



Bestemmingsplan

Toelichting

Bestemmingsplan Slievenstraat 68 te Someren

Gemeente Someren

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Slievenstraat 68 te Someren

Gemeente Someren

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0847.BP02018008.VS01
Projectnummer	: 119-010
Profitmanagernummer	: P168289.001
Opdrachtgever	: H. Raijmakers BV
Opsteller	: H.P.T. Arts / R.A. van de Ven
Status	: Bestemmingsplan (vaststelling)
Datum	: 09-05-2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Plangebied	1
1.3. Geldend bestemmingsplan	2
1.4. Leeswijzer	3
2. PLANGEBIED EN ONTWIKKELING	4
2.1. Situatie plangebied	4
2.1.1. Ruimtelijke structuur - Vlerken	4
2.1.2. Functionele structuur	5
2.2. Planontwikkeling	7
2.3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
2.4. Beeldkwaliteit	9
2.5. Landschappelijke inpassing	10
2.6. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2. Verordening Ruimte	15
3.2.3. Beleidsregeling ruimte voor ruimte	18
3.3. Gemeentelijk beleid	21
3.3.1. Structuurvisie Someren 2028	21
3.3.2. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	22
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1. Milieu	24
4.1.1. Bedrijven en milieuzonering	24
4.1.2. Bodem	25
4.1.3. Geluid	28
4.1.4. Geur	31
4.1.5. Luchtkwaliteit	33
4.1.6. Externe veiligheid	34
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	35
4.2.1. Archeologie	35
4.2.2. Cultuurhistorie	39
4.3. Leidingen	39
4.4. Verkeer en parkeren	40
4.5. Natuur	40

4.5.1.	Beschermde gebieden	40
4.5.2.	Soortenbescherming	40
4.6.	Waterhuishouding	42
4.6.1.	Beleid	42
4.6.2.	Plan in relatie tot het watersysteem	44
4.7	Vormvrije MER	47
4.7.1	Inleiding	48
4.7.2	Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	49

5. BEOORDELING 50

6. JURIDISCHE TOELICHTING 51

6.1.	Algemeen	51
6.2.	Verbeelding	51
6.3.	Bestemmingsregeling	51

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID 53

7.1.	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	53
7.2.1.	Vooroverleg	53
7.2.2.	Zienswijzen	53
7.2.3.	Vaststelling	53

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Toelichting stedenbouwkundig en landschapsplan
Bijlage 2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4	Aanvullend schrijven bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5	Aanvulling akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Selectieadvies BO+IVO-O
Bijlage 8	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 9	Bewijsstukken 2 Ruimte voor Ruimte titels
Bijlage 10	Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren'

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in 3 bouwpercelen voor burgerwoningen aan de Slievenstraat 68 te Someren. Het ter plekke gevestigde glastuinbouwbedrijf wordt volledig gesaneerd.

Op de locatie Slievenstraat 68 te Someren is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Als gevolg van de zware hagelbui in juni 2016 is de tuinbouwkas zwaar beschadigd. De locatie betreft een solitaire glaslocatie waarvoor geldt dat het beleid er op is gericht om deze locaties op termijn te saneren. Maatschappelijk zijn dit soort locaties minder gewenst. Gezien de beperkte omvang van de tuinbouwkas, de zeer geringe mogelijkheden voor ontwikkeling en de hoge herinvesteringskosten is het plan opgesteld de locatie te saneren, de bedrijfswoning te vervangen door een nieuwbouwwoning en op de locatie twee ruimte voor ruimte woningen toe te voegen. De tuinbouwactiviteiten worden definitief beëindigd.

De gemeente Someren ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor het passend bestemmen en heeft besloten de ontwikkeling van 3 bouwpercelen aan de Slievenstraat mogelijk te maken door een bestemmingsplanherziening.

1.2. Plangebied

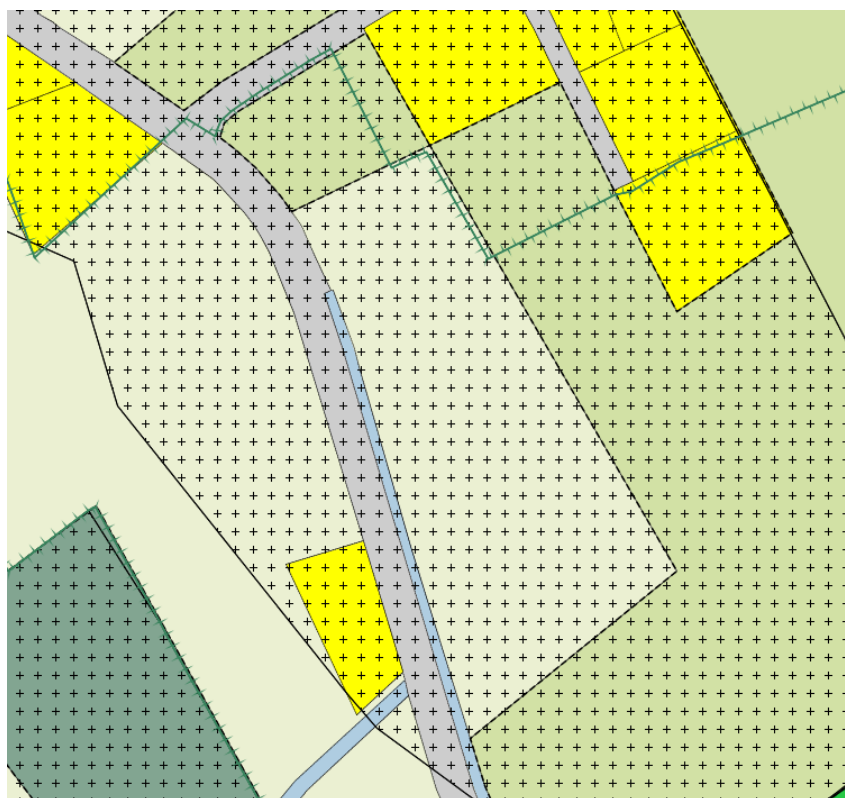
De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Someren tussen de kernen Someren en Lierop. De locatie is gelegen aan de Slievenstraat 68. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie M, nummer 942 en 943.



Figuur: luchtfoto plangebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Someren. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Someren vastgesteld op 29 juni 2011 en gedeeltelijk onherroepelijk in werking getreden. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan, is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Tevens is er in mei 2014 een eerste partiële herziening gepubliceerd. Deze aanpassingen hebben geen betrekking op het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan

In dit vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en geldt de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf is toegekend aan locaties waar sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten met bebouwing en ondersteunende voorzieningen. De dubbelbestemming Archeologie is toegekend aan gronden waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die nader aandacht vragen. Indien nodig kunnen burgemeester en wethouders vanwege het archeologisch belang voorschriften verbinden aan een plan.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevings- aspecten zoals archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc.. In hoofdstuk 5 vindt een algehele afweging plaats. In hoofdstuk 6 wordt de opzet van de juridische regeling beschreven. Ten slotte komen in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN ONTWIKKELING

2.1. Situatie plangebied

2.1.1. Ruimtelijke structuur - Vlerken

Uit archeologische vondsten is af te leiden dat er al ver vóór de 12^e eeuw sprake was van menselijke bewoning op het grondgebied van het huidige Lierop. Lierop is als dochternederzetting van Asten ontstaan op een dekzandrug, op enige afstand van de beekdalen van de Vleutloop in het noorden en de Aa in het oosten. Het dorp heeft zijn kleinschalige karakter in de loop van de eeuwen behouden. Het grondgebied van Lierop heeft voor een belangrijk deel vorm gekregen in de late middeleeuwen. De gemeenschappelijke gronden in de directe omgeving van de kern waren economisch van belang voor de toenmalige inwoners van het gebied. Door de eeuwen heen werden ook delen van de gemeenschappelijke woeste gronden ontgonnen. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Dat geldt voor Slieven en Vlerken. Deze buurtschappen zijn te herleiden tot hoeven uit de Volle en Late Middeleeuwen. De naam Vlerken komt voor het eerst voor in 1350 als Vladeracken (Vladderakker), hetgeen de aanduiding kan zijn van een moerassig weiland. Het achtervoegsel 'acke' betekent nederzetting of woonplaats. In het verre verleden hebben zich hier enkele families gevestigd waardoor het gehucht Vlerken is ontstaan. Het projectgebied is gelegen in het buurtschap Vlerken. Op de historische kaart is te zien dat op het plangebied al vroegtijdig was bebouwd.



ca. 1850



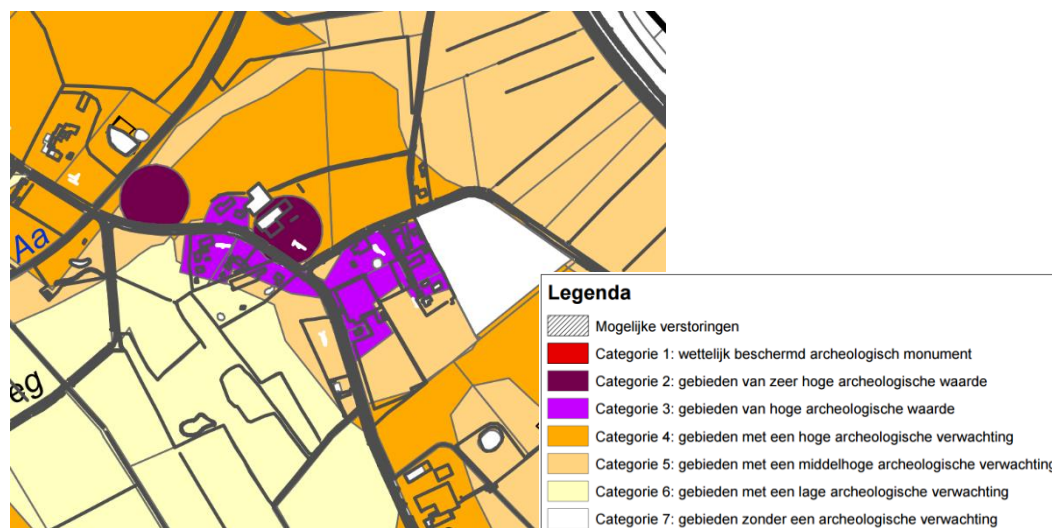
ca 1900

Figuur: historische kaart met ligging plangebied

Vlerken vormt dus zowel feitelijk als vanuit historisch oogpunt een bebouwingsconcentratie. In het huidige ruimtelijke beeldkwaliteitsplan van Someren gedefinieerd als *'Dit zijn ontginningslijnen vanuit dorpen met een dichtere gegroeide bebouwingsstructuur. Bij kruispunten van linten kunnen clusters ontstaan, die mogelijk ruimte bieden voor kleinschalige ontwikkelingen'*.

De Slievenstraat vormt van oudsher de verbinding tussen Someren en Lierop en kent derhalve een hoge mate van bebouwing en erven. De splitsing/kruispunt Slievenstraat – Varendonkweg samen met het kruispunt Slievenstraat – Vlerkensweg vormen samen al van oudsher een buurtschap/bebouwingsconcentratie aan de rand van een oude akker.. In de als **bijlage** toegevoegde 'Toelichting schetsontwerp' is de ontwikkeling van het cluster Vlerken vanaf ca.1850 in beeld gebracht. Uit deze historische analyse blijkt ook dat de locatie Slievenstraat 68 al in een vroegtijdig stadium is bebouwd en als erf onderdeel uitmaakt van de bebouwingsconcentratie. De huidige bedrijfswoning is destijds als vervangende woning van een voormalige boerderij gebouwd. Ook nu nog is de bebouwingsconcentratie goed zichtbaar aanwezig. Het wegenpatroon is inmiddels minder fijnmazig, maar de oude structuur is nog steeds zichtbaar. In de als **bijlage** toegevoegde 'Toelichting schetsontwerp' is dit gevisualiseerd.

Buurtschap Vlerken is ook in het kader van het gemeentelijk archeologie beleid aangewezen als een gebied van archeologische waarde, waaronder de historische kernen van dorpen en gehuchten. Op de archeologische waarden- en beleidskaart is voor het gehucht Vlerken de historische kern qua begrenzing zoveel als mogelijk teruggebracht tot de situatie van de eerste kadasterkaarten (rond 1830). Hoe ver de bebouwing/bewoning (vooral clusters boerderijen) in tijd teruggaat is meestal niet te zeggen. Zie figuur hieronder. Duidelijk is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van deze historische kern van het gehucht Vlerken.



Figuur: uitsnede archeologische verwachtingenkaart ter plekke van Vlerken

2.1.2. Functionele structuur

Het gehucht Vlerken, waarvan het plangebied onderdeel, is in de loop der tijd steeds minder agrarisch geworden. Een groot aantal locaties is inmiddels getransformeerd naar een woonbestemming. Feitelijk resteren nog 3 agrarische locatie; een melkveebedrijf ten

zuiden van het gehucht, een melkveebedrijf aan de noordzijde van het gehucht, en het glastuinbouwbedrijf ter plekke van het plangebied centraal gelegen in het gehucht. Het plangebied ligt tegen een waardevol open gebied zonder bebouwing. De relatief kleinschalige oude akkers zijn geheel open. Voor de waarde van de openheid zijn de randen belangrijk. Vaak zijn het de achterkanten van agrarische bedrijven waar tegen aangekeken wordt; dit is ook het geval bij de aanwezige tuinbouwkas.

Het plangebied zelf betreft een glastuinbouwlocatie met tuinbouwkas deels uit de jaren '70 en deels uit de jaren '90 van de vorige eeuw, bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De percelen kadastraal bekend Gemeente Someren, M 943 en M 942 vormen samen het huidige agrarisch bouwvlak. Het bouwvlak is op dit moment 14.300 m² groot.

Direct grenzend aan de locatie zijn een aantal burgerwoningen gelegen en verder grenst de locatie aan landbouwgronden en de weg Slievenstraat.





Foto's huidige situatie

2.2. Planontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van 3 woningbouwkavels ter plekke van een glastuinbouwlocatie aan de Slievenstraat 68 te Someren. Het plan voorziet in de vervangende nieuwbouw van de bestaande woning en het toevoegen van 2 woningen op basis van de ruimte voor ruimte regeling. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitels zijn als separate **bijlage** bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Concreet voorziet het plan in:

- Herbestemmen van de bedrijfslocatie ten behoeve van wonen.
 - o Saneren van het gehele tuinbouwbedrijf (circa 340 m² aan bedrijfsbebouwing en circa 10.800 m² glasopstanden);
 - o Saneren en herbouwen van de bedrijfswoning als burgerwoning.
 - o Inrichten van een woonerf;
 - o Verkleining van het bouwvlak van 1,4 ha. naar 0,35 ha.
- Toevoegen en bestemmen van 2 woningbouw kavels.
 - o Toevoegen van 2 woningen op basis van Ruimte voor Ruimte;
 - o Inrichten van 2 woonerven.
- Landschappelijke inrichting.

2.3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Binnen het plangebied worden 3 woonkavels gerealiseerd. De realisatie van 3 woningen met bijgebouwen dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van buurtschap Vlerken dat zich als cluster van bebouwing manifesteert langs de Slievenstraat – Vlerkenseweg.

Ten behoeve van het plan is een stedenbouwkundig landschappelijk plan opgesteld; dit stedenbouwkundig plan met landschappelijk plan is als **bijlage** toegevoegd aan deze toelichting.

Voor de ontwikkeling van de 3 kavels geldt als stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Behoud van het bebouwingsbeeld van het bebouwingscluster. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel.
- Positionering:
 - o De onderlinge afstand tussen de woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft.
 - o Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen.
 - o Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. Als uitgangspunt wordt een afstand van 10 tot 18 meter van de gevel tot de weg aangehouden.
 - o Bijgebouwen dienen qua positionering en massa ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw i.c. de woning.
 - o Bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
 - o De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving.

- Een inrit vanaf de Slievenstraat leidt naar het bijgebouw en biedt ruimte om te parkeren.
- De woonbebouwing heeft zowel langs- als kopgevels, waarbij de voorkeur uit gaat naar toepassing van beide vormen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit.
- De oriëntatie van de 3 woningen moet gericht zijn op de Slievenstraat.
- De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige bebouwing in het buitengebied. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag.

Maatvoering

Ruimte-voor-ruimte woningen mogen, in afwijking van de standaard maatvoering voor woningen in het buitengebied, een maximale inhoud van 900 m³ hebben en maximaal 150 m² aan bijgebouwen oprichten.

Voor de te herbouwen voormalige bedrijfswoning geldt wel de standaard maatvoering voor burgerwoningen in het buitengebied (maximale inhoud woning 750 m³ en bijgebouwen 100 m²).

De gemeente heeft een sloopbonusregeling voor het uitbreiden van de maximaal toegestane inhoud (750m³) van een woning en de maximaal toegestane oppervlakte (100m²) aan bijgebouwen in ruil voor sloop. De sloopbonusregeling is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan en de beleidsnota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (NAF-beleid)'. Er wordt bij deze regeling aangesloten.

2.4. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het buitengebied krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur. De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een "kopie" van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in het gehucht, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.



2.5. Landschappelijke inpassing

Als gevolg van het plan wordt een glastuinbouwbedrijf gesaneerd. Alle overblijvende bebouwing wordt afgebroken en de locatie wordt ingericht voor 3 woonerven. Naast de functiewijziging voorziet het plan in een landschappelijke inpassing en inrichtingsmaatregelen ter bevordering van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden ter plekke. Hiertoe is een landschappelijke inrichtingsplan opgesteld, die als **bijlage** is opgenomen.



0 10 20 30 40 50m 119-010 2017-05-05 Schetsontwerp Slievenstraat 68 Someren

2.6. Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Op basis van de vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is het realiseren van 3 woningen niet mogelijk ter plekke van het huidige glastuinbouwbedrijf aan de Slievenstraat 68. Om die reden dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor aangewezen nationale belangen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3. *Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het vervangen van een bestaande woning en toevoegen van 2 woningen op basis van ruimte voor ruimte regeling. Gezien de omvang van het plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere motivatie van de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie RO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. 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.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling. De noordwesthoek van het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel.



Uitsnede structuurvisie met plangebied rood omkaderd

- *Landelijk gebied, met de nadere aanduiding accentgebied agrarische ontwikkeling*
 Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte. De provincie biedt hier ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. De provincie wil daarnaast ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk, maar in beginsel alleen op vrijkomende locaties. Ontwikkelingen dienen te passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling betreft het gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. In deze gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. In deze gebieden worden daarom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar een burgerbewoning. De functieverandering vindt plaats ter plekke van de bestaande kas. De locatie is gelegen in een bebouwingscluster waar reeds een transitie naar met name wonen heeft plaatsgevonden.

- Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel betreft een aantal agrarische gronden, direct grenzend aan bestaande natuur- en bosgebieden. Binnen de groenblauwe mantel blijft de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is echter ook een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel te passen en houden rekening met omliggende waarden. In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk.

De sanering van een glastuinbouwbedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning en 2 ruimte voor ruimte woningen worden toegevoegd leidt tot minder ruimtegebruik en ontstening/ontglazing van het landschap.

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de structuurvisie RO.

3.2.2. *Verordening Ruimte*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is per 15 juli 2015 geconsolideerd in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 8 juli 2017 de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' vastgesteld. In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De voor de ontwikkeling relevante onderwerpen, die in de Vr worden geregeld zijn:

- Ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden;
- Bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Waterbeleid;
- Nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- Zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De locatie van voorliggende ontwikkeling is gelegen in Gemengd landelijk gebied. Algemeen geldt het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en rechtstreeks werkende regels veehouderij.

Gemengd landelijk gebied

Het Gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief moeten in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op functieverandering van een glastuinbouwbedrijf naar wonen. De woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen plaats vindt en het bestemmingsvlak wordt verkleind van ca 1 ha naar ca 0,35 ha.

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden

Het plan heeft betrekking op de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten van een solitair gelegen glastuinbouwbedrijf en functiewijziging naar een burgerwoonbestemming. Deze woonbestemming en het toevoegen van 2 ruimte voor ruimte woningen leidt niet tot (extra) belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven.

Ecologische Hoofdstructuur / Nationaal Natuurnetwerk

De locatie is zelf niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur of in een ecologische verbindingzone. Het initiatief leidt derhalve niet tot aantasting van de natuurwaarden in de Ecologische Hoofdstructuur.

Cultuurhistorie/aardkundig waardevolle gebieden

In de Verordening Ruimte heeft de provincie gebieden aangeduid met cultuurhistorische en aardkundige waarden. Voor het buitengebied van de gemeente geldt dat er verschillende cultuurhistorische en aardkundig waardevolle vlakken zijn weergegeven op de kaart. Voor deze gebieden geldt dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten. De locatie is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak of aardkundig waardevol gebied.

Waterhuishouding

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte wateraanduidingen opgenomen voor gebieden waar geen ontwikkelingen plaats mogen vinden die tot risico's kunnen

leiden voor de grondwaterkwaliteit of die ten kosten kunnen gaan van het waterbergend vermogen. Dit betreft de waterbergingsgebieden, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen. De locatie is niet gelegen binnen een van bovenstaande aanduidingen. De betreffende regels van de verordening leiden niet tot belemmering voor dit initiatief.

Niet-agrarische ontwikkelingen

In de Verordening ruimte zijn tevens algemene regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Conform artikel 7.7 lid 5 kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Tevens kan een bestemmingsplan conform artikel 7.7. lid 3 voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel mits is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plan voorziet in het volledig saneren van het glastuinbouwbedrijf inclusief de woning en bijgebouwen, waarbij een nieuwe vervangende woning wordt gerealiseerd.

Conform 7.8 Ruimte voor ruimte kan het bestemmingsplan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
*In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woningen verwerft de initiatiefnemer 2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte. Deze bouwtitels behoren als **bijlage** bij dit bestemmingsplan. Toetsing aan de regeling Ruimte voor Ruimte is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.3*
- de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
De locatie is gelegen binnen bebouwingscluster Vlerken.
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
Ten behoeve van het plan is een landschappelijk plan opgesteld ter inpassing van de woonerven.
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
Het plan betreft het saneren van en glastuinbouwbedrijf met het vervangen van een bestaande bedrijfswoning voor een burgerwoning en toevoegen van 2 ruimte voor ruimte woningen. Er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat, ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling, is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Voor het vervangen van de bedrijfswoning door een burgerwoning wordt invulling geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening met het saneren van de tuinbouwkas met alle bijbehorende bedrijfsgebouwen en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

De bestaande glasopstanden steken op dit moment het gebied in dat is aangeduid als 'waardevolle open akker'. Het plan voorziet in het verwijderen van te grootschalige bebouwing in kampenlandschap.

Met de voorziene landschappelijk inpassing van de woning wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kleinschaligheid en het creëren van een landschappelijk gezicht aan de rand van de aanwezige kleinschalige oude akker bij het bebouwingsconcentratie Vlerken.

De sanering van het glastuinbouwbedrijf en de landschappelijke inpassingsmaatregelen, die tevens onderdeel zijn van de totale ontwikkeling en zijn opgenomen in de landschappelijk inrichtingsschets, voorzien ruimschoots in de uitgangspunten van het beleid ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de vervangende nieuwbouw van de woning. De feitelijke en juridische borging van bovenstaande maatregelen dienen te worden geborgd in een bestemmingsplan en overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Voor het oprichten van de twee overige nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de aankoop van twee Ruimte-voor-Ruimtetitels de sloop van minimaal 1.000 m² aan stalruimte (t.b.v. intensieve veehouderij) en het uit de markt nemen van minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten gegarandeerd per woning, wat een extra kwaliteitsverbetering betekent. Door ruimte voor ruimte woningen op te richten in een bebouwingsconcentratie wordt de kwaliteitsverbetering bereikt. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld om de woonerven landschappelijk in te passen en het landschap te versterken.

Het plan voldoet daarmee aan het vereiste te investeren en bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3. Beleidsregeling ruimte voor ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel

dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot onderhavig plan.

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m². *In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woningen verwerft de initiatiefnemer 2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte. Deze bouwtitels behoren als **bijlage** bij dit bestemmingsplan.*

2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard. *Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Someren. De beoogde ruimte voor ruimte woningen zullen aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.*

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. *De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied variëren van bouwstijl maar zijn voor een groot deel vrijstaand en ruim van opzet. De beoogde woningen passen binnen deze bebouwingsstructuur.*

4. Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan. *Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen. De locatie is aangeduid als gelegen binnen gemengd landelijk gebied en deels binnen de Groenblauwe mantel. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen deze structuren.*

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten worden behouden dan wel versterkt. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden. *In deze toelichting wordt aangetoond dat ter plaatse geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan en dat de waterhuishoudkundige situatie verbetert.*

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten. *De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.*

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot. *Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de milieuzonering van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument. *De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving met in acht name van het beeldkwaliteitplan van de gemeente Someren voor het buitengebied.*

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. *De te slopen tuinkas, bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen bevatten geen cultuurhistorische waarden. Met het verwerven van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt gewaarborgd dat de bouw van de twee woningen samengaat met sloop en milieuwinst. Bij toetsing van deze bouwtitel is reeds aangetoond dat er met sloop van de stallen geen cultuurhistorische waarden verloren zijn gegaan.*

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. *Met het verwerven van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt gewaarborgd dat de bouw van de twee woningen samengaat met sloop en milieuwinst. Bij toetsing van deze bouwtitels is reeds aangetoond dat de titel voldoet aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.*

11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden. *Met het verwerven van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt gewaarborgd dat de bouw van de twee woningen samengaat met sloop en milieuwinst. Bij toetsing van deze bouwtitels is reeds aangetoond dat de titel voldoet aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.*

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Met het verwerven van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt gewaarborgd dat de bouw van de twee woningen samengaat met sloop en milieuwinst. Bij toetsing van deze bouwtitels is reeds aangetoond dat de titel voldoet aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028.

In de structuurvisie maakt de locatie Slievenstraat 68 onderdeel uit van het kampenlandschap. Dit is een van een oorsprong onregelmatige, kleinschalige en halfopen landschap. Te grootschalige bebouwde ontwikkelingen zijn niet gewenst. Bij nieuwe ontwikkelingen is het streven gericht op het versterken van de kleinschaligheid van dit landschap. De locatie ligt tegen een waardevol open gebied zonder bebouwing. De relatief kleinschalige oude akkers zijn geheel open. Voor de waarde van de openheid zijn de randen belangrijk. Vaak zijn het de achterkanten van agrarische bedrijven waar tegen aangekeken wordt. Deze achterkanten moeten een landschappelijk gezicht krijgen.



Figuur: Uitsnede streefbeeld 2028

Als gevolg van het plan wordt de huidige achterkant – tuinbouwkas – gesaneerd en vervangen door de achtertuinten van de 3 gewenste woningen. Het plan geeft daarmee invulling aan het verwijderen van te grootschalige bebouwing in kampenlandschap, het versterken van de kleinschaligheid en het creëren van een landschappelijk gezicht aan

de rand van de aanwezige kleinschalige oude akker bij het bebouwingsconcentratie Vlerken.

In de structuurvisie stelt de gemeente voorts ten aanzien van ruimte voor ruimte: 'Door de Regeling Beëindiging Veehouderij-tranches heeft de provincie Noord-Brabant fors geïnvesteerd in het saneren van intensieve agrarische bedrijven in de gemeente Someren. Deze investering wordt gecompenseerd door de verkoop van ruimte voor ruimte bouwtitels. Gelet op de gedane investeringen zijn we bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woning. De aangeduide zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom', vormt primair het zoekgebied. Gewenste locaties daarbuiten dienen specifiek afgewogen te worden, daarbij wordt een zwaarwegend belang gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een historisch gegroeide bebouwingsconcentratie. In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied zijn linten, knopen en clusters gedefinieerd als: *'Dit zijn ontginningslijnen vanuit dorpen met een dichtere gegroeide bebouwingsstructuur. Bij kruispunten van linten kunnen clusters ontstaan, die mogelijk ruimte bieden voor kleinschalige ontwikkelingen'*.

De Slievenstraat vormt van oudsher de verbinding tussen Someren en Lierop en kent derhalve een hoge mate van bebouwing en erven. De splitsing/kruispunt Slievenstraat – Varendonkweg samen met het kruispunt Slievenstraat – Vlerkensweg vormen samen al van oudsher een buurtschap/bebouwingsconcentratie aan de rand van een oude akker. Het buurtschap wordt al op historische kaarten geduid als Vlerken. De locatie Slievenstraat 68 was al in een vroegtijdig stadium bebouwd onderdeel van de bebouwingsconcentratie. Ook nu nog is de bebouwingsconcentratie goed zichtbaar aanwezig. Het wegenpatroon is inmiddels minder fijnmazig, maar de oude structuur is nog steeds zichtbaar.

Door het saneren van de kas wordt verrommeling voorkomen en invulling gegeven aan het leesbaar maken van het landschap. De oude structuur van het bebouwingscluster wordt versterkt door het verdwijnen van de grootschalig verouderde tuinbouwkas en het realiseren van 3 woonerven op het noordelijke deel van het perceel aan de Slievenstraat. De oude open akker krijgt daarmee weer een betere landschappelijke verbinding met de erven aan de Slievenstraat-Varendonkweg. De landschapsstructuur wordt dan ook versterkt.

Met de realisatie van dit plan wordt invulling gegeven aan het streven naar inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse en het tegengaan van verrommeling. Het plan voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in de structuurvisie Someren 2028.

3.3.2. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als **bijlage** bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan

wat nodig is voor gezonde sociaal-economische 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. Voor de gebieden zijn in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren specifieke regels opgesteld. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (Zie hoofdstuk 2) zijn de ontwerprichtlijnen en regels vanuit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied betrokken.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) als maatgevend beschouwd. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Het voornemen leidt tot het toevoegen van milieugevoelige objecten/woningen in het buitengebied. In de nabijheid van het plangebied is sprake van een aantal burgerwoningen en 2 agrarische bedrijven. Woningen kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd.



De agrarische bedrijven betreffen beide een melkveehouderij, namelijk Slievenstraat 64 op ca 200 m vanaf de gewenste woningen en Slievenstraat 74 op ca 90 m vanaf de gewenste woningen. Voor beide bedrijven geldt dat een afstand van 50 meter in acht dient te worden genomen in het kader van milieuzonering (geur). Beide bedrijven zijn dan ook op voldoende afstand gelegen. Vanuit milieuzonering is het voornemen dan ook mogelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling

4.1.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van de planontwikkeling en het voorziene gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco B.V.. De rapportage is als **bijlage** aan deze toelichting toegevoegd.

De resultaten van het onderzoek zijn de navolgende:

Tijdens het plaatsen van de boringen in combinatie met de asbestinspectiegaten zijn visueel geen bodemvreemde materialen annex verontreinigingen aangetroffen, behoudens de ter plaatse van de boringen 7 en 8 aangetroffen laag menggranulaat. Dit menggranulaat betreft geen grond, waardoor dit materiaal buiten de Wbb valt. Gezien dit materiaal wel als “asbest verdacht” bestempeld dient te worden, is besloten om dit materiaal analytisch op asbest te laten onderzoeken.

Bovengrond

De donkerbruine/zwarte bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1 t/m 3. Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters blijkt, dat de concentraties cadmium, molybdeen en/of zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex of interventiewaarden.

Naar aanleiding van voornoemde bevindingen kunnen we concluderen dat de bovengrond marginaal tot licht is verontreinigd. Voornoemde overschrijdingen zijn waarschijnlijk het gevolg van de gebezigde (agrarische) bedrijfsactiviteiten. Voornoemde overschrijdingen zijn echter dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het hiermee samenhangend toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 4 en 5. Uit de analyseresultaten van beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als zijnde klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat diverse parameters de betreffende streefwaarden overschrijden en de concentratie nikkel zelfs de betreffende interventiewaarde. Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Voor wat de bodemkwaliteit betreft is er op basis van dit onderzoek geen belemmering voor bestemmingswijziging en/of ontwikkeling van de locatie.

Vornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek van het menggranulaat kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd. Daar momenteel nog asbesthoudende golfplaten op de loods en de garages aanwezig zijn, dient men bij de saneringswerkzaamheden er zorg voor te dragen dat deze materialen niet in aanraking komen met de grond. Daar het terrein rondom voornoemde bebouwing is verhard middels klinkers en er een regenwatergoot aanwezig is, zou de kans op besmetting met asbest nihil zijn.

Toetsing hypothese

Vanwege de licht verhoogde concentraties zware metalen in de bovengrond en de overschrijdingen in het grondwater dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Echter analytisch zijn er geen verontreinigingen aangetroffen in de bodem welke aanleiding geven tot het uitvoeren van een aanvullend c.q. nader onderzoek. Voor wat betreft de sterk verhoogde concentratie nikkel in het grondwater kan het doelmatig zijn om een herbemonstering van de peilbuis te laten uitvoeren. Dit is echter ter competentie aan het bevoegd gezag.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de bovengrond en het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde bestemmingsplanwijzigingen en het beoogde toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden. Vanwege de nog aanwezige opstallen en verhardingen dient men echter secuur te werk te gaan met de sloop hiervan, dit teneinde de bovengrond onnodig te vermengen met bodemvreemde materialen. Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Toets onderzoek Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant heeft het bodem- en asbestonderzoek beoordeeld en is tot onderstaande conclusie gekomen:

Met betrekking tot het onderzoek is de onjuiste hypothese gesteld. In verband met de tuinbouwkassen is de locatie verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen. Ter plaatse dient de aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de bestrijdingsmiddelen, waarbij gekeken wordt naar de aanwezigheid van OCB's, PCB's en DDT, DDD, DDE.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond. Mogelijk kan dit in verband worden gebracht met de bovengrondse tank. De peilbuis is gezien de grondwaterstromingsrichting (noordelijk) ten opzichte van de tank niet juist geplaatst. Om uit te sluiten dat als gevolg van de aanwezige bovengrondse tank een verontreiniging is ontstaan in het grondwater dient stroomafwaarts van de tank het grondwater opnieuw onderzocht te worden.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de te slopen loodsen met asbestdaken het maaiveld nader te inspecteren en indien er geen sprake is van dakgoten de bovenlaag (10 cm) analytisch te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

Vervolgonderzoek

Op 23 maart 2018 is er door Aelmans Eco een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd en tevens een nieuwe peilbuis geplaatst. Dit vervolgonderzoek is als **bijlage** toegevoegd. Deze peilbuis is op 30 maart 2018 bemonsterd. Naar aanleiding van het analytisch onderzoek moeten we concluderen dat de toplaag van onderhavig onderzoekslocatie besmet is met diverse bestrijdingsmiddelen ten gevolge van de in het verleden gebezigde bedrijfsactiviteiten.

- Grond

Middels de uitgevoerde sanscrit/risico berekening (zie bijlage 8 van het aanvullend bodem- en asbestonderzoek) zijn de risico's in beeld gebracht. Uit de toetsing blijkt, dat er geen saneringsnoodzak is voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie als zijnde: wonen met tuin.

De hypothese “verdacht” met betrekking tot bestrijdingsmiddelen dient te blijven gehandhaafd.

- Grondwater

Uit de analyseresultaten van het onderzocht grondwater blijkt, dat wederom enkele verhoogde concentraties worden aangetroffen, doch geen sterk verhoogde concentratie nikkel zoals tijdens het eerder onderzoek.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en een gedeelten van Limburg en niet te wijten zijn aan de op onderhavig perceel gebezigde opslagen en/of bedrijfsactiviteiten. Vanwege de aangetroffen overschrijdingen in het grondwater dient men het water niet op te pompen en te gebruiken voor besproeiing of veedrenking.

Toets vervolgonderzoek juli 2018 Omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant heeft het vervolg bodem- en asbestonderzoek beoordeeld en is tot onderstaande conclusie gekomen:

De Omgevingsdienst komt tot navolgende conclusie:

Ter plaatse van de tuinbouwkassen diverse parameters met betrekking tot bestrijdingsmiddelen licht zijn verhoogd in de bovenlaag (0,0-0,25 m-mv). Op basis van de indicatieve toetsing aan het besluit bodemkwaliteit is de grond niet geschikt voor de beoogde functie.

Met betrekking tot het asbest onderzoek kan gesteld worden dat het onderzoek betrekking heeft gehad op de bovengrond (0,0-0,5 m-maaiveld). Om een gedegen uitspraak te kunnen doen of als gevolg van het asbestdak er sprake is van een asbest in grond verontreiniging dient het onderzoek zich te richten op de eerste 10 cm. Gezien het feit dat geen asbest is aangetoond boven de detectielimiet wordt niet verwacht dat in de bovenste 10 cm asbest wordt aangetroffen boven de interventiewaarde.

In het grondwater zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond welke kunnen worden toegeschreven aan de bovengrondse tank. Tijdens voorgaand onderzoek is een sterk verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. Deze verhoogde concentratie is nu niet aangetoond. De aangetoonde concentraties worden toegeschreven aan een diffuus achtergrondwaarde concentratie. Met betrekking tot het oppompen van grondwater dient men rekening te houden met beperkingen (bijvoorbeeld bij besproeiing).

Middels het aanvullend onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit afdoende vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat aangetoonde bodemkwaliteit op dit moment niet voldoet aan het toekomstig gebruik (wonen met tuin). De bodem dient geschikt te worden gemaakt voor beoogde functie. Bij bestemmingsplanwijziging dient te worden aangegeven dat de locatie bouwrijp opgeleverd dient te worden. Grond dient minimaal te voldoen aan de bodemkwaliteit 'wonen'.

Opgemerkt wordt dat het hergebruiken van grond buiten de locatie valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

De Omgevingsdienst komt tot de conclusie dat de bestemmingsplanwijziging wel doorgang kan vinden waarbij wordt aangegeven dat bij het bouwrijp opleveren de bodem geschikt dient te zijn voor de functie.

4.1.3. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Het plan maakt 3 woningen mogelijk langs de Slievenstraat. Een woning vormt een geluidsgevoelig object. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Ten gevolge van het verkeer op de Varendonkweg wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaai. Uit het onderzoek blijkt dat in verband met geluid een minimale afstand van 13 meter van de as van de Slievenstraat moet worden aangehouden.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Slievenstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden; de minimale afstand uit de weg van Slievenstraat dient ca. 13 meter te bedragen. Een hogere waarde besluit conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder moet worden genomen. De procedure hogere waarde loopt gelijktijdig met bestemmingsplanprocedure voor het plangebied. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te

brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en zijn derhalve niet mogelijk.

Gevelwering - woningen

In het kader van een goed woon en leefklimaat dient in woningen een binnenniveau van 33 dB te worden geborgd. Bij een standaard gevelopbouw is sprake van 20 dB geluidreductie. Indien de gecumuleerde gevelbelasting hoger is dan 53 dB dienen derhalve maatregelen in de gevelopbouw te worden genomen om het binnenniveau van 33 dB te kunnen realiseren. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt op een afstand van ca. 28 meter uit de weg van de Slievenstraat 53 dB. Een normale gevel van een woning heeft een minimale geluidwering van 20 dB. Indien de woningen worden opgericht in de 53 dB contour (kleur geel) is het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig.

In verband met de aanvraag hogere waarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder voor het plan van 3 woningen aan Slievenstraat ong. te Someren is een aanvulling op akoestisch onderzoek M168289.001.001.001 d.d. 16 mei 2017 opgesteld. Deze aanvulling is als **bijlage** toegevoegd.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van geluidcontouren (d.m.v. een grid van rekenpunten), aangezien er nog geen definitief bouwvlak of -plan bekend was.

Dit is echter niet voldoende nauwkeurig om de hogere waarde procedure te kunnen doorlopen. Intussen is ook meer bekend over het bouwplan. Derhalve is het rekenmodel uit voornoemd akoestisch onderzoek aangevuld met:

- drie gebouwen volgens het schetsplan met een hoogte van 7 meter boven het lokale maaiveld;
- een bodemgebied ter grootte van het bouwvlak met bodemfactor 0,5 (half hard);
- een hulplijn ter plaatse van de rooilijn;
- een grid van toetspunten met een hoge resolutie, zodat grafisch de geluidbelasting kan worden afgelezen indien het bouwvlak anders wordt ingevuld dan weergegeven in het schetsplan;
- 12 toetspunten (één per gevel) rond de gebouwen met twee rekenhoogten gebaseerd op het onderhavige bouwplan: 1,5 en 4,5 meter boven het lokale maaiveld.

Te zien is dat de voorgevelrooilijn ligt tussen de contouren van 49 en 50 dB. De rekenresultaten, opgenomen in bijlage 1 van het akoestisch onderzoek en samengevat in navolgende tabel, tonen dit ook aan. Voor de onderzoeksopzet, de invoergegevens en alle overige resultaten en conclusies wordt verwezen naar voornoemd akoestisch onderzoek.

<i>Beoordelingspunt/gevel</i>	<i>begane grond</i>	<i>1^e verdieping</i>	<i>Hogere waarde</i>
	<i>1,5 meter</i>	<i>4,5 meter</i>	
o 01. voorgevel woning noord	49	50	Ja
o 05. voorgevel woning midden	48	49	Ja
o 09. voorgevel woning zuid	48	49	Ja
alle overige gevels	≤48	≤48	Nee

Voor de weg Slievenstraat dient hogere waarden conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder te worden aangevraagd.

Om de geluidbelasting vanwege een weg te beperken is onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden. Deze onderbouwing is opgenomen in de aanvullende memo die als **bijlage** is toegevoegd.

Overdrachtsmaatregelen

- Geluidwal of -scherm

Het aanleggen van een geluidwal of -scherm ontmoet in de onderhavige situatie echter overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Een afschermdende voorziening dient namelijk dicht bij de bron of ontvanger geplaatst te worden, meer dan 2 meter hoog te zijn. Afscherming is in deze situatie vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst. Geluidswallen zijn niet passend bij een lokale weg in het buitengebied. Tevens leidt dit tot onevenredig hoge kosten. De kosten zijn afhankelijk van de uitvoering € 500,- tot € 2000,- per meter, waarmee het niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten kan dragen.

- Vergroten afstand

Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. Daar een verdubbeling van deze afstand slechts 3 dB reductie oplevert, is het vergroten van deze afstand niet te kwalificeren als zijnde doeltreffend. Tevens leidt het vergroten van de afstand tot stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

De percelen waar de woningen worden gesitueerd hebben een diepte van circa 60 meter. Op dit moment zijn de woningen op een afstand van 16 tot 18 meter van de as van de weg gepland. Bij het creëren van voldoende ruimte tussen de bron en de woning om te voldoen aan de voorkeurswaarde dienen de woningen op minimaal 28 meter van de as van de weg gesitueerd te worden. Dergelijke grote voortuinen (van circa 25 meter) passen niet in het straatbeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk de rooilijn van bestaande woningen te respecteren. Verder wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfswoning, die naar alle waarschijnlijkheid herbouwd wordt, al op een dichtere afstand van de weg staat. Daar komt bij dat er onvoldoende fysieke ruimte over blijft om woningen met garages en achtertuinen te creëren met een omvang die passend is bij grote ruimte-voor-ruimte woningen.

Tevens stuit het realiseren van de woningen op 28 meter van de as van de weg op financiële bezwaren. De verkoop van grote woningen met een ondiepere achtertuin dan normaliter bij dergelijke grote woningen gebruikelijk is, is problematischer. Potentiele kopers hechten daarentegen geen (financiële) waarde aan een voortuin van een dergelijke grote omvang.

Bronmaatregelen

Er is onderzocht of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Onderzochte maatregelen zijn:

- stillere voertuigen: dit kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is dus niet realistisch;
- en/of verlaging van de maximum snelheid: hierop heeft de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed;
- en/of aanbrengen van geluidreducerend wegdek: toepassing van geluidreducerend wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van € 150,- tot € 300,- per strekkende meter kan dragen;

Kortom, het is niet realistisch met bron- of overdrachtsmaatregelen de geluidbelasting vanwege een weg te beperken. Aangezien het treffen van de maatregelen onevenredige bezwaren oproept wordt de gemeente verzocht een ontheffing te verlenen. Elke woning is voorts voorzien van minimaal één geluidluwe gevel.

Conclusie

Hiermee is aangetoond dat de Wet geluidhinder geen verdere beperkingen oplegt aan het plan.

4.1.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige

veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

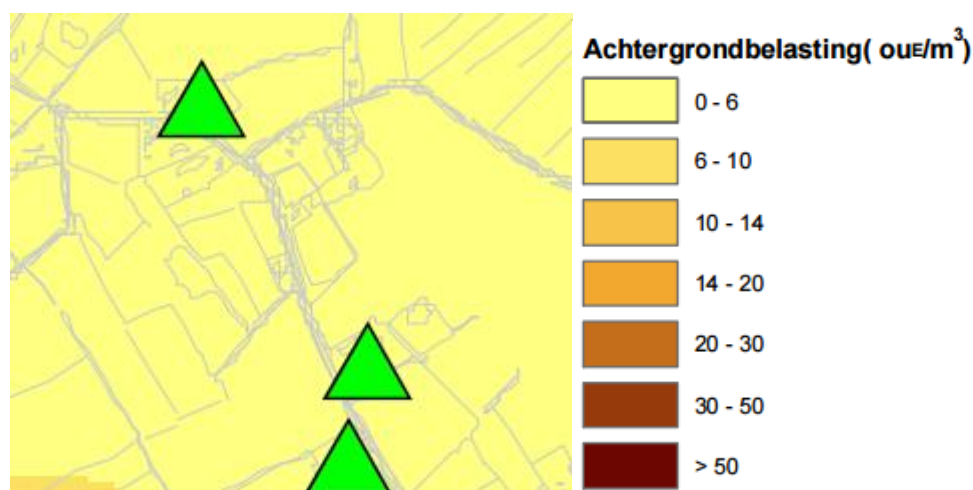
De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een aantal melkveebedrijven (zie onderstaande figuur aangegeven met de groene driehoeken). Op de melkveehouderijen in de omgeving van het plangebied worden slechts dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten opzichte van deze veehouderijen een afstand aangehouden te worden van minimaal 50 meter tot een geurgevoelig object.

De nieuw op te richten woningen zijn alle gelegen op meer dan 50 meter afstand tot deze veehouderijen. De kortste afstand bedraagt ca. 90 m. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen ter beoordeling van het woon en leefklimaat. In het kader van de gemeentelijke geurverordening is in beeld gebracht wat de geurhindersituatie is binnen de gemeente.



Ter plekke van het plangebied is sprake van een lage achtergrondbelasting tussen de 0 en 6 Ou. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau voor geur.

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect geur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.5. *Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, vervangende nieuwbouw van een woning en toevoegen van 2 nieuwe woningen ter plaatse een te slopen tuinbouwkas, is dan ook aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.1.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Risicovolle bedrijven

Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van een risicobedrijf. Uit de regionale signaleringskaart blijkt dat de kwetsbare objecten (woningen) binnen het plangebied niet liggen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Someren zijn de rijksweg A67 en de provinciale weg N266 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Het projectgebied ligt op een afstand van ruim 1.500 meter van de A67 en ruim 500 m van de N266. In kader van externe veiligheid vormen beide wegen geen belemmering.

Buisleidingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Bevb van belang. Uit de regionale signaleringskaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding.

Transport over water

De Zuid-Willemsvaart doorkruist de gemeente Someren. Dit kanaal is in Basisnet aangemerkt als een groene vaarweg, zijnde een minder belangrijke vaarweg. PR 10-6 komt naar verwachting helemaal niet voor, ook niet op het water. Voor het groepsrisico bestaat voor wat betreft RO-ontwikkelingen geen plafond. Dit betekent dat er voor nieuwbouw geen beperkingen zijn. Er is geen plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden.

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 projectgebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt het groepsrisico verantwoord geacht. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. 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 'Archeologiekarta van Someren'.

Vanwege de ligging in de bebouwingsconcentratie Vlerken ligt het plangebied deels in gebied aangeduid als hoge verwachtingswaarden archeologie categorie 3, en deels als middel hoge verwachtingswaarden archeologie categorie 5.

De geplande woningen liggen in de zone categorie 3. Hiervoor geldt: *gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m*

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Slievenstraat 68 te Someren.

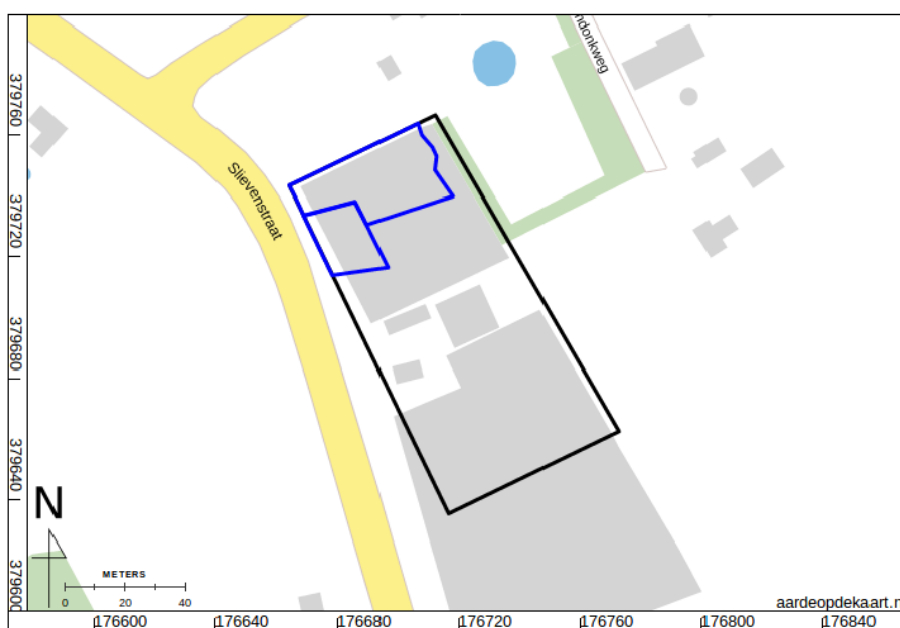
De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA,

protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied in een dekzandvlakte ligt. De aanwezigheid van gooreerdgronden wijst op een natte ligging van het gebied dat daarom een ongunstige bewoningslocatie is geweest. Vanaf de Volle tot Late Middeleeuwen werden voorheen ongunstige gebieden geschikt(er) gemaakt voor bewoning of landbouw. De boerderijen op de kadastrale minuut ten noorden van het plangebied kunnen in verband worden gebracht met het 14e eeuwse toponiem 'Vladeracken' en het latere 'Vlerken'. In het noorden van het plangebied staat begin 19e eeuw een boerderij met erf en tuin.

In het plangebied zijn zes boringen gezet met een minimale diepte van 100 cm-mv en maximaal tot 200 cm-mv en is een profielputje gegraven tot 60 cm-mv. Deze bevestigen de aanwezigheid van gooreerdgronden.

Bureau voor Archeologie adviseert graafwerkzaamheden te vermijden in het noorden van het plangebied waar resten gerelateerd aan bewoning in het dorp Vlerken aanwezig kunnen zijn. Als dat niet mogelijk is, wordt aanbevolen de betreffende zone nader te laten onderzoeken door middel van het graven van proefsleuven. De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven.



Advieskaart. Indien bodemverstoring in de blauw omrande gebieden onvermijdelijk is wordt proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2016.

Selectieadvies

Op 28-11-2017 heeft de ODZOB een selectieadvies afgegeven. De ODZOB adviseert om nader onderzoek uit te voeren in het plangebied in de vorm van een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.0 en de Leidraad proefsleuven). Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in alle gebieden, waar in het kader van de geplande sloop- en bouwwerkzaamheden de bodem verstoord gaat worden of waar dit in het kader van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (bijv. bouwvlakken, maar ook waterberging!). Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente. Gezien de relatief geringe omvang van het plangebied raden wij bovendien aan de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving op te nemen in het PVE voor de proefsleuven, indien het proefsleuvenonderzoek resulteert in positieve resultaten. Daarbij willen wij wel benadrukken dat zo'n doorstart pas gemaakt kan worden, wanneer het onderzoek door middel van proefsleuven geëvalueerd is. Voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden, dient in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Archeologie' te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Doorschuiven vervolgonderzoek naar omgevingsvergunning

Uit het verkennend archeologisch onderzoek blijkt dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is. Er wordt voor gekozen het vervolgonderzoek door te schuiven naar de omgevingsvergunning bouwen. Enerzijds om vertraging in het vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Anderzijds omdat het vervolgonderzoek veel meer arbeid en dus kosten in beslag neemt dan op een later moment. De archeologen kunnen nu niet goed bij de bodem doordat de vloer met fundering van de glasopstanden nog aanwezig is.

Het is een gemeente toegestaan om bij de vaststelling van een bestemmingsplan nog slechts een globale inventarisatie te laten maken van de archeologische situatie in een gebied. Op basis daarvan kunnen bestemmingen worden toegewezen. Nader onderzoek mag vervolgens plaatsvinden wanneer voor concrete projecten een vergunning wordt gevraagd. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeente dan wel duidelijk moet aangeven dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. 'Doorschuiven' naar de uitvoeringsfase is ook mogelijk, wanneer je door technische beperkingen in het plangebied slechts beperkt archeologisch onderzoek kunt uitvoeren. Het moet wel aannemelijk zijn dat het plan vanwege de (aanwezige of te verwachten) archeologie uitvoerbaar is (ABRvS 16 februari 2011, 201002409/1/R3 en 23 februari 2011, 201001393/1/R3). Niet alleen moeten de bestemmingen uitvoerbaar zijn, maar de financiële lasten moeten voor de grondeigenaar of gebruiker zo veel mogelijk voorzienbaar en vermijdbaar zijn (ABRvS 17 november 2010, 200905029/1/R1).

Zoals vermeld is door de aanwezigheid van een vloer en fundering in nagenoeg het gehele onderzoeksgebied het uitvoeren van vervolgonderzoek archeologie (proefsleuven) technisch lastig en kostbaar.

Het plan nog steeds uitvoerbaar indien uit vervolgonderzoek blijkt dat er vondsten te verwachten zijn. Het is mogelijk de vindplaats op te graven voordat de bouw start.

De huidige beperken zijn gelijk aan de nieuwe beperkingen van de toekomstige ontwikkeling in verband met de bescherming van archeologische waarden. Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' die op het perceel ligt is het bouwen en graven ten behoeve van het agrarische bedrijf ook gekoppeld aan archeologisch onderzoek en waar nodig een vervolgonderzoek met bijbehorende financiële lasten. Dit is geregeld met een dubbelbestemming waarin het archeologisch (vervolg) onderzoek gekoppeld is aan de omgevingsvergunning. Doordat de beperkingen voor de oude en nieuwe bestemming gelijk zijn veranderd er niets aan de uitvoerbaarheid en voorzienbaarheid en vermijdbaarheid van financiële lasten voor de initiatiefnemer.

De financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente is gegarandeerd omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten waarin is geregeld dat het vervolgonderzoeken en eventuele noodzakelijke maatregelen zoals opgraving voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Het onderzoeksbureau heeft reeds inzichtelijk gemaakt voor de initiatiefnemer wat de kosten zijn van vervolgonderzoek en welke toekomstige kosten te verwachten zijn als er vondsten worden gedaan. Verder is na overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant afgesproken dat indien er vondsten worden gedaan meteen overgegaan kan worden op opgraving. Hiermee kunnen de financiële lasten worden beperkt. Doordat het plan voorziet in het oprichten van een drietal nieuwe woningen met bijbehorende opbrengsten zullen de financiële lasten van het verrichten van vervolgonderzoek en eventueel veilig stellen van vondsten in verhouding slechts zeer gering drukken op het financiële resultaat van het project.

Verder wordt opgemerkt dat juist door het doorschuiven van het vervolgonderzoek (proefsleuven graven) hoge kosten bespaard worden. Doordat in nagenoeg het hele onderzoeksgebied een vloer en fundering ligt neemt het graven van proefsleuven veel meer arbeidsuren in beslag, met bijbehorende financiële lasten, dan het vervolgonderzoek uitgesteld wordt tot de vloer en fundering is verwijderd.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat ondanks het doorschuiven van het vervolgonderzoek archeologie het bestemmingsplan uitvoerbaar is en de financiële lasten voorzienbaar en vermijdbaar zijn.

In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen die zekerstelt dat er uitsluitend mag worden gebouwd nadat, door middel van archeologisch vervolgonderzoek is uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, is gebleken dat geen archeologische

waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

4.2.2. *Cultuurhistorie*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

In het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig. Ook in de omgeving bevinden zich geen (rijks)monumenten die 'aangetast' worden met het voorgenomen initiatief. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart onderdeel uit van Regio Peelrand.

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 met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Door het saneren van de kas wordt verrommeling voorkomen en invulling gegeven aan het leesbaar maken van het landschap. De oude structuur van het bebouwingscluster wordt versterkt door het verdwijnen van de grootschalig verouderde tuinbouwkas en het realiseren van 3 woonerven op het noordelijke deel van het perceel aan de Slievenstraat. De oude open akker krijgt daarmee weer een betere landschappelijke verbinding met de erven aan de Slievenstraat-Varendonkweg. De landschapsstructuur wordt dan ook versterkt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones

en/of belangen van derden op dit punt. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.4. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in het realiseren van 3 woonerven ter plekke van een glastuinbouwlocatie. De ontsluiting van de woningen zal rechtstreeks op de Slievenstraat plaatsvinden. Dit is conform de ontsluiting van erven aan de Slievenstraat. De perceelontsluitingen moeten voldoen aan de algemene richtlijnen van de gemeente Someren.

De onderhavige planontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. De agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende verkeersbewegingen wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen 3 burgerwoningen met beperkte verkeersbewegingen. Het plan heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied.

Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5. Natuur

4.5.1. Beschermde gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten. Het plangebied ligt op geruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. Het plangebied bevindt zich ook niet in of direct grenzend aan EHS.

Momenteel is sprake van een glastuinbouwbedrijf met ca 1 ha verwarmde kas voor het kweken van tomaten. Het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten en slopen van de aanwezige kas heeft een positief effect op de (op afstand) aanwezige natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op gebieden behorende tot het Nationaal natuurnetwerk.

4.5.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Het plan voorziet in het hergebruik van een glastuinbouwlocatie, waarbij alle gebouwen van het tuinbouwbedrijf incl. de kas worden gesloopt en 3 woningen worden gerealiseerd.

Ter plekke is nu sprake van een intensief gebruikte agrarische bouwkaavel, deels voorzien van erfverhardingen en van bebouwing. Het is dan ook niet te verwachten dat ter plaatse sprake is aanwezigheid van beschermd flora en fauna. Ook eventueel aanwezige beschermd flora en fauna in de directe omgeving van het plangebied wordt als gevolg van het plan niet aangetast. Ten behoeve van het plan is een quick scan uitgevoerd. De quick scan maakt als **bijlage** onderdeel uit van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels.

Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende vogels. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Het plangebied is voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren van §3.3 van de Wet natuurbescherming evenals voor amfibiesoorten kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor deze soorten van §3.3 wn geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen uit te voeren voor deze soorten.

Voor de Alpenwatersalamander geldt geen vrijstelling van de Wet natuurbescherming. In verband met de mogelijke aanwezigheid van de Alpenwatersalamander dient gewerkt te worden volgens de gedragscode flora en fauna voor de bouw- en ontwikkelingssector van Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM Bouwend Nederland. Dit betekent dat graafwerkzaamheden buiten de overwinteringsperiode (1 november – 15 maart) uitgevoerd dienen te worden en dat voortplantingswater gespaard dient te worden in het voortplantingsseizoen (medio februari – mei).

Bestaande bedrijfswoning

In het plangebied zijn vier nesten van huismussen aanwezig onder het dak van het woonhuis. Tevens zijn twee struiken en een haag aanwezig die worden gebruikt als rust/slaapplaats. Om overtreding van de wet natuurbescherming te kunnen voorkomen dient een mitigatieplan te worden opgesteld voor de huismus voorafgaand aan de sloop van het woonhuis en het verwijderen van de struiken. Op basis van het mitigatieplan kan een ontheffing Wet natuurbescherming voor de vernietiging van de nesten en het functionele leefgebied worden aangevraagd. Bij nieuwbouw kunnen mitigerende permanente voorzieningen voor huismussen worden gerealiseerd. Tevens voorziet plan in een landschappelijke inrichting met hagen. Dit vormt geschikt functioneel leeggebied voor de huismus. De ontheffingsaanvraag wordt gekoppeld aan de aanvraag omgevingsvergunning bij realisatie.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

In de te slopen bebouwing zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Nader onderzoek naar vleermuizen gedurende de periode half mei t/m september dient te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen wat de effecten zijn van de voorgenomen plannen op vleermuizen. Het is nog niet duidelijk of en wanneer de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd. Voor overgegaan wordt op sloop van de bedrijfswoning dienen de resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen bekend te zijn.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel dient voor overgegaan wordt op sloop en herbouw van de bedrijfswoning nader onderzoek plaats te vinden naar vleermuizen gedurende de periode half mei t/m september.

Het vleermuizenonderzoek wordt doorgeschoven naar het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de sloop van bebouwing. Het is nog niet zeker of de huidige bedrijfswoning behouden blijft of wordt herbouwd en zo ja, wanneer. De juridische geldigheid van ecologisch onderzoek is beperkt, te weten circa 3 jaar. Hiermee kunnen onnodige onderzoekskosten bij het afzien van herbouw van de woning of dubbele onderzoekskosten als herbouw plaatsvindt meer dan 3 jaar na het vleermuizenonderzoek is verricht worden voorkomen.

Het project is uitvoerbaar en de financiële lasten voorzienbaar omdat er voldoende goedkope oplossingen beschikbaar zijn in het geval er vleermuizen aangetroffen worden in de te slopen bebouwing.

4.6. Waterhuishouding

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.1. Beleid

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het beleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Waterschap Aa en Maas

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap

nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen specifieke maatregelen gepland.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het verzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd.

Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor

riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

4.6.2. Plan in relatie tot het watersysteem

De bodem op de locatie bestaat uit kalkhoudende zandgrond (gooreerdgrond met lemig fijn zand). Het maaiveld bevindt zich op ca 24 meter boven NAP. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de planlocatie ligt tussen 40 en 80 cm onder maaiveld.

Ten westen van de planlocatie bevindt zich parallel aan de Slievenstraat een B-watergang. Ten zuidwesten van de planlocatie is parallel aan de Slievenstraat een A-watergang gelegen, die ter plaatse van de planlocatie onder de Slievenstraat door loopt.



Uitsnede legger oppervlaktewateren Waterschap Aa en Maa

Gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding

Beschrijving toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt het bestaande bouwvlak, inclusief gebruiks- en bouw mogelijkheden verkleind tot de 3 nieuwbouwwoningen en verharding. In totaal zal de (mogelijkheid tot) erfverharding en bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie afnemen met ruim 10.000 m².

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De

gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Aangezien er met het voornemen geen toename aan bebouwing cq. verharding plaats vindt wordt er derhalve door het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen extra compensatie vereist.

De GHG is voldoende laag om hemelwater te kunnen infiltreren. Het hemelwater infiltreert vanaf het dak van de nieuwe woningen rechtstreeks in de bodem.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woningen, bijgebouwen en verhardingen wordt afgekoppeld, maar infiltreert in de bodem. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer is vanuit de bestaande (bedrijfs)bebouwing aangesloten op het bestaande rioolsysteem.

- Waterlopen

Ten westen van de planlocatie bevindt zich parallel aan de Slievenstraat een B-watergang. Ten zuidwesten van de planlocatie is parallel aan de Slievenstraat een A-watergang gelegen, die ter plaatse van de planlocatie onder de Slievenstraat door loopt.

Rondom B-watergangen gelden geen specifieke belemmeringszones. Rondom A-watergangen geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de waterloop ten behoeve van onderhoud. Dit betekent dat de Keur van het waterschap van toepassing is en dat bij ontwikkelingen binnen 5 meter van de waterloop vergunningplichtig zijn.

Bij de realisering van de nieuwe woningen zullen de betreffende afstandsnormen in acht worden genomen.

- Waterkwaliteit – Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze toelichting. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij het waterbelang groot is.

De ontwikkeling dient in ieder geval te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. De wateropgave (in m³) kan met de regels uit de Keur van het waterschap worden berekend en deze waterhoeveelheid dient te worden verwerkt.

Met het voornemen vindt een afname van bebouwing c.q. verharding plaats. Het schone hemelwater van de nieuwe bebouwing zal worden afgekoppeld en in de bodem infiltreren. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de berging van de noodzakelijke 30 m³.

Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen op te nemen. Hiermee kan onnodige vertraging van projecten worden voorkomen. Mogelijk noodzakelijke aanvullende ruimtelijke planprocedures hoeven immers niet te worden gevoerd, als voldoende rekening is gehouden met water in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zullen de water- en waterhuishoudkundige voorzieningen in de relevante bestemmingsomschrijvingen worden opgenomen.

Alle categorie A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding.

Binnen het plangebied bevindt zich geen A-watergang. In de bestemmingsregeling zal de obstakelvrije onderhoudsstrook van 5 meter rondom de A-watergang direct ten zuidwesten van de planlocatie in acht worden genomen.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische

eisen kunnen worden gesteld aan het plan. Gelet op het waterschapsbelang zal het voornemen aan het waterschap worden voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg.

4.7 Endotoxinen

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. Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is 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 deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is (en blijft) dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de endotoxine kaart uit 2018, opgesteld op aanvraag van de gemeente Someren, ter plaatse van de planlocatie met daarop de endotoxinecontouren in de omgeving van de planlocatie.



In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen endotoxine contouren waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.8 Vormvrije MER

4.8.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een

project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.8.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden drie woningen gerealiseerd, waarbij het om één woning gaat om vervangende nieuwbouw. De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit

betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. BEOORDELING

Het onderhavig plan voorziet in het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf Slievenstraat 68, waarbij alle bebouwing wordt gesaneerd, de bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe burgerwoning en 2 ruimte voor ruimte woningen worden toegevoegd binnen het bebouwingscluster Vlerken.

Zoals in voorgaande hoofdstukken beschreven bestaat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen de realisering van het plan, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks- en provinciaal beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- een hogere waarden wegverkeerslawaaï dient te worden verleend; gezien de afstand tot de weg, de beperkt overschrijding van de voorkeurswaarde (48 dB) en de mogelijkheid tot het realiseren van voldoende gevelwering kan een binnenniveau van 33 dB worden geborgd.
- het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- omdat het een particulier initiatief is, heeft het plan geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Met de ontwikkeling is sprake van duurzaam, zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand perceel. Door verkleining van het bestemmingsvlak worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie verkleind.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan qua schaal, maatvoering en milieu-uitstralingseffecten passend in de omgeving is.

Met het verzoek wordt voldaan aan de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden voor bestemmingswijziging, zoals aangegeven in het gemeentelijk principebesluit en kan medewerking worden verleend.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

6.2. Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

6.3. Bestemmingsregeling

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels (niet van toepassing in dit plan);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid (niet van toepassing in dit plan).

Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Het belangrijkste artikel is het artikel 'Wonen'. Aan het plangebied is grotendeels de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt 3 woningen met bijgebouwen hierbij te realiseren. De inhoud van de twee ruimte-voor-ruimte woningen bedraagt maximaal 900 m². Hierbij zijn 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. De inhoud van de te herbouwen woning wordt met toepassing van de sloopbonusregeling vergroot van maximaal 750 m³ naar 900 m³. Ook voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen wordt door gebruikt te maken van de sloopbonusregeling vergroot van 100 m² naar 150 m².

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende exploitatiekosten en eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

7.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

7.2.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de provincie Noord-Brabant.

7.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Slievenstraat 68' heeft tot en met 29 maart 2018 ter inzage.

Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, heeft de provincie zienswijzen in tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Tevens is er één zienswijze ingekomen van een omwonende. De zienswijzen de provincie en de omwonende zijn samengevat en voorzien van een reactie in de als **bijlage** toegevoegde Nota van zienswijze en vooroverleg.

7.2.3. Vaststelling

Nadat de gemeenteraad van Someren het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de afdeling van bestuursrechtspraak Raad van State.

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Toelichting stedenbouwkundig en landschapsplan
- Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3 Aanvullend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4 Aanvullend schrijven bodemonderzoek
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 Aanvulling akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 Selectieadvies BO+IVO-O
- Bijlage 8 Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 9 Bewijsstukken 2 Ruimte voor Ruimte titels
- Bijlage 10 Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren'