxinenkaart waarop het plangebied is aangeduid. Het plangebied ligt niet binnen de contouren van omliggende intensieve veehouderij bedrijven.



Figuur 19: Endotoxinen contouren in de omgeving van het plangebied

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai 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 niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er wordt dan ook geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bodem

Binnen het plangebied is geen sprake van de bouw van nieuwe bebouwing. Bestaande bebouwing blijft ongewijzigd gehandhaafd. De functie van de woning blijft met de beoogde herontwikkeling ook gelijk. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Waterhuishouding

4.5.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

4.5.2 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.

4.5.3 Beleidskader

4.5.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water. Voor nu en later'

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. **Veilig en Bewoonbaar beheergebied**
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.
2. **Voldoende water en Robuust watersysteem**
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperiodes hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.
3. **Gezond en Natuurlijk water**
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. We gaan in op hoe we toewerken

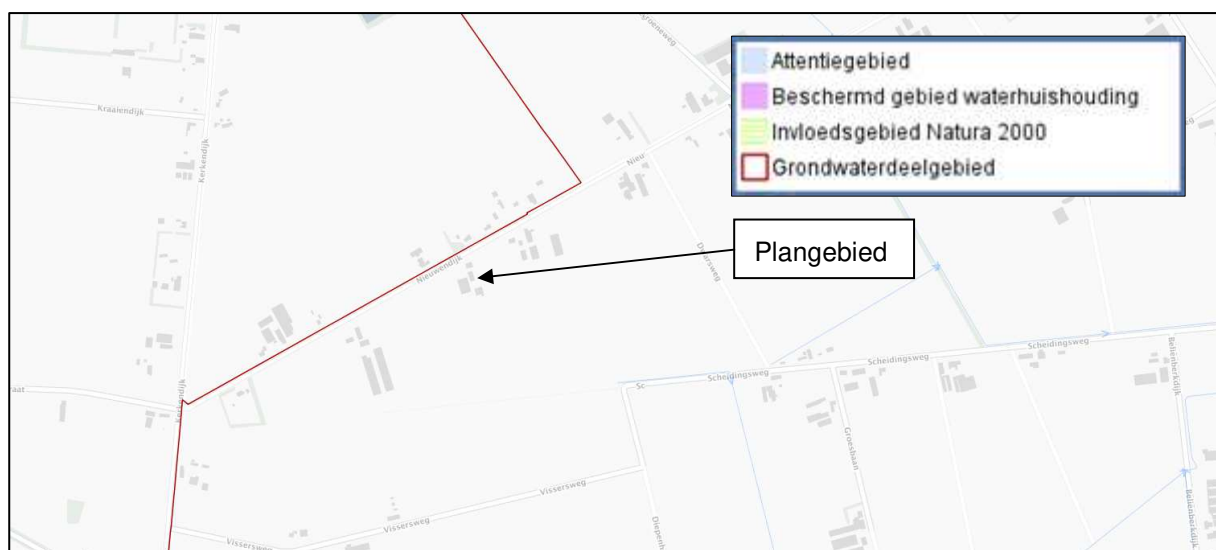
naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van ons beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

4.5.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur 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. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied of een attentiegebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede keurkaart voor de omgeving van het plangebied

4.5.4 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, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² tot 10.000 m² en toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied substantieel afnemen. Er vindt sloop van gebouwen plaats met een omvang van circa 806 m². Daarnaast worden sleufsilos en erfverharding met een omvang van 982 gesaneerd.

Er is geen sprake van nieuwbouw. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Aangezien de totale oppervlakte aan verhard oppervlak binnen het plangebied met de ontwikkeling af neemt wordt geen compensatie vereist. De afvoer van hemelwater afkomstig van het overblijvende verhard oppervlak blijft ongewijzigd en vloeit via de daken af naar het erf en het onverhard gebied, alwaar het hemelwater infiltreert in de bodem.

4.5.5 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). 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.

4.5.6 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' 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 bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1

ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming mogelijk maakt valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde 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. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. In de directe nabijheid van het plangebied is sprake van zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en burgerwoonbestemmingen. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden aangeduid als 'gemengd gebied'.

In de nabije omgeving van het plangebied (500 meter) is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft 'Respen grondwerken en machineverhuur', gelegen aan Nieuwendijk 132. De activiteiten ter plaatse zijn te kenschetsen als een categorie 3.1 bedrijf. Er dient op grond van de richtlijn bedrijven en milieuzonering een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot burgerwoningen in de omgeving. In een gemengd gebied wordt deze afstand teruggebracht tot 30 meter.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van 360 meter. De beoogde herontwikkeling is in het kader van Bedrijven en Milieuzonering dan ook geen bezwaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid

4.8.2 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. Er zijn geen risico-objecten gelegen in de omgeving.

4.8.3 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 hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Kanaaldijk-Zuid. Het plangebied ligt op een afstand van 2,8 kilometer en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van 2,8 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 het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

4.8.3.1 Kabels en leidingen

Op een afstand van circa 210 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een leiding van Gasunie Transport Services B.V.: transportroute 66734 (A-521). Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. De beoogde herontwikkeling heeft geen groepsrisico tot gevolg en geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

De gemeente Someren heeft deze buisleidingen aangeduid in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' over een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken die verband houden met de leiding. Deze dubbelbestemming is niet gelegen binnen het plangebied.

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten oosten van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ruim 3 kilometer van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

4.9 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 herontwikkeling binnen het plangebied 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 herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

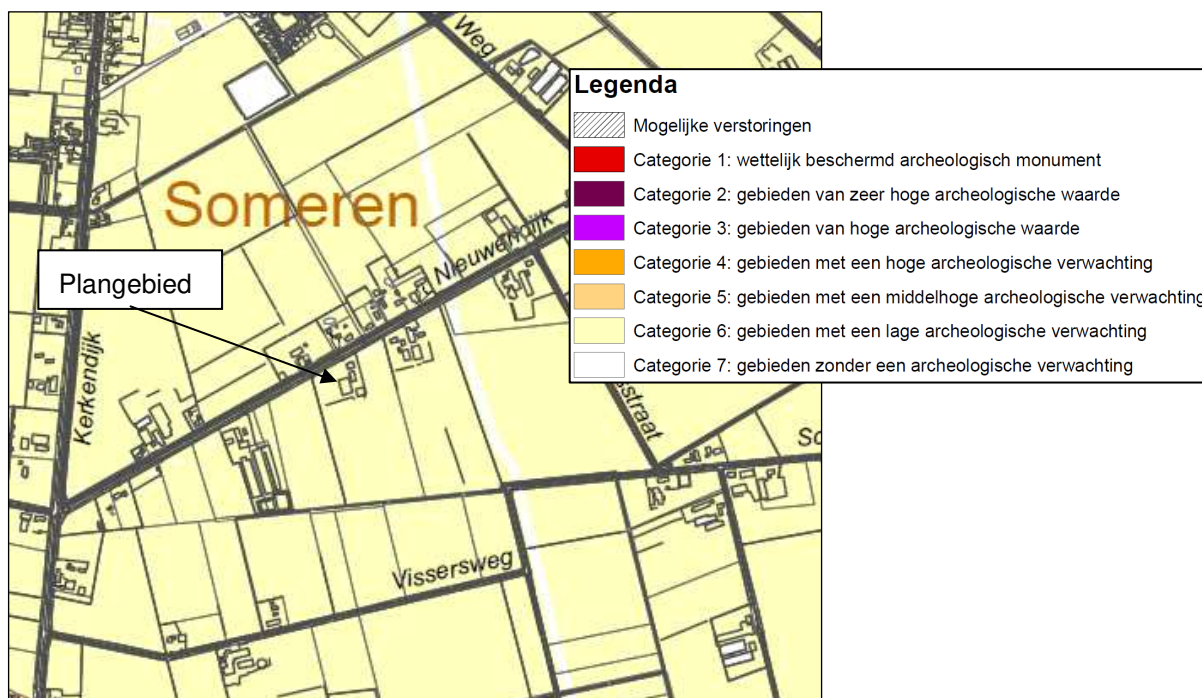
5.1 Archeologie

5.1.1 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 Europese 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.

5.1.2 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 en infrastructuur 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'. Hierna is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren met het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de Archeologiekarta van Someren aangeduid als een locatie in een categorie 6 gebied. Dit zijn gebieden met een lage archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van

archeologische vindplaatsen is in deze gebieden in vergelijking met andere landschappelijke zones, laag. Geomorfologisch gezien kan het gaan om relatief laag gelegen (nattere) landschappelijke zones, zoals delen van beekdalen, vroegere veengebieden en/of zones die in een recenter verleden rigoureuus tot op aanzienlijke diepte zijn ontgonnen, zoals de omgeving van Someren-Heide. Het aantal vindplaatsen dat van gebieden met vergelijkbare omstandigheden bekend is, is uiterst laag. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing vanuit het gemeentelijk bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is immers zeer gering. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied de bodem ook niet verstoord. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied gesaneerd. Deze bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.3 Natuur

5.3.1 Wet natuurbescherming

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.

5.3.2 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.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied. De omzetting van agrarische bedrijfsbestemming tot woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden.

5.3.3 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 wordt geen nieuwbouw beoogd en worden er geen bomen of struiken gerooid. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Sinds de hagelstorm van 23 juni 2016 zijn de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer waterdicht en niet tochtvrij. Het dak is inmiddels van de zwaar beschadigde gebouwen verwijderd. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie van de stallen.



Figuur 28: Beeld van de stallen waarvan de daken door de hagelstorm van 23 juni 2016 verwijderd zijn

Het is om deze reden dan ook niet waarschijnlijk dat ter plaatse nog vleermuizen voorkomen. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zullen dan ook geen vleermuizen worden verstoord. Nader onderzoek in het kader van flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk. Ook is niet aannemelijk dat er andere beschermde flora- en fauna soorten plaatsvinden binnen het plangebied, die verstoord worden met de beoogde ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwendijk 143 Someren' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Met het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Someren. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 4 en 'Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

De voor Agrarisch met waarden- Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik alsmede het behoud, herstel en /of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, infiltratie en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, Toegevoegd is dat een omvang van 295 m² aan bijgebouwen blijft toegestaan. Tevens is de landschappelijke inpassing verankerd in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

6.4.3 Leiding - Water

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aanleg, gebruik, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse watertransportleiding en voor groenvoorzieningen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Deze vooroverlegpartners hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

.

