

**OréA**  
**D**  
**V**  
**I**  
**E**  
**S**

Advies & Management  
Ruimtelijke Ordening  
en Grondzaken

Bosweg 1

6112 AC Sint Joost

T: (0)6-20 48 77 50

e-mail: OreA@home.nl



Ontwerpbestemmingsplan 'Vaarselstraat ong.  
tussen 48 en 54 Ruimte voor Ruimte woning'

NL.IMRO.0847.BP02014006-OW01



Planstatus : ontwerp

Datum :

Versie : 19 mei 2015

Toelichting



## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	5
2. GEBIEDSBESCHRIJVING .....	7
3. BELEIDSKADER.....	11
4. RANDVOORWAARDEN .....	19
5. PLANBESCHRIJVING .....	41
6. PLANOPZET .....	46
7. UITVOERBAARHEID.....	49

### Bijlagen:

1. Principemedewerking d.d. 13 juli 2007
2. Brief vooroverleg omgevingsvergunning d.d. 20 november 2013
3. A. Rapport bodemonderzoek Zivest, Vaarselstraat ongen. te Someren (AB084700235 3 april 2008)  
B. Evaluatierapport Vaarselstraat ong. te Someren', CSO, rapportnr. 08B255, 17 december 2008  
C. Samenvatting verontreinigingssituatie Vaarselstraat, Tauw, N007-1213328SJP-hgm-V02-NL, 18 oktober 2013
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Nieuwbouw 2 woningen Vaarselstraat Someren (30 januari 2013 213-SVa-wl-v1)
5. Quicksan flora en fauna Someren Vaarselstraat tussen 48 en 54



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan**

Per brief van 20 april 2007 heeft de heer M.C.C. Geboers bij de gemeente een verzoek ingediend om op de percelen kadastraal bekend gemeente Someren, sectie M, nrs. 1028 en 1029 en plaatselijk gelegen tussen Vaarselstraat 48 en 54, twee ruimte voor ruimte woningen te mogen realiseren ter plaatse van de (voormalige) tuinkassen. Per brief van 13 juli 2007 heeft de gemeente de heer Geboers medegedeeld, bereid te zijn, een principemedewerking te verlenen aan zijn verzoek op het moment dat de bedrijfsactiviteiten op Vaarselstraat 54 zijn beëindigd (zie bijlage 1). Aan deze voorwaarde wordt thans in zoverre voldaan dat de bedrijfsactiviteiten op Vaarselstraat 54 weliswaar niet worden beëindigd, maar op locatie verplaatst. Hierbij wordt de vervangende bouw van de stallen dusdanig geplaatst dat het beoogde woningbouwplan niet wordt belemmerd.

In november 2013 is ten behoeve van het vooroverleg een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van één ruimte voor ruimte woning op de onderhavige locatie. Per brief van 20 november 2013 (zie bijlage 2) is initiatiefnemer medegedeeld dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning ingediend kan worden zodra de noodzakelijke ruimtelijke procedure is doorlopen en het ruimtelijk plan inwerking is getreden.

De bouw van de beoogde ruimte voor ruimte woning zal ruimtelijk geregeld worden via een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. In het geldende bestemmingsplan maken de gronden van de beoogde woning onderdeel uit van de agrarische bedrijfsbestemming behorende bij Vaarselstraat 48. De bouw van de beoogde woning op het westelijke gedeelte van deze gronden zal geregeld worden door de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in een bestemming 'Wonen'.

### **1.2 Situering en begrenzing plangebied**

Het onderhavige plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Someren, sectie M, nrs. 1028 en 1114 en plaatselijk gelegen aan Vaarselstraat 48 te Someren (zie afbeelding 1).

Westelijk wordt het plangebied begrensd door Vaarselstraat 54, een agrarisch bedrijf. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door akkerland. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich burgerwoningen en een tegelbedrijf. Oostelijk wordt de locatie begrensd door de agrarische bedrijven Vaarselstraat 46 en 48.

Het voorliggende plangebied is thans gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' en heeft daarin de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.



### 1.3 Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor deze partiële bestemmingsplanherziening, de ligging, begrenzing en juridische planologische status van het plangebied.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied weergegeven.

In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan in een bestuurlijk kader geplaatst. Alle voor dit bestemmingsplan relevante beleidsnota's worden in dit hoofdstuk toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de sectorale aspecten die verband houden met het planvoornemen zoals de waterbelangen, flora en fauna en archeologie.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het project. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

Hoofdstuk 6 omschrijft hoe het bestemmingsplan juridisch is ingericht.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Een aantal Brabantse dorpen is ontstaan uit een geleidelijk naar elkaar toe groeien van diverse of dezelfde typen dorpen en gehuchten die onderling verbonden waren. Vaak kreeg de woonkern, waar de kerk stond, het meeste belang en overschaduwde in de loop van de eeuwen de andere gehuchten. Deze woonkernen worden kerkdorpen of kransakkerdorpen genoemd. Someren is een voorbeeld van een dergelijk kerkdorp/kransakkerdorp.

De kern Someren is na de Tweede Wereldoorlog sterk gaan groeien. De kern wordt gekenmerkt door een bebouwingspatroon in de vorm van stervormige uitwaaiers. Ook buiten de kern zijn woningen en bedrijven aanwezig. Vaak zijn deze geconcentreerd rond de randen van de verschillende kernen - Someren, Someren-Eind, Someren Heide of Lierop - of in bebouwingsclusters.

Het voorliggende plangebied is gelegen aan het bebouwingscluster Vaarselstraat. Op basis van historische kadastrale kaarten mag geconcludeerd worden dat op deze locatie eerst begin jaren 70 van de vorige eeuw sprake was van agrarische bedrijvigheid met de bijbehorende bebouwing (zie afbeelding 2). Voor deze tijd was op deze locatie uitsluitend sprake van agrarische landbouwgronden.



Afbeelding 2: bebouwing 1973

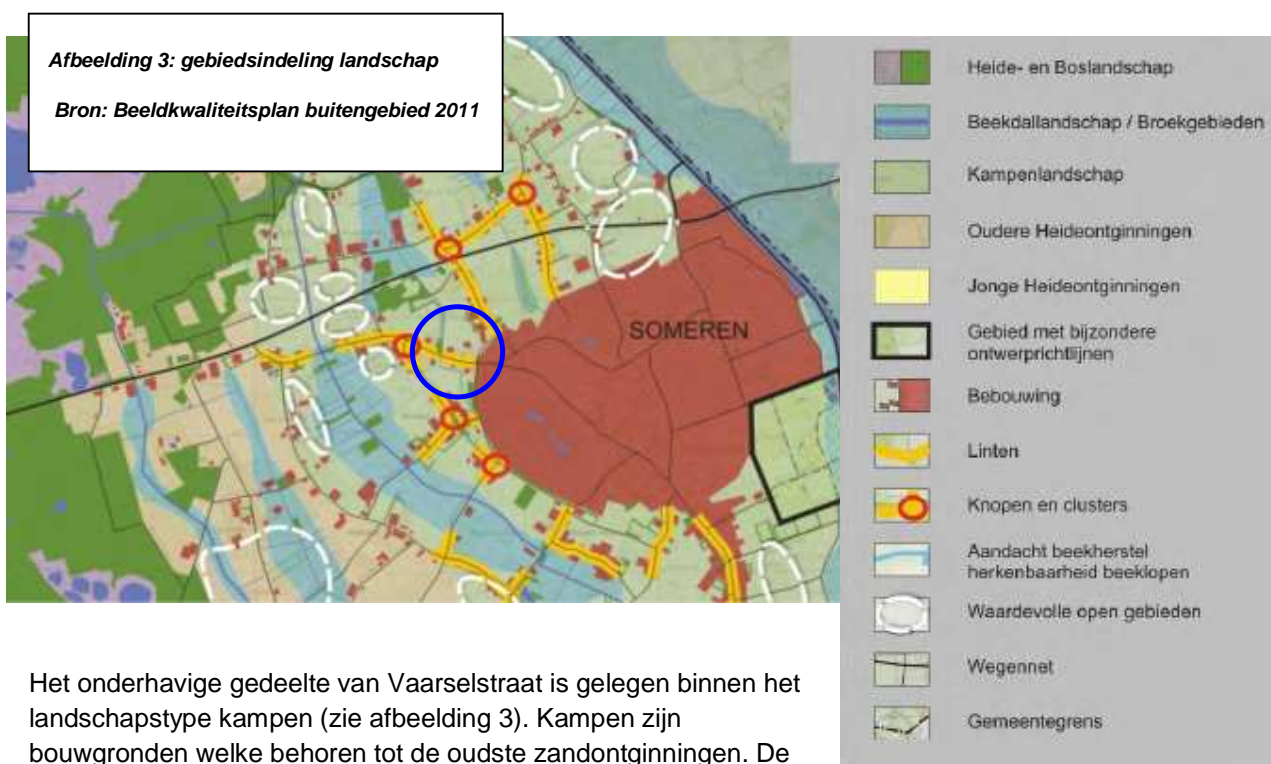
Bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)

### 2.2 Landschappelijke structuur

Het landschap van Someren is onderdeel van de Peel. Het landschap is grotendeels gevormd door de ontginningen van het peelveen in de 19e eeuw. Rond Someren zijn de gebieden al sinds de Middeleeuwen in gebruik. Hier zijn de kleinschalige ontginningen te herkennen. Someren wordt aan de westzijde begrensd door de Strabrechtse heide: een natuurgebied van nationale betekenis. Het buitengebied van Someren biedt ruimte voor landbouw, natuurontwikkeling en

recreatie. De natuur- en cultuurlandschappen bieden een gevarieerd landschap. In het buitengebied zijn de volgende landschapstypes te onderscheiden:

- bos & mozaïek;
- beekdalen;
- essen;
- kampen;
- kleinschalige zandontginningen; en
- grootschalige heideontginningen.



Het onderhavige gedeelte van Vaarselstraat is gelegen binnen het landschapstype kampen (zie afbeelding 3). Kampen zijn bouwgronden welke behoren tot de oudste zandontginningen. De kampen zijn door individuele boeren (eenmansessen) ontstaan. Het patroon van de kampen wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur. De structuur van de kampen wordt versterkt door de laanbeplanting, houtwallen en singels.

### 2.3 Bebouwingsstructuur

De Vaarselstraat is een ruim lint met veel zichtlijnen en doorkijken naar het omliggende landelijk gebied. De directe omgeving van het plangebied heeft een gevarieerde bebouwing. Woningen,

agrarische bebouwing en –gronden wisselen elkaar af. De omgeving is ontstaan en gecreëerd door de destijds aanwezige agrarische bedrijvigheid. Dit komt terug in de diverse verkavelingsvormen en bebouwingen. Hier beneden worden enkele afbeeldingen weergegeven om een indruk te krijgen van het plangebied en de omgeving.

*Plangebied gezien vanaf de zuidoost hoek*



*Hoek plangebied met inritten nr. 48*



*Kruising Vaarselstraat -Loovebaan*



*Vaarselstraat vanaf Loovebaan*



*Perceel tegenover plangebied*



*Vaarselstraat 54 vanuit het westen*



Vaarselstraat t.h.v. plangebied richting bebouwde kom



Vaarselstraat t.h.v. plangebied richting westen



## 2.4 Functionele structuur

De omgeving van de onderhavige locatie wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven, waarvan 1 zorgtuinderij. Daarnaast is er 1 tegelfabriek aanwezig.

## 2.5 Infrastructuur

Enkele wegen in de gemeente Someren hebben een doorgaande functie en verbinden de afzonderlijke kernen met elkaar en met kernen uit omliggende gemeenten. De N266 (gebiedsontsluitingsweg) langs de Zuid-Willemsvaart verbindt Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg, de Provincialeweg (N609), bevindt zich ter hoogte van de kern Someren. Deze vormt de regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. De overige wegen liggen verweven in het landschap en zijn erftoegangswegen type 2.

De Vaarselstraat is een lokale ontsluitingsweg die wordt gebruikt door bestemmingsverkeer voor de woningen gelegen in de omgeving. De Vaarselstraat sluit aan op de Provincialeweg N609, en de Loovebaan, zijnde de randweg om Someren.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De visie vervangt onder andere de Nota Ruimte 'Ruimte voor Ontwikkeling'. De SVIR schetst op rijksniveau 13 ambities van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De juridische borging van dit nationale beleid is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Daarnaast is de structuurvisie juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De beoogde ontwikkeling aan de Vaarselstraat ong. dient aangemerkt te worden als een ontwikkeling met een stedelijk karakter. Ten aanzien van het realiseren van stedelijke functies is de rijksambitie: *'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'* van toepassing.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor o.a. bedrijventerreinen en woningbouwlocaties.
- b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen,

beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. De ladder maakt met ingang van 1 oktober 2012 onderdeel uit van het Bro.

### Toetsing en conclusie

Buiten de 13 ambities hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Het voorliggende project wordt gerealiseerd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daar de provinciale Verordening ruimte 2012 deze regeling niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte, is de ladder duurzame verstedelijking ingevolge artikel 1.1.1. Bro juncto artikel 3.1.6. Bro niet van toepassing. Als gevolg hiervan is er geen sprake van een rijksbelang en is de realisatie van de ruimte voor ruimte woning niet in strijd met het rijksbeleid zoals omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### 3.2.1. Structuurvisie RO

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie Noord-Brabant. Met deze structuurvisie biedt de provincie helderheid aan gemeenten over de provinciale belangen en de wijze waarop de provincie daarbij haar instrumentarium inzet. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn in vier ruimtelijke structuren met bijbehorende ambities geordend:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het voorliggende plan is gelegen binnen de ruimtelijke structuur: 'het landelijk gebied'. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het landelijk gebied heeft de provincie de volgende ambities:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.

- Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
- Een duurzame land- en tuinbouw.
- Versterking van het landschap.

Om de ambities te kunnen bereiken worden in het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden: 'gemengd landelijk gebied' en 'accent agrarische ontwikkeling'. In het eerste perspectief zullen de verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend. In het tweede perspectief ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken.

### Toetsing en conclusie

De onderhavige locatie is in de Structuurvisie RO gelegen binnen het perspectief 'accent agrarische ontwikkeling: de peelstreek van Mill tot Someren'. Dit gedeelte van de Peel wordt gekenmerkt door mogelijkheden voor een meer dominante positie van de hier aanwezige landbouwsectoren. In deze gebieden ziet de provincie niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige sector, maar ook voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector. Dit onder de voorwaarde dat daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen, zoals mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, voorbereiding van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling). De ruimere mogelijkheden gelden echter alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt. Binnen de verschillende primaire agrarische gebieden wordt clustering en samenwerkingscollectieven van gelijkgeaarde bedrijven, aansluitend op de bestaande, sterk vertegenwoordigde sector in het gebied, nagestreefd. Dit betekent dat:

- er, aansluitend bij de karakteristiek van de aanwezige bedrijven (sector), ruimte is, maar niet elk bedrijf kan zich op elke plek ontwikkelen;
- er ruimte is voor aan de sector gelieerde en/of ondersteunende activiteiten zoals voor verwerking, opslag, logistiek en duurzame energieopwekking op de locatie;
- de infrastructuur past bij grootschalige landbouw;
- duurzaamheid, door samenwerking en uitbouw van kringlopen, ruimtelijk wordt ondersteund.

De Vaarselstraat kan niet beschouwd worden als een gebied waar primair sprake is van land- en tuinbouw. Het gebied is daarmee niet geschikt voor het ontwikkelen van een duurzame agrarische productiesector. De realisatie van een ruimte voor ruimte woning zal derhalve geen belemmerende factor vormen voor het ontwikkelen van een dergelijke sector. Dit maakt dat de ontwikkeling niet strijdig is met de Structuurvisie RO.

### 3.2.2. Verordening ruimte 2014

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de regels in de Verordening ruimte 2014. Per onderwerp zijn in de Verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In deze visie wordt omschreven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op basis van de Verordening ruimte 2014 is de onderhavige locatie gelegen in het 'gemengd landelijk gebied'. Voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning is artikel 7.8 'Ruimte-voor-ruimte' van toepassing.

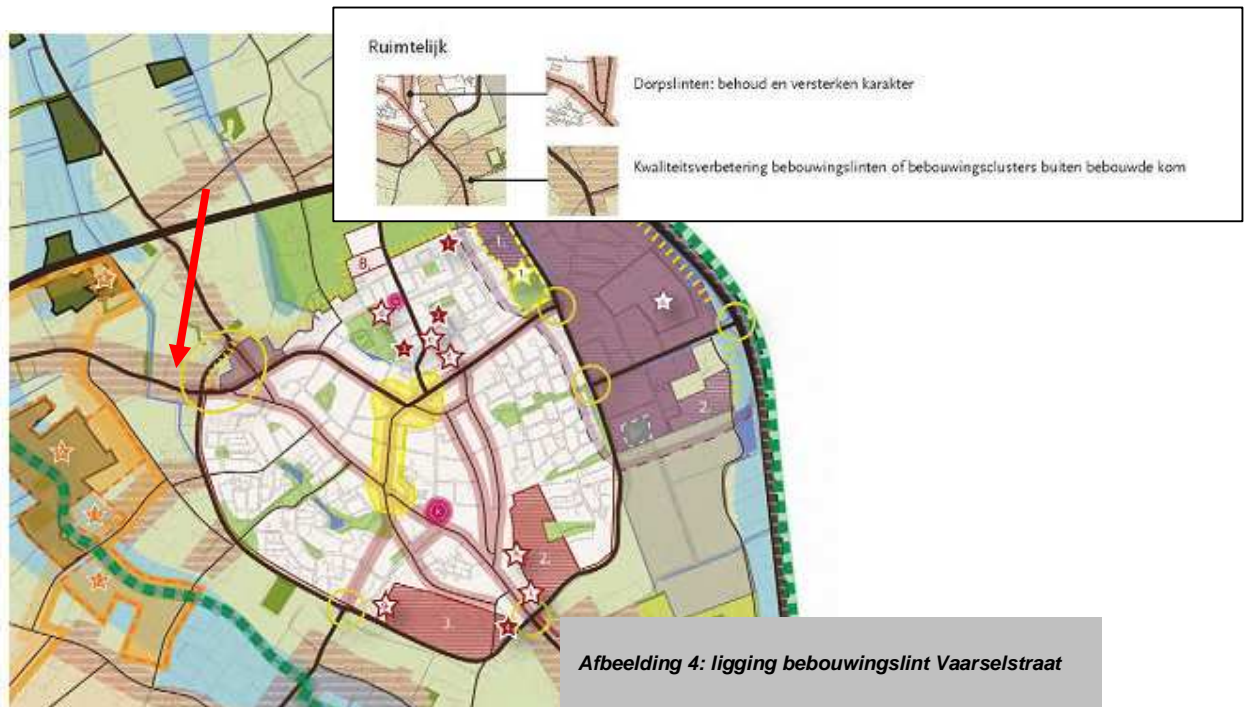
#### *Ruimte voor ruimte woning*

In artikel 7.8 van de Verordening wordt bepaald dat een bestemmingsplan, dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen 'gemengd landelijk gebied', kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daar omtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording dient te blijken dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren van de te bouwen woningen;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 7.8 lid 2 nader gestelde regels;
- c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

In hoeverre de beoogde ontwikkeling aan deze voorwaarden kan voldoen, zal hier beneden nader onderbouwd worden.

In artikel 1 onder 10 van de Verordening wordt een bebouwingsconcentratie omschreven als: 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. In de Structuurvisie Someren 2028 zijn de bebouwingsconcentraties t.b.v. de bouw van ruimte voor ruimte woningen nader in beeld gebracht in de vorm van 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. De Vaarselstraat is in deze visie als zodanig aangemerkt. Zie afbeelding 4 voor de ligging. De van toepassing zijnde bebouwingsconcentratie is verder als gebiedsaanduiding 'Overig – bebouwingsconcentratie' opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.



#### Ad a

In overleg met de gemeente is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de beoogde woningen. Het plan is als bijlage 3 'Erfinrichtingsplan Vaarselstraat (tussen nrs. 48 en 54) Someren' bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### Ad b

Om in aanmerking te kunnen komen voor de ruimte voor ruimte regeling dient voldaan te worden aan de nadere regels zoals opgenomen in de 'Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006':

- a. Er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij.
- b. De bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1000 m<sup>2</sup> die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte voor ruimtekavel te ontwikkelen.
- c. Er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke ruimte voor ruimtekavel die wordt ontwikkeld.
- d. Elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming.

- e. Planologische medewerking aan een ruimte voor ruimtekavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op een andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gekomen.

Het voorliggende plan voldoet aan deze nadere regels. De initiatiefnemer heeft een bouwtitel ruimte voor ruimte gekocht welke voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan aan de gemeente overlegd zal worden.

#### Ad c

Door de realisatie van de beoogde ruimte voor ruimte woning is er geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling voorkomen door de 'Structuurvisie Someren 2028'. De visie beoogt op de onderhavige locatie geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, maar een kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie binnen een bebouwingslint. Door de sloop van de tuinkassen en de realisatie van een ruimte voor ruimte woning is sprake van de beoogde kwaliteitsverbetering.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### 3.3.1. Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 heeft de raad de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. De structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Someren. Het primaire doel van de structuurvisie is om de bestaande sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Ten aanzien van de realisatie van ruimte voor ruimte woningen stelt de structuurvisie het volgende:

*'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.'*

#### Toetsing en conclusie

Zoals op afbeelding 4 staat aangeduid, is de onderhavige locatie gelegen binnen de zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. Hiermee valt de locatie onder het primair zoekgebied voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. Een specifieke afweging, om te kunnen bepalen of de locatie geschikt is, hoeft derhalve niet gemaakt te worden. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de structuurvisie.

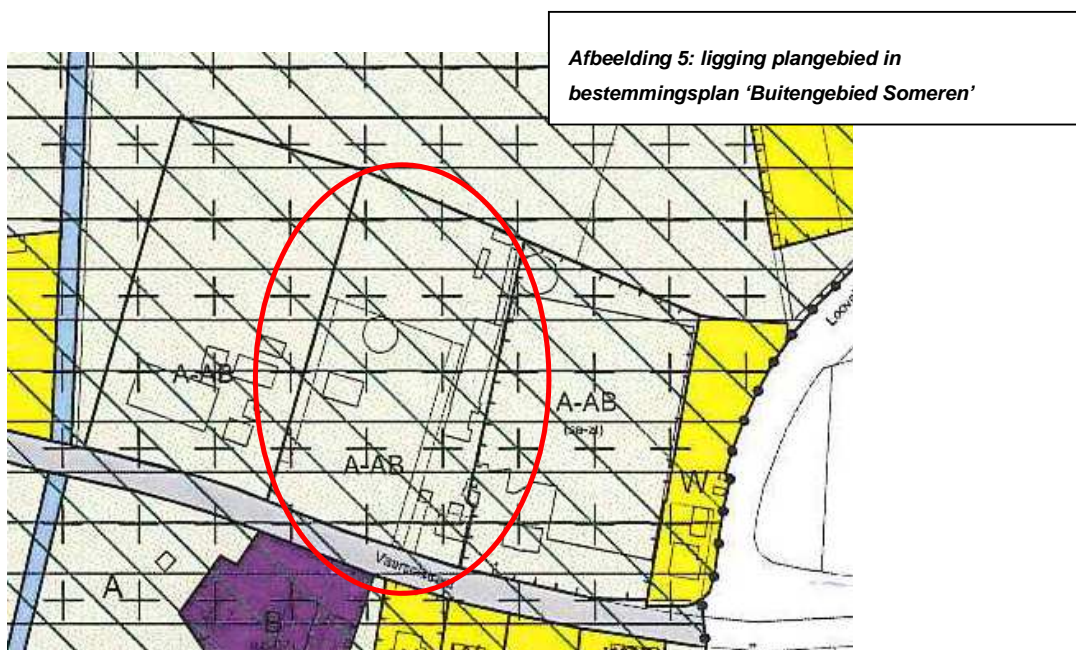
### 3.3.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011)'

De onderhavige locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011)' en heeft de bestemming artikel 4 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Tevens geldt de dubbelbestemming artikel 26 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding artikel 35 'overig – bebouwingsconcentratie'. Op afbeelding 5 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

#### Toetsing en conclusie

Gronden gelegen binnen een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, en permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De gronden met de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie' zijn aangewezen als zoekgebied voor ruimte voor ruimte woningen.

Het voorliggende plan kan niet binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan biedt verder geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om het beoogde plan te kunnen realiseren - ook niet voor de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie' - . Kortom, het beoogde plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. Om het plan mogelijk te kunnen maken is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.



### 3.3.3. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011)' is op 29 juni 2011 door de gemeenteraad van Someren vastgesteld. De provincie heeft na vaststelling gedurende 6 weken de gelegenheid gekregen om een reactieve aanwijzing te geven op het plan. De provincie heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt, omdat zij heeft geconstateerd dat de provinciale belangen in het geding zijn. De reactieve aanwijzing ziet onder meer toe op de artikelen over het vergroten van de inhoud van woningen bij de bestemming Wonen, de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en het herbouwen van een woning op een andere plaats. Deze artikelen zijn niet in werking getreden, waardoor er voor relatief eenvoudige ruimtelijke ontwikkelingen separate bestemmingsplanprocedures doorlopen moeten worden. Om dit te voorkomen, zijn deze artikelen herschreven conform de Verordening ruimte 2014 en opgenomen in deze partiële herziening. Daarnaast zijn in de partiële herziening een aantal reparaties doorgevoerd en zijn de partiële bestemmingsplannen verwerkt die in de tussengelegen periode onherroepelijk zijn geworden. Voor het overige blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011)' van toepassing.

#### Toetsing en conclusie

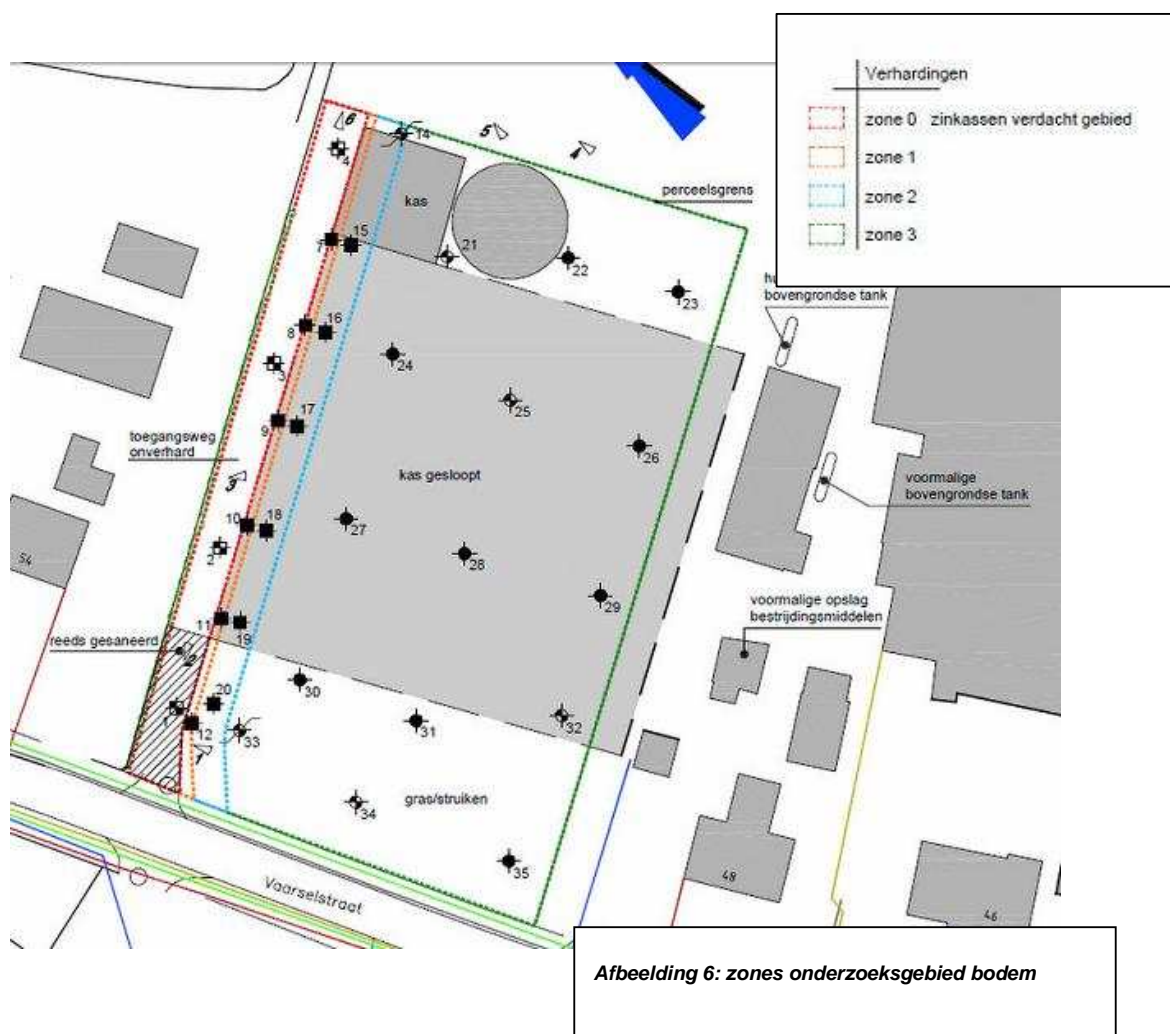
Zie toetsing en conclusie 3.3.2.

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1. Bodemkwaliteit

Op het onderzoeksterrein is in het verleden onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van zinkassen en de gevolgen daarvan op de bodemgesteldheid. Hierbij is een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond en dit is door middel van een BUS-sanering verwijderd. Daarnaast is er op de onderzoekslocatie sprake van een aanwezige bodemverontreiniging (grond en grondwater) met cumeen. De provincie Noord-Brabant is momenteel bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een saneringsplan en het uitvoeren van de sanering. De beoogde startdatum van de sanering is vooralsnog gesteld op september 2014. Navolgend worden de verschillende verontreinigingen en de gevolgen daarvan op de beoogde omgevingsvergunning voor het bouwen kort besproken.



#### 4.1.1.1. Bodemkwaliteit ten aanzien van zinkassen

In opdracht van projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen heeft Witteveen+Bos in 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd op het gedeelte van het plangebied waar een bestemmingswijziging wordt beoogd. Zie bijlage 3A. voor de gehele onderzoeksrapportage. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur (Zinvest) in de gemeente Someren. In eerste instantie richtte het onderzoek zich binnen het onderzoeksgebied alleen op de aanwezigheid van zinkassen en de gevolgen hiervan (zie zones 0, 1 en 2 op afbeelding 6). Ten tijde van het locatiebezoek was de onderzoekslocatie net verkocht aan de heer Geboers. Op verzoek van de heer Geboers is, voor het gedeelte van het onderzoeksgebied waar thans woningbouw wordt beoogd, de onderzoeksopzet verruimd ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning (= zone 3 op afbeelding 6). Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- op de onderzochte locatie is geen sprake van een duidelijke zinkassenlaag. Bij de proefboringen zijn op enkele plaatsen stukjes zinkassen aangetroffen;
- ten gevolge hiervan zijn sterk verhoogde concentraties zware metalen (met name koper, lood en zink) in de grond aangetoond. De grond is plaatselijk tevens licht tot matig verontreinigd met arseen en cadmium;
- de grond buiten het door zinkassen beïnvloede terrein (zone 3) is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, koper, zink, PAK, minerale olie en EOX;
- de omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond binnen de perceelsgrenzen is afdoende ingekaderd: zowel in het horizontale als het verticale vlak ingekaderd tot aan de gebruikswaarde voor moestuin;
- in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan zink en naftaleen aangetoond. De omvang van een eventuele verontreiniging van het grondwater is in dit kader niet vastgesteld;
- gezien de mate en omvang van de verontreiniging (163 m<sup>3</sup> grond verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde) is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is in 2008 een bodemsanering uitgevoerd, waarbij de ernstige metalenverontreiniging op het westelijk terreindeel functioneel is gesaneerd tot de kwaliteit wonen met siertuin ('Evaluatierapport Vaarselstraat ong. te Someren', CSO, rapportnr. 08B255, 17 december 2008) (zie bijlage 3B.). Onder de voormalige kleine kas op het noordwestelijke terreindeel is een sterke restverontreiniging achtergebleven.

De nieuwbouw staat niet gepland ter plaatse van de bij de kleine kas op het noordwestelijke terreindeel achtergebleven sterke restverontreiniging. Naar verwachting betreft het een verontreiniging van beperkte omvang. Deze levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Echter, indien er in de toekomst graafwerkzaamheden plaats zullen vinden ter hoogte van deze restverontreiniging, dan zullen deze werkzaamheden

moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). De lichte (rest)verontreinigingen in de grond en in het grondwater leveren gezien de lage gehalten geen risico's op met betrekking tot de volksgezondheid. Er bestaan verder geen beperkingen ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het terrein.

#### 4.1.1.2. Bodemkwaliteit ten aanzien van de bodemverontreiniging met cumeen

In 1960 is in de nabijheid van het plangebied een tankwagen in botsing gekomen met een bus. De tankwagen, die 16.000 liter van de stof 'Komol' vervoerde, is daarbij gekanteld en circa 50 meter verder gesleept. Hierbij is ongeveer 10.000 liter 'Komol' vrijgekomen. Een deel van de vloeistof is in de bodem terecht gekomen waar de tankwagen gekanteld is. Hier is bodemverontreiniging met cumeen geconstateerd, waarvan de kern ligt onder de weg en op het perceel Vaarselstraat 47a, maar die zich uitstrekt over meerdere percelen. Sinds 1999 zijn meerdere onderzoeken verricht naar deze verontreiniging. In de samenvattende rapportage van Tauw met kenmerk N007-1213328SJP-hgm-V02-NL (d.d. 18 oktober 2013) is een overzicht gepresenteerd van de gehele verontreinigings situatie (zie bijlage 3C.). Hieruit blijkt dat de verontreiniging in de grond zich uitstrekt tot op het meest zuidelijke deel van het plangebied. Tevens is hier het freatisch (ondiepe) grondwater sterk verontreinigd. Ter plaatse van de verontreiniging van de grond en het freatisch grondwater zijn geen bouwactiviteiten gepland. De verontreiniging van het diepe grondwater strekt zich uit over nagenoeg het hele plangebied, dus ook ter plaatse van de toekomstige woning.

De grondverontreiniging zal in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2014 in opdracht van de provincie worden verwijderd. De sanering van het grondwater zal langer duren en er zullen ook verontreinigingen in het diepere grondwater achterblijven. Er zullen dan ook beperkingen aan het gebruik/onttrekking van het grondwater worden gesteld. Aangezien het freatisch grondwater ter plaatse van de toekomstige bebouwing niet verontreinigd is, zal er geen sprake zijn van risico's als gevolg van uitdamping naar de toekomstige woning, zodat de verontreiniging geen belemmering zal opleveren ten aanzien van de bestemmingswijziging.

#### Conclusie

- Restverontreiniging met zware metalen (ter plaatse van kleine kas): graafwerkzaamheden melden bij provincie (betreft sterk verontreinigde grond; vermoedelijk beperkt van omvang). Vormt geen belemmering voor ruimtelijke procedure c.q. voorgenomen bouwwerkzaamheden.
- Verontreiniging met cumeen in de grond en het freatisch grondwater: vormt in principe een belemmering voor toekomstige bestemming. Bevindt zich echter niet ter plaatse van toekomstige bebouwing en wordt in 2014 gesaneerd door provincie (er vindt nog overleg plaats tussen provincie en initiatiefnemer m.b.t. afstemming sanering en bouw).
- Verontreiniging met cumeen in het diepere grondwater: vormt eveneens in principe een belemmering voor de toekomstige bestemming. Er is echter geen risico op uitdamping, aangezien freatisch grondwater ter plaatse van toekomstige bebouwing schoon is.

Sanering wordt in 2014 opgestart, maar zal meerdere jaren duren en in het diepere grondwater zullen verontreinigingen achterblijven. Gelet hierop is er wel een beperking in het gebruik van het grondwater.

- De overige, lichte verontreinigingen leveren geen belemmeringen op ten aanzien van toekomstig gebruik van de locatie.

Verder onderzoek wordt in het kader van de ruimtelijke procedure op dit moment niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.2. Wet geluidhinder/Geluidbeleid Wet Geluidhinder Hogere Waarden

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan wanneer nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden opgericht binnen de zones van wegen, spoorlijnen en industrieterreinen zoals bedoeld in voornoemde wet. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen.

Daarnaast is sinds 1 januari 2007 de Wet geluidhinder gewijzigd. Dit houdt onder andere in dat burgemeester en wethouders in veel gevallen bevoegd gezag zijn geworden voor het verlenen van de hogere geluidgrenswaarden. Er hoeft niet langer een verzoek om een hogere grenswaarde gedaan te worden bij Gedeputeerde Staten. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten een hogere grenswaarde motiveren. Criteria en werkwijzen hiervoor zijn opgenomen in het Geluidbeleid Wet Geluidhinder Hogere Waarden op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen.

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om een woning te realiseren binnen de geluidszone van de Vaarselstraat en de Loovebaan. Op grond van de Wet geluidhinder dient derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In verband hiermee is M & A Milieuadviesbureau BV opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het betreffende onderzoek. Zie bijlage 4 voor het betreffende onderzoek.

De locatie van de woning wordt aangemerkt als buitenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 'Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones' bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 3 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Vaarselstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de beoogde woning met maximaal 3 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Daar bron- en overdrachtsmaatregelen niet reëel zijn vanuit stedenbouwkundige en / of financiële redenen, dienen hogere grenswaarden te worden verleend om de bouw van de woning uit akoestisch oogpunt mogelijk te maken.

Een hogere waarde is mogelijk, omdat de woning een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult en er tevens geluidsluwe gevels aanwezig zijn. De te verlenen hogere waarde bedraagt dan 51 dB op de voorgevel van de beoogde woning.

De gecumuleerde geluidsbelasting van de wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 56 dB. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de minimale gevelwering 23 dB dient te bedragen. Dit kan in een later stadium, na verlening van de hogere waarde, worden aangetoond middels een akoestisch onderzoek (bepaling gevelwering) conform het Bouwbesluit.

#### Toetsing en conclusie

De bouw van de woning wordt niet belemmerd vanuit akoestisch oogpunt, mits een hogere waarde procedure wordt doorlopen en geluidsluwe voorgevels worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze hogere grenswaarde zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Vaarselstraat ong. tussen 48 en 54 Ruimte voor Ruimte woning' het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zes weken voor zienswijzen ter inzage worden gelegd.

#### 4.1.3. Luchtkwaliteit

Geplande ruimtelijke ontwikkelingen moeten op basis van paragraaf 5.2.4 Wet milieubeheer voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat wanneer een planvoornemen leidt tot een toename van de luchtverontreiniging er onderzocht dient te worden welke gevolgen dit voor de luchtkwaliteit heeft. De luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project slechts in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

De wettelijke regels t.a.v. luchtkwaliteit zijn onder andere uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De AmvB, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. Als de toename voor één of beide

stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat bij de realisatie van het project binnen de 3%-grens wordt gebleven:

- Motiveren dat binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt gebleven. Er is dan geen verdere berekening of toetsing nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor gevallen van categorieën die niet in de Regeling zijn genoemd, dient dit met een berekening te worden aangetoond. Het Ministerie van I & M heeft hiertoe voor kleine projecten een NIBM-tool ontwikkeld waarmee op een snelle en eenvoudige manier kan worden bepaald of sprake is van niet in betekenende mate bijdragen.

#### Toetsing en conclusie

Het voorliggende woningbouwplan kan geschaard worden onder het voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) van bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate. De realisatie van het voorliggende project blijft binnen de 3%-grens, omdat het aantal te bouwen woningen bij 1 ontsluitingsweg beneden de 1500 woningen blijft.

Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, omdat het project conform de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.1.4. Bedrijvigheid

De aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van woningen kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de (agrarische) bedrijfsactiviteiten samenhangt. De mate waarin een (agrarisch) bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het (agrarische) bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van (agrarische) bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende (agrarische) bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Voor de voorliggende casus betekent dit het volgende.

### Toetsing

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende (agrarische) bedrijven gelegen:

Adres	Omschrijving	SBI	Richt afstanden	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Vaarselstraat 46	Tuinbouwbedrijf	0111	30 m	30 m	Geen beperkende factoren
Vaarselstraat 48	Boomkwekerij /hoveniersbedrijf	0111/ 014	30 m	0 m	Beperkende factor
Vaarselstraat 54	Agrarisch bedrijf (rundveehouderij)	0141	100 m	± 30 m	Beperkende factor
Loovebaan 45	Tankstation met LPG (doorzet < 1000 m <sup>3</sup> / jr)	505	50 m	± 500 m	Geen beperkende factoren
Hollestraat 3	Boomkwekerij	0111	30 m	± 300 m	Geen beperkende factoren

Met uitzondering van het bedrijf aan Vaarselstraat 48 voldoen alle bedrijven aan de richtafstand ten opzichte van de beoogde woning. Strikt genomen dient t.a.v. Vaarselstraat 48 onderzocht te worden of er afgeweken kan worden van de richtafstand van 30 m, omdat de noord- en oostzijde van de bestemming 'Wonen' meteen aansluit op de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Wanneer de situatie echter beoordeeld wordt vanuit de feitelijke/bestaande situatie is dit echter om de volgende redenen niet noodzakelijk.

Tot 26 juni 2001 hoorde het plangebied en de percelen sectie M, nrs. 1029 en 1030 tot het bedrijf aan Vaarselstraat 48. De eigenaar van Vaarselstraat 48 heeft in het jaar 2001 de plantenkwekerij en het tuincentrum beëindigd en het plangebied inclusief de percelen sectie M, nrs. 1029 en 1030 verkocht. Door initiatiefnemer zijn de kasopstanden op het destijds verkochte perceel gesloopt en gesaneerd met het oog op de onderhavige ontwikkeling. De activiteiten van de ondernemer aan Vaarselstraat 48 bestaan sindsdien uit het op beperkte schaal telen van bomen,

hoveniersactiviteiten en advieswerkzaamheden. De hoveniersactiviteiten op het adres Vaarselstraat 48 bestaan hoofdzakelijk uit kleinschalige opslag t.b.v. het bedrijf. Ten aanzien van deze opslagactiviteiten kan voldoende afstand t.o.v. de beoogde woning in acht worden gehouden, omdat deze met name ten noordoosten, op een afstand van meer dan 30 meter van de beoogde woning plaatsvinden. De bomen worden verder op het noordelijke gedeelte van de agrarische bouwkaavel, op een afstand van circa 50 meter gekweekt. Wanneer gemeten wordt vanuit de gevel van de beoogde woning tot aan de locaties waar de activiteiten plaatsvinden dan kan voldaan worden aan de richtafstand van 30 meter. Voor wat betreft de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf op Vaarselstraat 48 geldt dat deze beperkt zijn. Per dag vinden er gemiddeld 4 transportbewegingen plaats van en naar het bedrijf. Deze transportbewegingen vinden met name plaats met een trekker van de eigenaar van Vaarselstraat 48.

De richtafstand van 30 meter wordt veroorzaakt door de factor geluid. Gezien de locatie van de feitelijke/bestaande activiteiten en het feit dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf op Vaarselstraat 48 zeer beperkt is, mag gesteld worden dat de geluidsbelasting vanwege de bedrijfsactiviteiten op de beoogde woning zeer beperkt is en een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit deze optiek bekeken vormt de boomkwekerij/hoveniersbedrijf aan de Vaarselstraat 48 in de feitelijke/bestaande situatie geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woning. Omgekeerd levert de beoogde woning ook geen belemmering op voor de feitelijke/bestaande bedrijfssituatie op het adres Vaarselstraat 48.

Naast de richtafstand van 30 m geldt verder een spuitzone van 50 m vanwege het feit dat op het adres Vaarselstraat 48 bomen gekweekt worden. De eigenaar maakt echter geen gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. In de feitelijke/bestaande situatie is er derhalve geen sprake van een spuitzone.

Tenslotte geldt voor het agrarische bedrijf aan Vaarselstraat 54 dat in de bestaande situatie sprake is van een belemmerende factor (zie verder tevens pag. 28). Echter, op korte termijn zal de Vaarselstraat 54 herontwikkeld worden. Als gevolg hiervan zal de bouw van de beoogde ruimte voor ruimte woning niet worden belemmerd.

### Conclusie

De nabij het plangebied gelegen bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woning.

### 4.1.5. Geur

Bij het opstellen van het voorliggende plan dient rekening te worden gehouden met de geurhinder van veehouderijen. De volgende vragen dienen hierbij beantwoord te worden:

1. Omgekeerde werking Wet geurhinder en veehouderij: worden andere veehouderijen door de beoogde planontwikkeling in hun belangen geschaad?
2. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Als algemeen uitgangspunt kan gesteld worden dat wanneer geurgevoelige objecten, zoals woningen, op voldoende afstand van veehouderijen worden gerealiseerd, een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Welke afstand voldoende is, wordt bepaald door diverse wet- en regelgeving en leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Op grond van jurisprudentie op het gebied van ruimtelijke ordening mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden, omdat er dan geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking van de stankregelgeving genoemd. Alvorens te kunnen beoordelen of geur een belemmerende factor kan zijn voor de realisatie van het beoogde bouwplan worden eerst de verschillende van toepassing zijnde toetsingskaders omschreven.

#### Toetsingskader

##### *Wet geurhinder en veehouderij*

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een veehouderij voldoen aan een bepaalde afstand tot geurgevoelige objecten of voldoen aan de waarde voor de geurbelasting ter plaatse van die geurgevoelige objecten. Dit leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Zoals eerder reeds gesteld mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden. Ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten moet beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Hierbij dient zowel de voorgrondbelasting (= de geurbelasting van de meest dominante veehouderij op het beoogde geurgevoelige object) als de achtergrondbelasting (= de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object) te worden berekend.

##### *Verordening geurhinder en veehouderij*

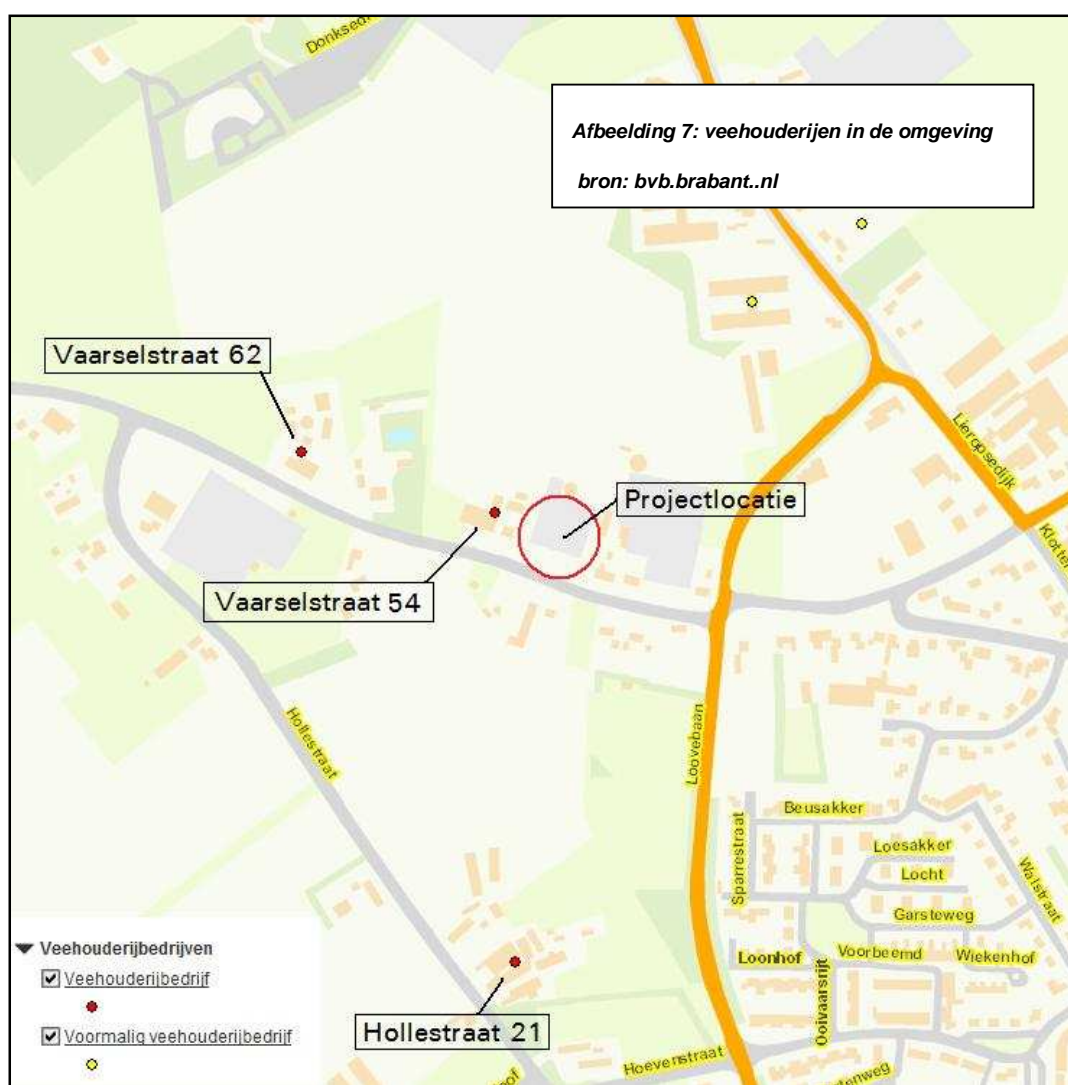
Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Someren de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op basis van deze Verordening is de onderhavige locatie gelegen in het gebied 'Buitengebied'. Artikel 2 van de Verordening stelt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het 'Buitengebied' vast op 14 ouE/m<sup>3</sup>.

#### Toetsing omgekeerde werking Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de beoordeling voorgrondbelasting is nagegaan of de omliggende veehouderijbedrijven - Vaarselstraat 54 en 62 - belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de beoogde ruimte voor ruimte woning. De betreffende locaties staan weergegeven op afbeelding 7.

### Vaarselstraat 54

Aan Vaarselstraat 54 bevindt zich momenteel nog een meldingsplichtige inrichting waar dieren (rundvee) gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactor vastgesteld is. Voor deze dieren geldt een vaste afstand. Daar het voorliggende plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een minimumafstand van 50 meter. In de bestaande situatie zal de beoogde ruimte voor ruimte woning belemmerend werken voor de bedrijfsvoering. Echter, op korte termijn zullen op Vaarselstraat 54 de bestaande bedrijfsactiviteiten heringericht worden. Hierbij wordt de vervangende bouw van de bestaande stallen dusdanig geplaatst dat de bouw van de beoogde ruimte voor ruimte woning niet wordt belemmerd.

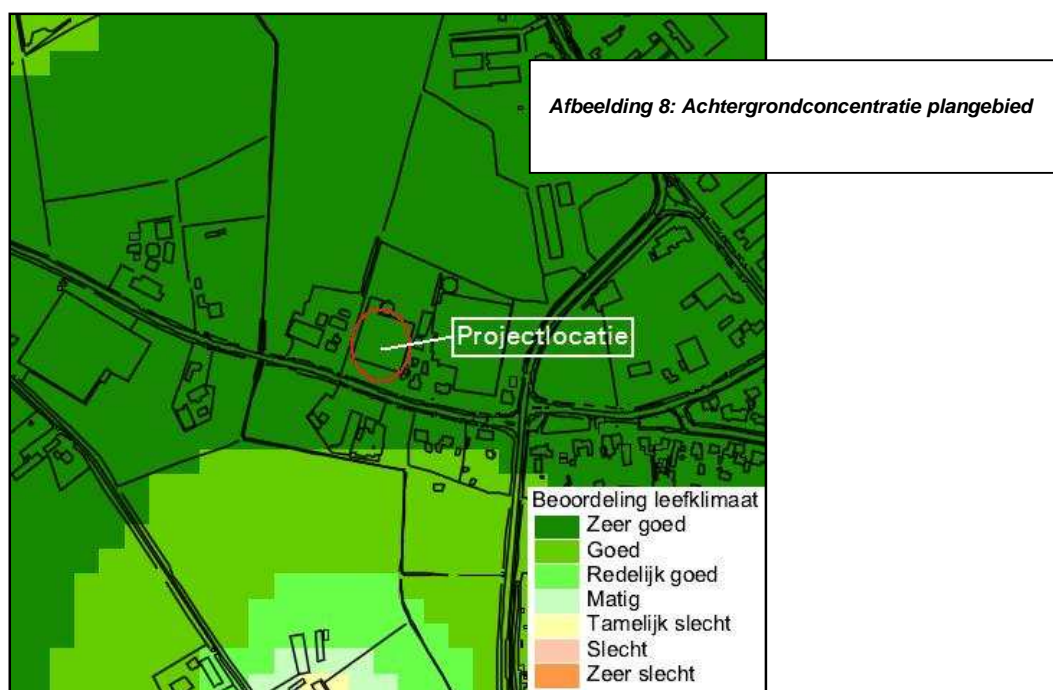


### Vaarselstraat 62

Aan Vaarselstraat 62 ligt een melkrundveehouderij. Voor deze melkrundveehouderij moet aan de hand van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij wel getoetst worden, of de realisatie van beide woningen de ontwikkeling van de melkrundveehouderij belemmert. Voor melkrundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld, zodat gerekend moet worden met vaste afstanden, te meten vanuit de rand van het agrarisch bestemmingsvlak van de melkrundveehouderij tot aan de gevel van een geurgevoelig object:

- Buiten de bebouwde kom: 50 meter;
- Binnen de bebouwde kom: 100 meter.

De beoogde ruimte voor ruimte woning is niet belemmerend voor de melkrundveehouderij, omdat de woning op het adres Vaarselstraat 58 ten oosten van de melkrundveehouderij op een kortere afstand ligt. Overigens is de afstand tussen de meest nabij gelegen gevel van de beoogde woning en de rand van het agrarische bestemmingvlak van de melkrundveehouderij groter dan de vereiste 50 meter namelijk ruim 65 meter.



### Toetsing woon- en leefklimaat ruimte voor ruimte woning

De afstand tussen de beoogde ruimte voor ruimte woning voldoet aan de vereiste 50 meter, waardoor aannemelijk is dat in de beoogde woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Het leefklimaat wordt verder ook bepaald door de achtergrondconcentratie. De

achtergrondconcentratie is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In bijlage 6 van de 'Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij' is het leefklimaat ter plaatse van het plangebied - in de huidige situatie - beoordeeld als 'zeer goed' (zie afbeelding 8).

#### Conclusie

De bouw van de beoogde ruimte voor ruimte woning vormt geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Tevens zal ter plaatse van de te realiseren woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.2 Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Daarnaast is 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevi en het Bevb hebben als doel zowel individuele (plaatsgebonden risico) als groepen (groepsrisico) burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

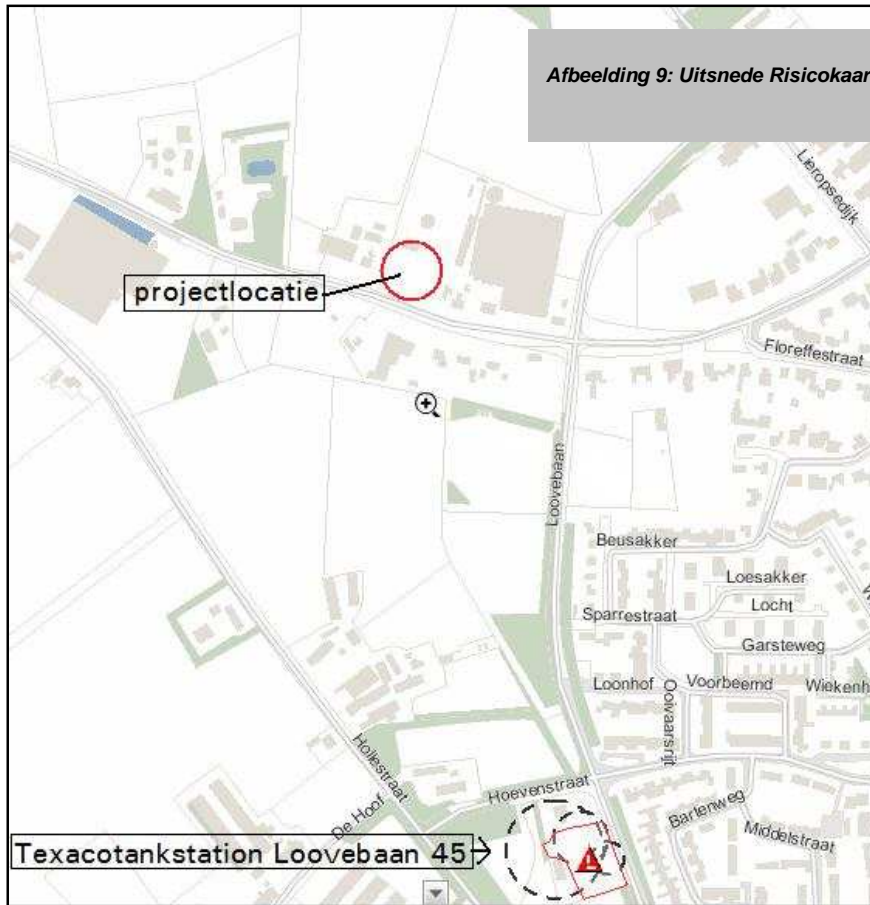
In verband met de planologische nieuwvestiging van één ruimte voor ruimte woning dient ingevolge artikel 5 Bevi en de artikelen 11 en 12 van het Bevb inzicht te worden verschaft in de risico's, veroorzaakt door risicovolle inrichtingen, waar burgers in hun leefomgeving aan blootgesteld worden. Ten aanzien hiervan kan het volgende gesteld worden.

#### Toetsing

Het Bevi en Bevb is van toepassing op risicovolle inrichtingen respectievelijk buisleidingen met gevaarlijke stoffen en/of nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten. De beoogde woning wordt in het Bevi en Bevb aangemerkt als een kwetsbaar object. Gezien de aanwezigheid van deze kwetsbare objecten dient nagegaan te worden of zich in de nabijheid van het plangebied zogenaamde risicovolle bronnen bevinden. Op basis van de Risicokaart Noord-Brabant mag gesteld worden dat deze zich niet in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft het Texaco tankstation Van den Boomen v.o.f. aan Loovebaan 45 (zie afbeelding 9). Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van deze inrichting. Dit betekent met andere woorden dat door de voorgenomen activiteit geen risico's in het kader van de externe veiligheid ontstaan.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.



Afbeelding 9: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

### 4.3 Waterhuishouding

#### 4.3.1. Inleiding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Hier beneden zal omschreven worden op welk wijze bij het voorliggende plan rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante wateraspecten.

#### 4.3.2. Relevant beleid

##### *Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015*

Het waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. In het plan zijn de volgende waterthema's en bijbehorende acties verwoord:

1. Een veilig en woonbaar gebied:
  - Investeren in het verbeteren van dijken, zodat de veiligheid tegen overstromingen wordt geborgd.
  - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
2. Voldoende water:
  - De baggerachterstand verder wegwerken.
  - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
  - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
3. Schoon water:
  - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
  - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren.
  - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
  - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
4. Natuurlijk water:
  - Beekherstel t.b.v. een goede leefomgeving voor planten en dieren.
  - De aanleg van ecologische verbindingzones.
  - Het opheffen van visbarrières.
  - De belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied, zoals blauwalgen en waterstank, opheffen.

##### *Keur*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het onderhavige plangebied aan de Vaarselstraat is op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

### *Gemeentelijk rioleringsplan*

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

### 4.3.3. Watertoets

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

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

### *Beschrijving van het bestaande watersysteem*

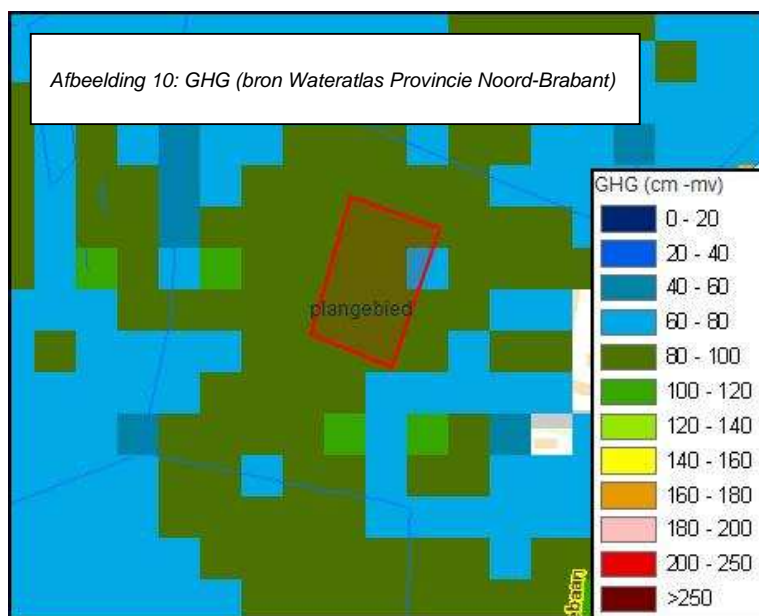
Toen de locatie als glastuinbouwbedrijf in gebruik was werd het hemelwater opgevangen in een waterbassin en hergebruikt in het tuinbouwbedrijf. Het overtollige water werd via een overloop op de westelijk van het perceel gelegen sloot geloost.

### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;

- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.



Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuw verhard oppervlak kleiner is.

In de bestaande situatie bedraagt de verharde oppervlakte circa 2.500 m<sup>2</sup> tuinkassen. In het kader van het project zal de gehele verharde oppervlakte gesaneerd worden. In ruil voor de sanering wordt één ruimte voor ruimte woning

met de bijbehorende bouwwerken en de nodige erfverharding toegelaten.

Voor de nieuw op te richten woning op de locatie wordt inclusief de erfverharding een verhard oppervlak van circa 300 m<sup>2</sup> verwacht. Verder mag een bijbehorend bouwwerk van 75 m<sup>2</sup> worden opgericht. In de nieuwe situatie zal derhalve 375 m<sup>2</sup> verhard zijn. De afname van de totale verharde oppervlakte bedraagt hiermee circa 2.125 m<sup>2</sup>.

Voor de capaciteit van de berging wordt uitgegaan van een bui welke eens in de 100 jaar voor komt (T=100). Dat betekent dat er een berging gerealiseerd dient te worden van 375 m<sup>2</sup> x 0,052 m = 19,5 m<sup>3</sup>.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied ligt volgens de wateratlas van Noord-Brabant tussen de 80 en 100 cm -mv (zie afbeelding 10). Voor de dimensionering van het infiltratieveld mag als diepte derhalve niet meer dan 0,6 meter aangehouden worden.

Het hemelwater zal in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltrerd. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een binnen het plangebied aan te

leggen infiltratieveld. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

#### *Kwaliteit van het te lozen en infiltreren hemelwater*

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen, welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

#### *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

#### *Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

#### *Water als kans*

Dit aspect richt zich met name op grotere projecten. In dit kleinschalige project wordt hier geen gebruik van gemaakt.

#### *Meervoudig ruimtegebruik*

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Dit

aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Er wordt immers minder ruimte gebruikt dan in de bestaande situatie.

#### *Voorkomen van vervuiling*

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap er naar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woning en bijbehorende bouwwerk in het voorliggende project bezitten geen materialen die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

#### Conclusie

Door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de acht uitgangspunten welke Waterschap Aa en Maas hanteert bij advisering over de watertoets.

#### **4.4 Archeologie**

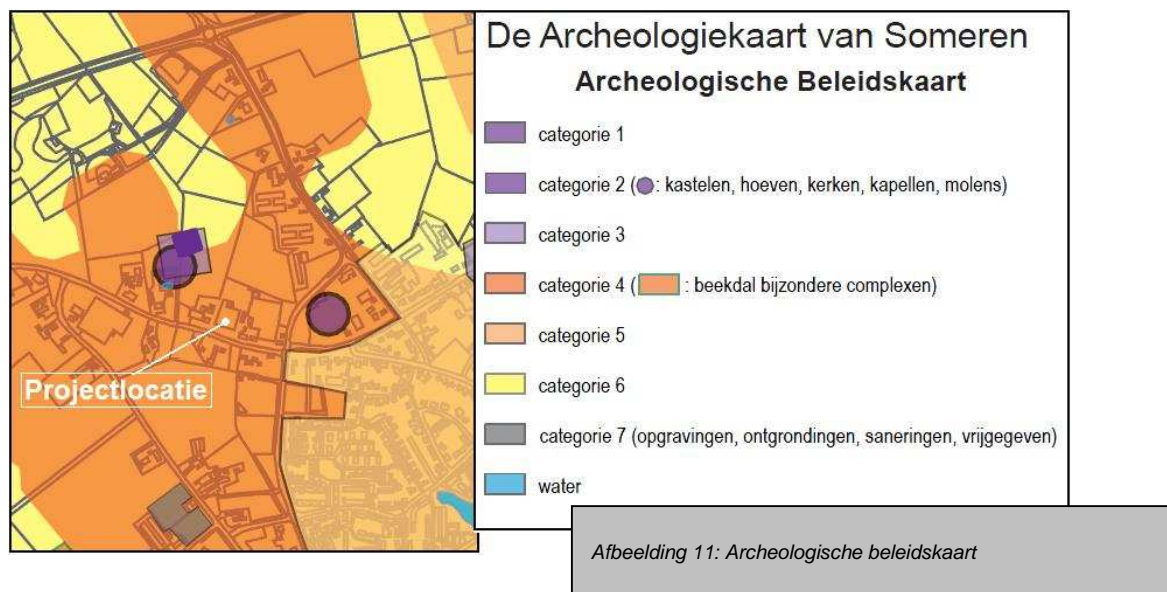
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden gelegen binnen het betreffende bestemmingsplan.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Someren heeft binnen dit kader in 2011 de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' vastgesteld. Onderdeel hiervan is een beleidsadvieskaart voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.

#### Toetsing

Het onderhavige plangebied ligt binnen een 'cat. 4 Gebied verwachtingswaarde hoog WR-Ah'. Zie afbeelding 11. Voor deze waarde geldt dat wanneer de bodemingreep groter is dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm –MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van één ruimte voor ruimte woning met een bijbehorend bouwwerk. De totale verstoring bedraagt minder dan 250 m<sup>2</sup>. Het is derhalve niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.



### Conclusie

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, omdat de bodemingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>. Mochten er echter bij de bouw archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Someren.

### **4.5 Cultuurhistorie**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant worden de gronden aan de Vaarselstraat en directe omgeving aangewezen met hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarden. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op circa 250 meter een zogenaamd MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Project). Historische zichtrelaties, historische stedenbouw en Rijksbeschermd monumenten zijn in de nabijheid van de planlocatie niet aanwezig.

### Conclusie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de beoogde ruimte voor ruimte woning.

#### 4.6 Flora & fauna

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving.

Aan de hand van een quickscan zijn op basis van een gebiedsanalyse en beschikbare soortgegevens uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Voor de effectenbeoordeling is een veldbezoek op locatie uitgevoerd. Daarnaast is via een beknopte levering van Natuurloket.nl inzicht verkregen in de mate waarin in de omgeving van het gebied soorten aangetroffen zijn. Voor de gehele quickscan flora & fauna en de rapportage van het Natuurloket wordt verder verwezen naar bijlage 5.

#### Toetsing

##### *Gebiedsanalyse*

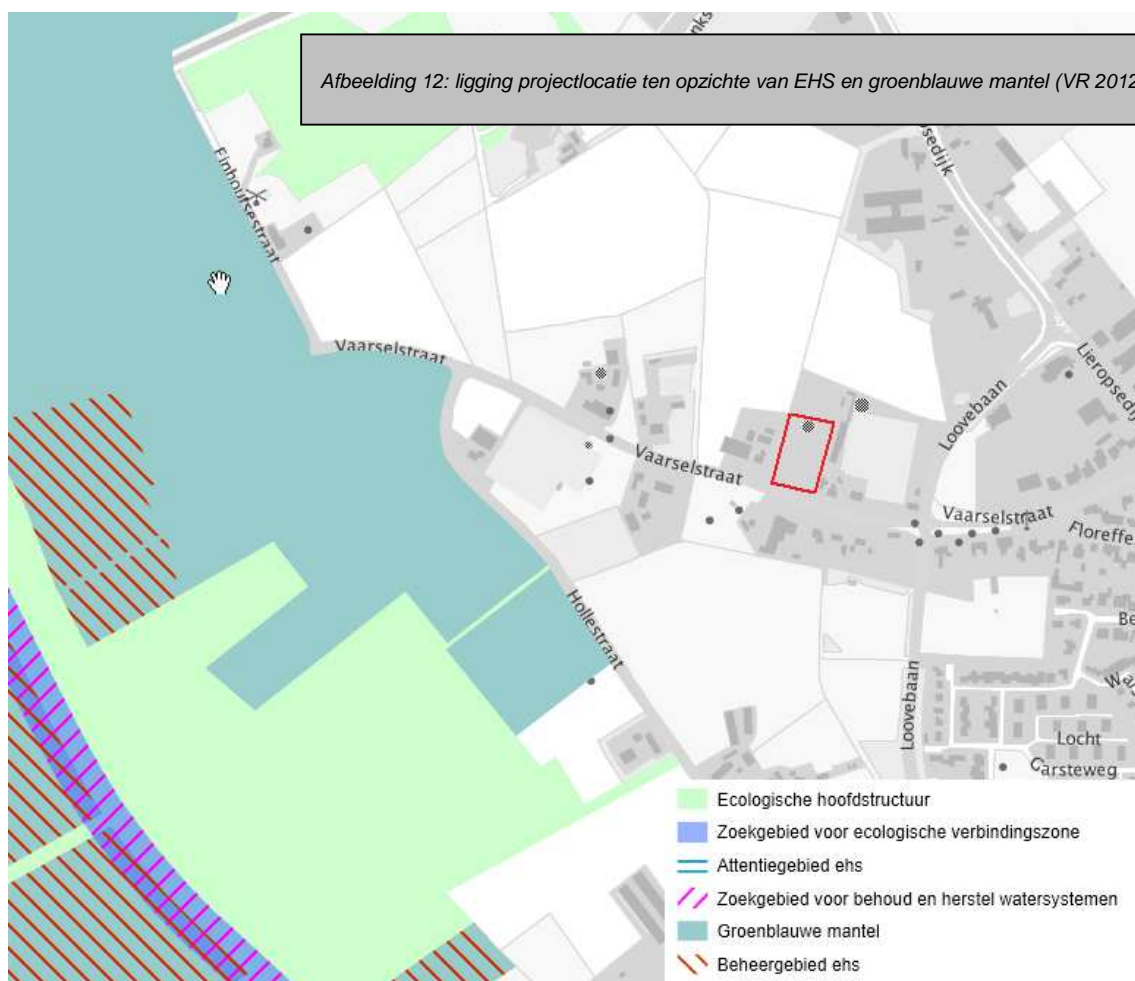
In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied betreft De Donk. Dit gebied is aangewezen als EHS en gelegen op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied. Effecten van de plannen op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS, de tussenliggende bebouwing (reeds aanwezige verstoring) en kleinschaligheid van de ingreep uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 2 kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). Op basis van de afstand (>2 km), tussenliggende al verstorende elementen (wegen, agrarische bedrijven) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

##### *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Dit biotoopverlies of -verstoring betreft een overtreding van de Flora- en faunawet voor strikt beschermde soorten (tabel 2 en 3). Het plangebied is verstoord en er ontbreekt dicht struweel of toegankelijke gebouwen die als verblijfplaats voor soorten kunnen dienen. Met de plannen worden verder geen bomen gekapt en watervoerende elementen gedempt. Deze komen ook niet in het plangebied voor. Gezien het intensieve gebruik van het plangebied en omgeving, afwezigheid van water en ruigere elementen, worden strikt beschermde vaatplanten, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en insecten niet binnen het plangebied verwacht. Tijdens het

veldbezoek zijn deze soorten ook niet aangetroffen. Met de toekomstige bouw van de woning worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Hoewel deze tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen komen mogelijk binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor zoals Mol, Haas, Konijn en Bruine kikker. Voor deze licht beschermde soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.



### Conclusie

De bouw van een woning leidt niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden en kernkwaliteiten van de EHS. Verder is met het voorgenumen plan ook geen

sprake van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een vergunning en/ of ontheffing is met de plannen niet noodzakelijk.

Wel dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- vegetatie, bosjes en opstallen mogen in het plangebied niet worden verwijderd als daarin vogels broeden. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

#### **4.7 Verkeer en infrastructuur**

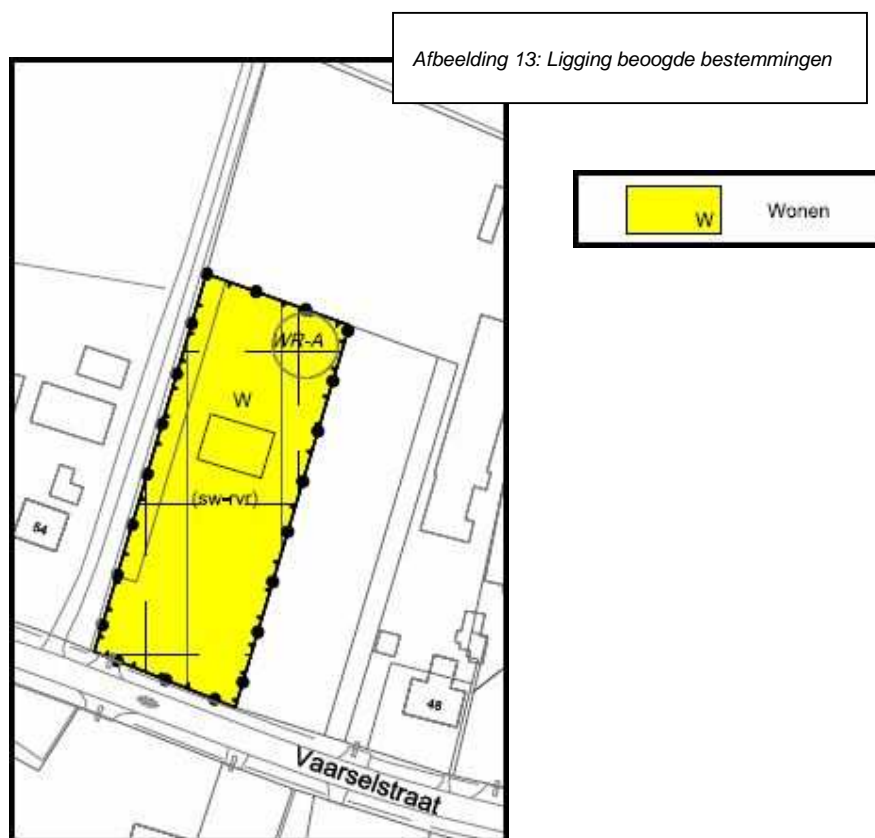
De beoogde woning zal worden ontsloten aan de Vaarselstraat. Deze weg kan de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze woning gemakkelijk aan. De verkeersintensiteit ter plaatse is niet dermate hoog dat met in- en uitdraaien uit de inrit verkeersonveilige situaties zullen ontstaan.

De gemeente Someren hanteert voor ruimte voor ruimte woningen een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage. Dit is conform de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2008). Gezien de omvang van het perceel kan aan deze voorwaarde ruim worden voldaan. Bij de op te richten woning zullen, exclusief de garage, tenminste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er zal dan ook geen vergroting van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied ontstaan.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De heer M.C.C. Geboers heeft de kadastrale percelen gemeente Someren, sectie M, nrs. 1028 en 1114 en plaatselijk gelegen tussen Vaarselstraat 48 en 54 aangekocht. Op de percelen hebben voorheen kassen gestaan die onderdeel uitmaakten van het naastgelegen agrarische bedrijf aan Vaarselstraat 48. Ter plaatse wil de heer Geboers één ruimte voor ruimte woning realiseren. Ten behoeve hiervan heeft hij bij de gemeente een verzoek ingediend om de ter plaatse geldende agrarische bedrijfsbestemming te kunnen wijzigen naar een bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt één ruimte voor ruimte woning met een maximale inhoud van 900 m<sup>3</sup> rechtstreeks bestemd. Om op de beoogde locatie de bestemming te kunnen wijzigen naar 'Wonen' zal initiatiefnemer moeten aantonen dat hij beschikt over een bouwtitel ruimte voor ruimte. Zie afbeelding 13 voor de ligging van de beoogde bestemming.



Voor de resterende agrarische bouwkaavel, behorende bij het adres Vaarselstraat 48 en gelegen buiten het plangebied, blijft de geldende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' van

toepassing. In de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' zal aan deze resterende agrarische bouwkevel - indien nodig - een passende bestemming worden toegekend. Binnen het kader van de voorliggende bestemmingsplanherziening zal hier verder niet op ingegaan worden.

## 5.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

In de directe omgeving van het plangebied komen verscheidene typen woningen voor (zie foto's volgende pagina). Komende vanaf de bebouwde kom richting het buitengebied neemt de perceelsgrootte toe. De woningtypen variëren van bungalow, jaren '60 woningen tot nieuwe langgevelboerderijtypen. Het aantal bouwlagen varieert van 1 tot 2 met kap en de nokrichting is veelal evenwijdig aan de Vaarselstraat met uitzondering van nr. 48 dat de vorm van een krukhuis heeft.

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren wordt het plangebied ingedeeld in het landschapstype 'linten, knopen en clusters'. Uitgangspunt voor de bebouwing zijn de bestaande typologieën die kunnen worden toegepast binnen het lint. De individuele kavels zijn op de weg georiënteerd. Voor de op te richten woning in het onderhavige plangebied gelden de regels voor 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' uit het bestemmingsplan buitengebied. Daarnaast zijn de volgende stedenbouwkundige en bebouwingsvoorwaarden van toepassing:

- De kaprichting mag zowel evenwijdig of haaks of als een combinatie hiervan uitgevoerd worden.
- De kap is als zadeldak uitgevoerd en kan onder voorwaarden wolfseinden hebben.
- De voorgevel (gevel georiënteerd naar de openbare ruimte) is duidelijk herkenbaar en onderscheidt zich van de zijgevels in indeling.
- Gebouwen dienen hoofdzakelijk door hellende daken te worden afgedekt.
- Dakkapellen zijn mogelijk, mits voorzien van een dwarskap en gebaseerd op de gevelindeling.
- Bijgebouwen bij de woning moeten in hoofdvorm en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

De voor de woning te gebruiken materialen bestaan uit: baksteen, hout en ongeglazuurde dakpannen. In de gevel dienen aardetinten en gedekte kleuren te worden toegepast. De dakpannen dienen verder donker en ongeglazuurd te zijn. Tenslotte dient er sprake te zijn van beperkt kleurgebruik dat goed op elkaar afgestemd moet worden.

*Foto's woningen aan Vaarselstraat*

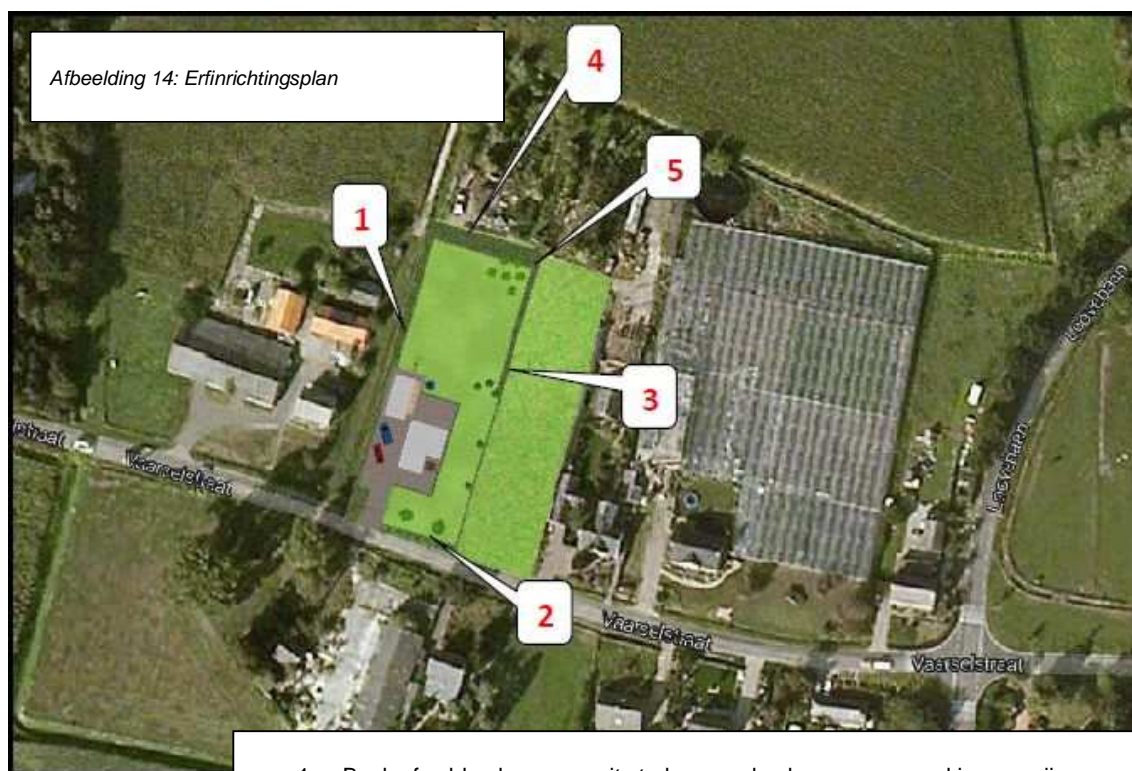


### 5.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een erfinrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 3 van de regels). Het onderhavige plangebied is in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 gelegen binnen het zogenaamde Kampenlandschap. Het erfinrichtingsplan is opgesteld aan de hand van de ontwerprichtlijnen behorende bij dit landschap.

Het Kampenlandschap heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel 'terug te brengen', maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen.

Aan de hand van het voorgaande en de bijbehorende ontwerprichtlijnen is het onderstaande erfinrichtingsplan (zie afbeelding 14) opgesteld.



Afbeelding 14: Erfinrichtingsplan

1. Beuk of veldesdoorn, vanuit strak gesneden haag overgaand in een vrij groeiende haag.
2. Beuk of veldesdoorn strak gesneden. 3. Beuk of veldesdoorn, vanuit strak gesneden haag overgaand in een vrij groeiende haag.
3. Opgaand groen, houtwal met een natuurlijke uitstraling (bijv. Gelderse roos, hazelaar, vlier, rode kornoelje).
4. Kleinere bomen (5-8 meter), o.a. fruitbomen

#### **5.4 Ruimtelijke opzet**

Het voorliggende plan heeft tot doel om de geldende agrarische bedrijfsbestemming deels te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zal de mogelijkheid gecreëerd worden om één ruimte voor ruimte woning te realiseren. Voor het overige gelden de regels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

#### **5.5 Planaspecten**

De uitvoering van het voorliggend plan voorziet in het deels beëindigen van het ter plaatse aanwezige tuinkassenbedrijf en de realisatie van één ruimte voor ruimte woning. Het plan heeft als ruimtelijk effect dat de agrarische bedrijfsbebouwing behorende bij Vaarselstraat 48 grotendeels wordt gesaneerd en het landschap versterkt. Als gevolg van de partiële bestemmingsplanherziening kan op de onderhavige locatie gewoond worden. Voor het overige wordt ten aanzien van de planologische mogelijkheden aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

## 6. PLANOPZET

### 6.1 Feitelijke planopzet

Op basis van het voornemen van de heer M.C.C. Geboers is aan een gedeelte van de locatie Vaarselstraat ong. en plaatselijk gelegen tussen de nrs. 48 en 54 de bestemming 'Wonen' toegekend. Aan de bestemming zijn passende regels gekoppeld. Binnen de bestemming 'Wonen' kan de beoogde ruimte voor ruimte woning gerealiseerd worden.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1. Algemeen

De voorliggende partiële bestemmingsplanherziening heeft een ontwikkelingskarakter. Het plan beoogt namelijk de realisatie van één woning en het verkleinen van het bestaande agrarische bedrijf. Het plan bestaat verder uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij gezien worden als een uitleg wat met de verbeelding en de regels wordt beoogd. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van de functies in het bestemmingsplangebied. De regels zijn vervolgens weer gekoppeld aan bestemmingen, die op de verbeelding worden gevisualiseerd.

#### 6.2.2. Toelichting regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. De regels zijn als volgt verdeeld:

<b>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</b>	
<i>Artikel 1 Begrippen</i>	Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	Dit artikel bevat technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.
<b>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</b>	

<i>Artikel 3 Wonen</i>	De gronden binnen deze bestemming kunnen gebruikt worden ten behoeve van wonen. De bestemming maakt de bouw van één ruimte voor ruimte woning - met de bijbehorende bouwwerken - mogelijk.
<i>Artikel 4 Waarde- Archeologie</i>	Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.
<b>Hoofdstuk 3: Algemene regels</b>	
<i>Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling</i>	Deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti - dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag.
<i>Artikel 6 Algemene bouwregels</i>	In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen over bestaande maten.
<i>Artikel 7 Algemene gebruiksregels</i>	In deze bepaling wordt omschreven wat in dit bestemmingsplan bedoeld wordt met strijdig gebruik van de gronden.
<i>Artikel 8 Algemene aanduidingsregels</i>	In dit artikel zijn regels gegeven voor de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
<i>Artikel 9 Overige regels</i>	In de overige regels is voor een zestal aspecten de Bouwverordening uitgesloten. Verder zijn er regels opgenomen voor de

	waarborging van de ruimtelijke kwaliteit.
<b>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels</b>	
<i>Artikel 10 Overgangsrecht</i>	In deze bepaling is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mag afwijken van het plan.
<i>Artikel 11 Slotregel</i>	In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer worden gedragen. Tussen de initiatiefnemer en het gemeentebestuur van Someren is verder een exploitatieovereenkomst gesloten. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Daarnaast is tussen de initiatiefnemer en het gemeentebestuur van Someren een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot mogelijke planschadeclaims als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening afgesloten. De initiatiefnemer verplicht zich hiermee om eventuele planschadeclaims als gevolg van de voorliggende bestemmingsplanherziening aan het gemeentebestuur te vergoeden.

### **7.2 Handhaving**

De gemeente Someren heeft de taak om de regels, zoals deze zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, te handhaven.

### **7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### 7.3.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

#### 7.3.2. Zienswijzenprocedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft vanaf DATUM tot en met DATUM voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er AANTAL zienswijzen ingediend.