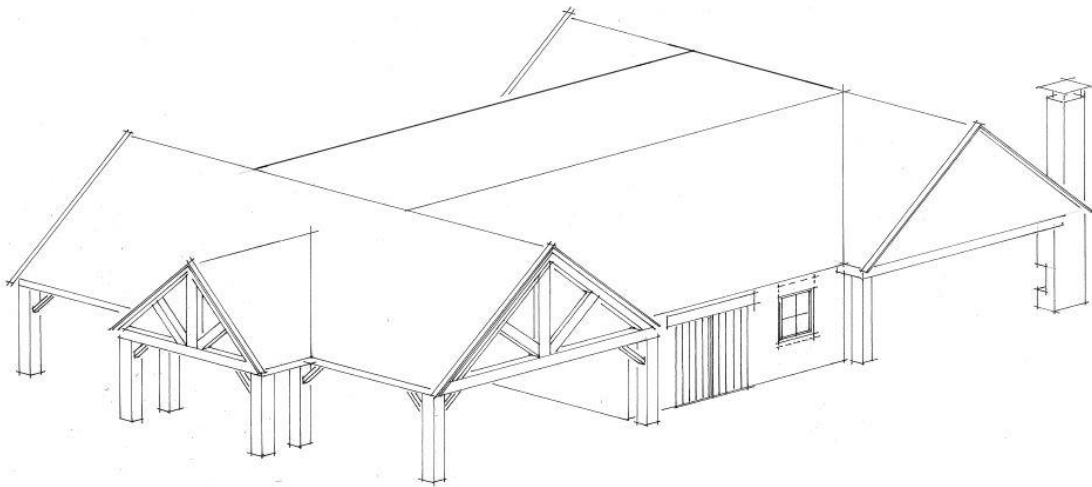


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
t.b.v. de realisatie
van een BIJGEBOUW met TUINKAS
aan de
ZANDSTRAAT 64 te SOMEREN



Isometrisch perspectief van het te realiseren bijgebouw

PLANGEGEVENS

Naam plan	Zandstraat 64 Someren
Opdrachtgevers	Eigenaar
	Zandstraat 64 5721 XZ Someren
Imro-idn	NL.IMRO.0847.OV02019004-OW01
Opgesteld door	M. Cuppen
Datum	13 juni 2019

Projectlocatie:

Zandstraat 64 te Someren

Omschrijving:

Realisatie van een vrijstaand bijgebouw met tuinkas.

Opdrachtgevers:

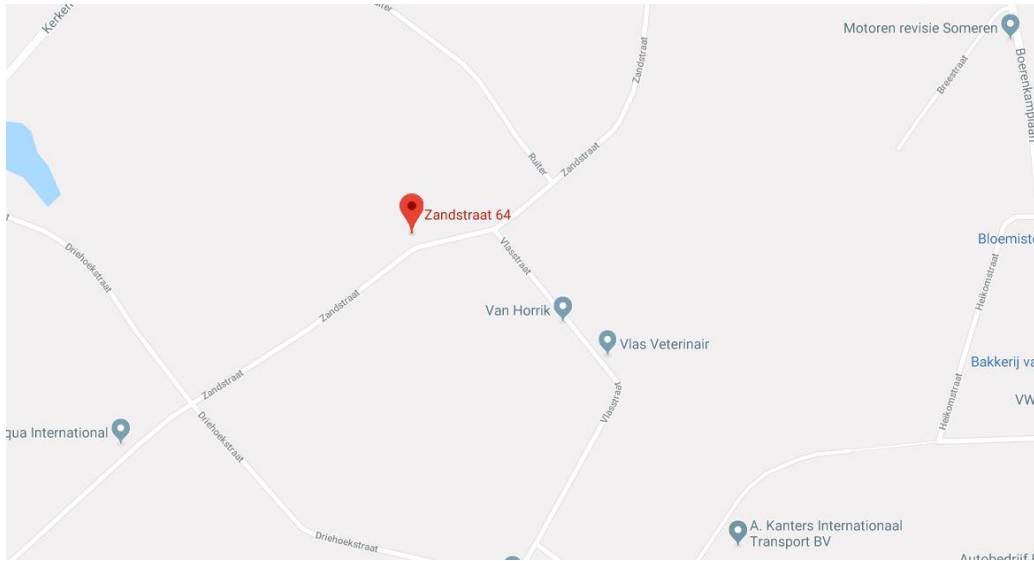
Eigenaren
Zandstraat 64
5721XZ Someren

Inleiding

Deze Ruimtelijke Onderbouwing dient ter realisatie van een vrijstaand bijgebouw en een tuinkas volgens het NAF-beleid (Niet Agrarische Functies) van de gemeente Someren waarbij de bijgebouwen uitgebreid mogen worden van 100 m naar 250 m², en het door de gemeenteraad genomen besluit in de vergadering van 18 juni 2018 waarbij middels een uitgebreide procedure deze oppervlakte van 250 m² naar 350 m² kan worden uitgebreid.

Ligging

Deze plannen zijn gelegen op het perceel van bewoning van de opdrachtgevers aan de Zandstraat 64 te Someren.



Topografische kaart



Luchtfoto Google maps

Projectbeschrijving

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de realisatie van een bijgebouw met tuinkas van de locatie Zandstraat 64 te Someren. Ter plaatse van het perceel aan Zandstraat 64 zijn in de huidige situatie een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met aanbouw (Tuinkamer) en twee vrijstaande bijgebouwen (Tuinhuis en vrijstaande garage) aanwezig. Zie onderstaande afbeelding.



Bestaande aan- en bijgebouwen

Bijgebouwen Frank & Esther Thijssen

	Lengte	Breedte	Oppervlak
Vrijstaande garage	10,62	6,50	69,03
Tuinkamer	8,80	4,54	39,95
Tuinhuis	7,27	5,21	37,88
			146,86

Tabel berekening bestaande aan- en bijgebouwen

Enkele foto's van de bestaande aan- en bijgebouwen.



Voorgevel langgevelboerderij



Vrijstaande garage 10,62 x 6,50 m²



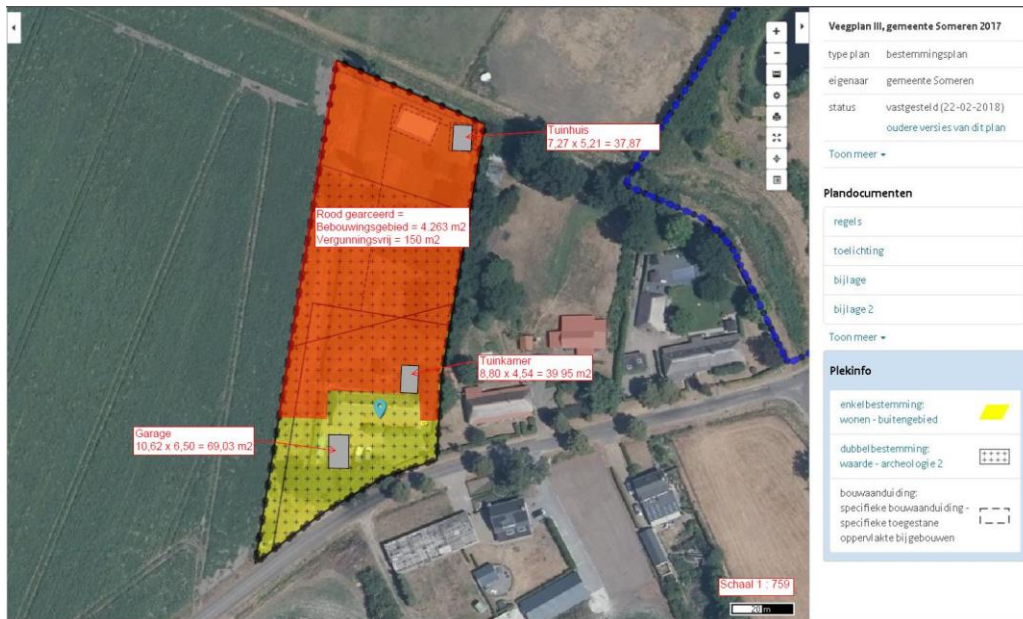
Tuinkamer 8,80 x 4,54 m²



Tuinhuis 7,27 x 5,21 m²

Status quo van de bijgebouwen

Het tuinhuis en de tuinkamer zijn zonder de benodigde vergunningen gerealiseerd, echter deze zijn met het intreden van het Besluit Omgevingsrecht gelegaliseerd.



Het rood gearceerd gedeelte geeft het zogenaamde “bebouwingsgebied” weer van het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

Volgens Bijlage II mogen hier onder voorwaarden in totaal 150 m² aan bijgebouwen vergunningsvrij worden gerealiseerd.

Het tuinhuis en de tuinkamer, met hun gemeenschappelijke oppervlakte van 77,83 m², voldoen aan deze voorwaarden en verkrijgen hiermee hun legale status.

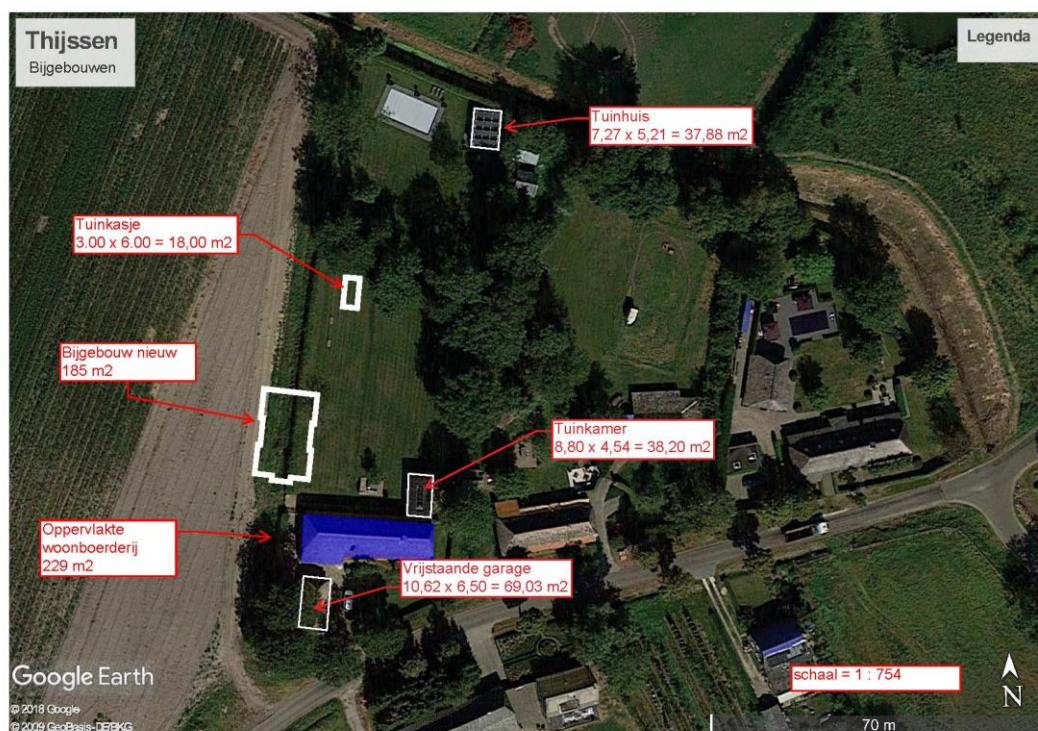
De raad van de gemeente Someren heeft in juni 2016 besloten om alle vergunde of reeds in 1976 aanwezige bijgebouwen te voorzien van een positieve bestemming. De garage in het voorerf is in een veel eerder studium gerealiseerd en verkrijgt hiermee ook een legale status.



Gewenste toestand

Frank & Esther zijn voornemens om een nieuw bijgebouw te realiseren van 185 m² en een tuinkasje van 18 m², waarbij de totale oppervlakte van alle aan- en bijgebouwen van 180 m² naar 350 m² wordt vergroot.

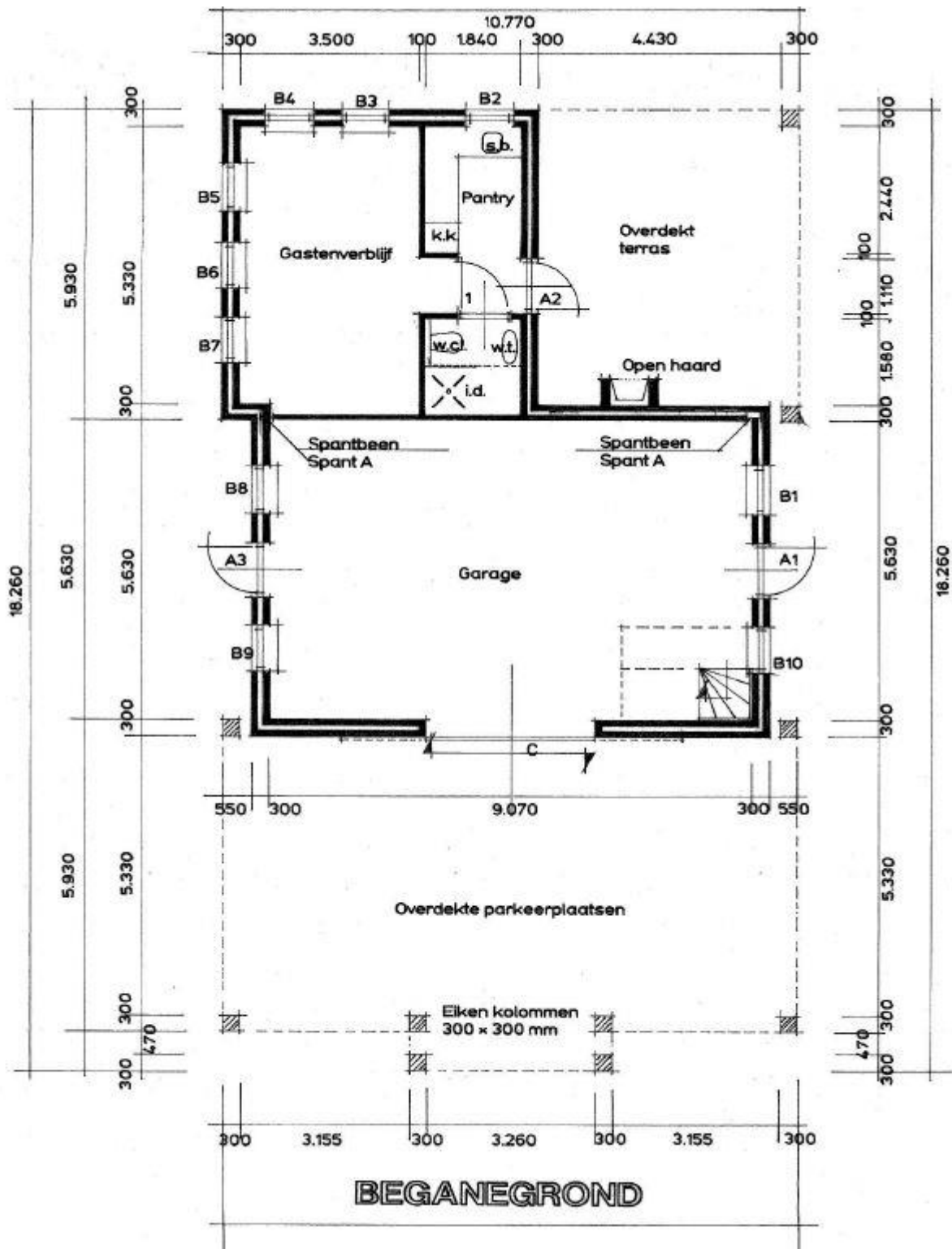
Zie onderstaande kaart met tabel.



Gewenste toestand

Gewenste aan- en bijgebouwen Frank & Esther Thijssen			
	Lengte	Breedte	Oppervlak
Vrijstaande garage (bestaand)	10,62	6,50	69
Tuinkamer (bestaand)	8,80	4,54	40
Tuinhuis (bestaand)	7,27	5,21	38
Tuinkasje	6,00	3,00	18
Carport	10,77	5,93	64
Uitstekend dakje carport	3,86	0,77	3
Garage	9,67	5,63	54
Gastenverblijf met overkapping	10,77	5,93	64
Totaal			350

Tabel gewenste aan- en bijgebouwen



Begane grond van de gewenste uitbreiding van het bijgebouw.

Beeldkwaliteit

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

Bebouwing

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

- Boerderijachtige opzet van het erf heeft de voorkeur met een duidelijk onderscheid tussen hoof en bijgebouwen en een goede onderlinge samenhang.
- Nieuwe bebouwing mag in volume niet groter zijn dan de bestaande beeldbepalende bebouwing.
- Pas ingetogen en eenvoudige architectuur toe. Bijzonder ontworpen bebouwing mag, mits het passend is binnen het landschap (hiervoor is bijzonder overleg met de gemeente noodzakelijk).
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.
- De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.
- Daken donker grijs en gevels in gedekte natuurlijke kleuren of aardetinten. De kleurstelling van de bebouwing is belangrijker dan het materiaal en moet elkaar afgestemd zijn (gebruik weinig verschillende kleuren).
- Steen, hout en damwandprofielen, et cetera in gedekte, natuurlijke kleuren en tinten.
- Toepassing van zonne-energie opwekkende technologieën/warmtecollectoren behoren tot de mogelijkheden.

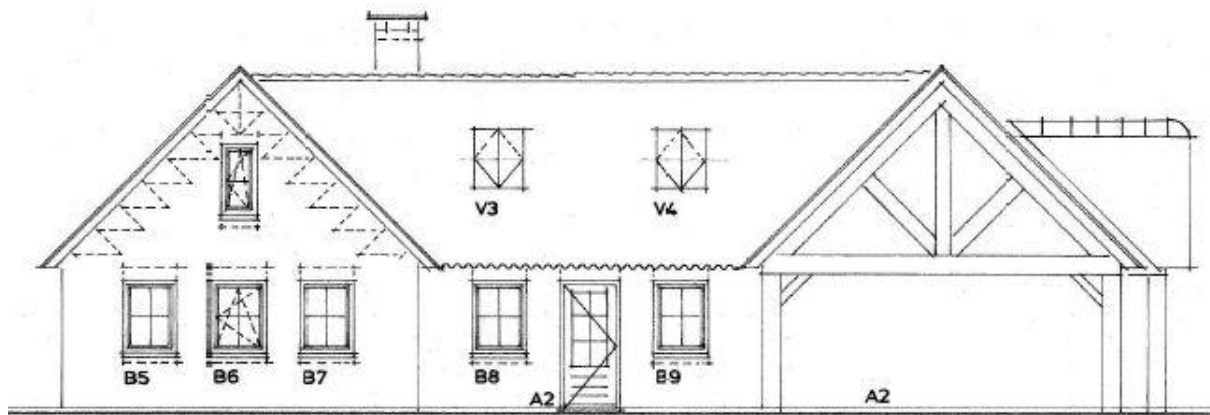
Het erf: openbaar en privé

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

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

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

De massavorm is dermate geconcentreerd dat er kleinschalige gevels kunnen worden toegepast waarbij geen inbreuk wordt gemaakt op de authentieke oude karakteristieke vormen uit de omgeving.



LINKER- WESTGEVEL

Ook willen de aanvragers een glazen tuinkas realiseren.
Deze heeft een buitenwerkse maat van 3.000 x 6.000 mm².

Deze krijgt een Oud Victoriaanse uitstraling met bakstenen basis.

Zie voorbeeld foto onder.



Wordt deze tuinkas gerealiseerd vóór de bouw van de vrijstaande garage-berging is dit vergunningsvrij. (Max. 150 m² gebouwen in bebouwingsgebied.)
Indien dit daarna gebeurd is het vergunningsplichtig, en dient er een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd.

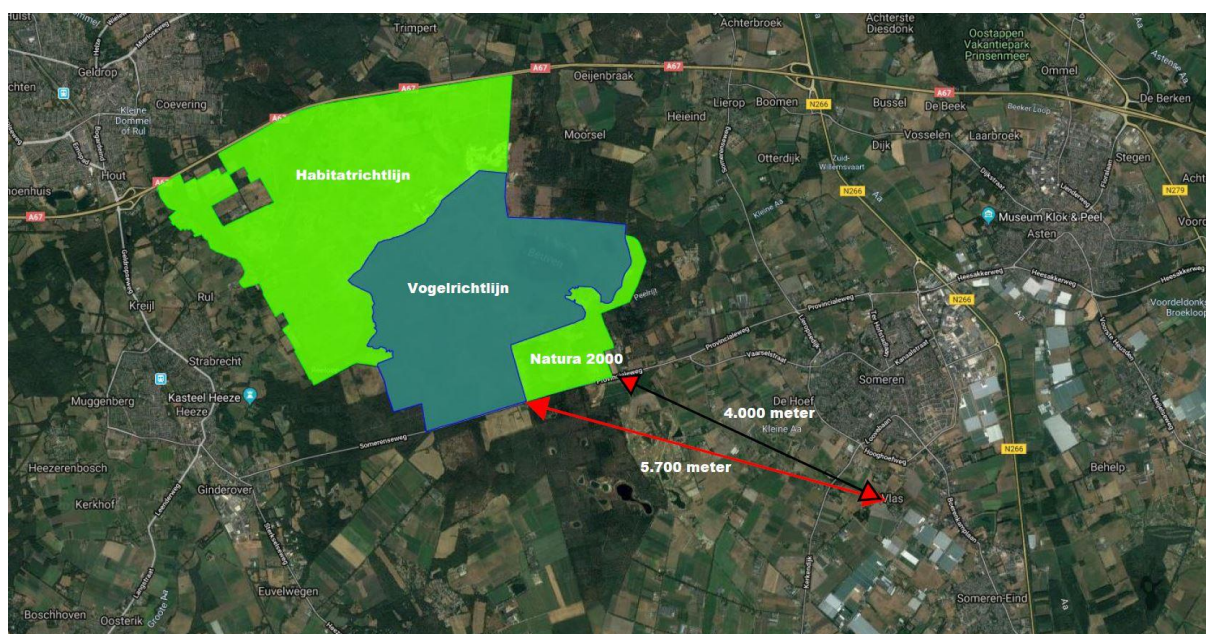
BELEIDSKADERS

EUROPEES BELEID

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is op enige afstand van het plangebied een Habitatrichtlijngebied gelegen. Het gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven' behoort als Habitatrichtlijngebied tot de Europese Ecologische Hoofdstructuur Natura 2000. Dit gebied ligt op circa 2.000 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving weer.



Beeld van Vogel- en Habitatrichtlijn gebieden gelegen in de omgeving van het plangebied Zandstraat 64

De ontwikkeling betreft de uitbreiding en realisatie bij een burgerwoning. Met zekerheid kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen effect heeft op kwetsbare gebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

RIJKSBELEID

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad

2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding met één hobbyruimte. Deze ontwikkeling is dusdanig klein van aard dat de SVIR geen invloed heeft op het beoogde plan.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;

- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats, voor deze plannen van minder belang, vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, volle grondstuintbouw en boomteelt.

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

Verordening ruimte Noord-Brabant

De 'Verordening ruimte Noord-Brabant', hierna ook de 'Verordening ruimte' genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

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

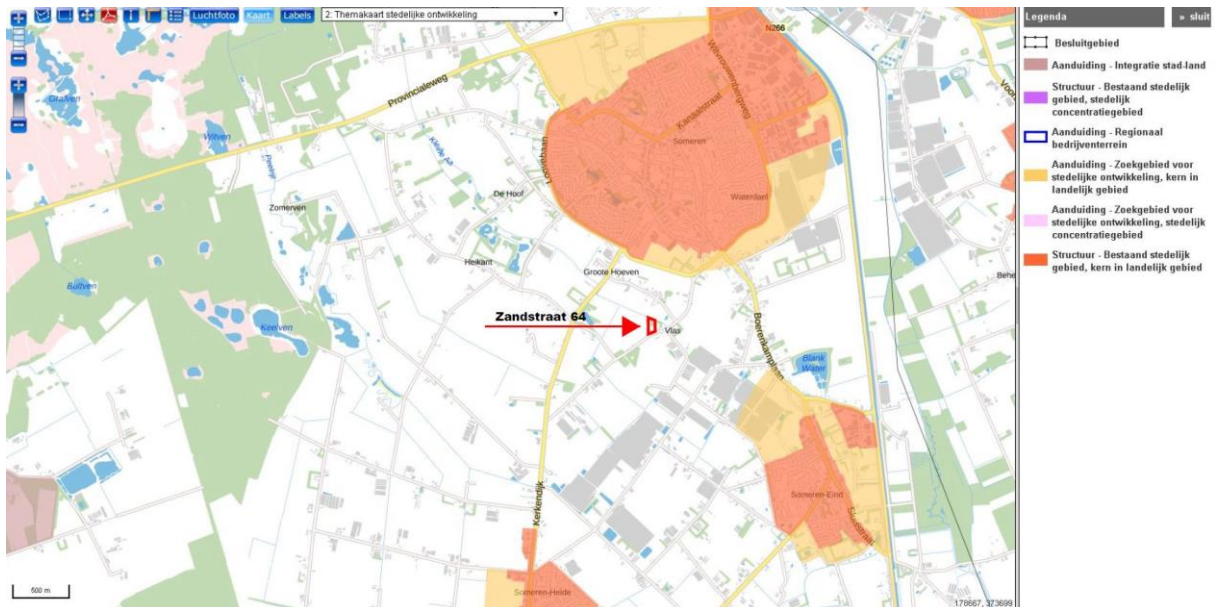
Voor deze onderwerpen zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied Veldweg 1 in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

Zonering van het plangebied

In de Verordening ruimte zijn kaarten opgenomen voor de ligging van locaties ten opzichte van de zonering voor

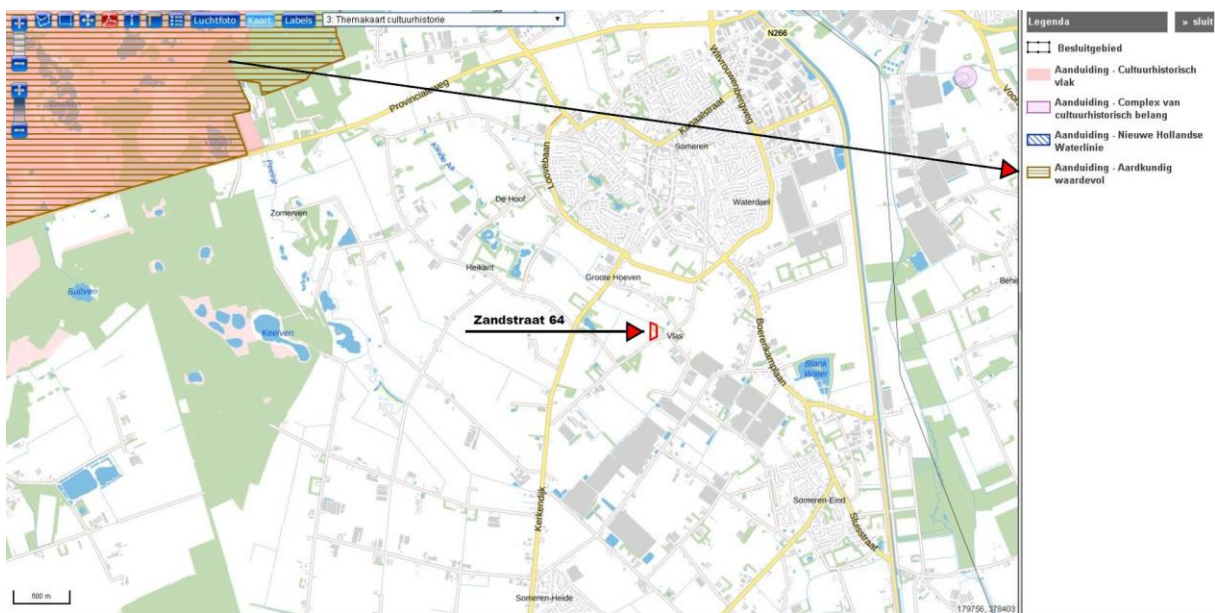
- 1) Stedelijke ontwikkeling
- 2) Agrarische ontwikkeling en windturbines
- 3) Water
- 4) Natuur en landschap
- 5) Cultuurhistorie

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het perceel in de Verordening ruimte op deze kaarten, ook indien de locatie op de genoemde kaarten niet is aangeduid.



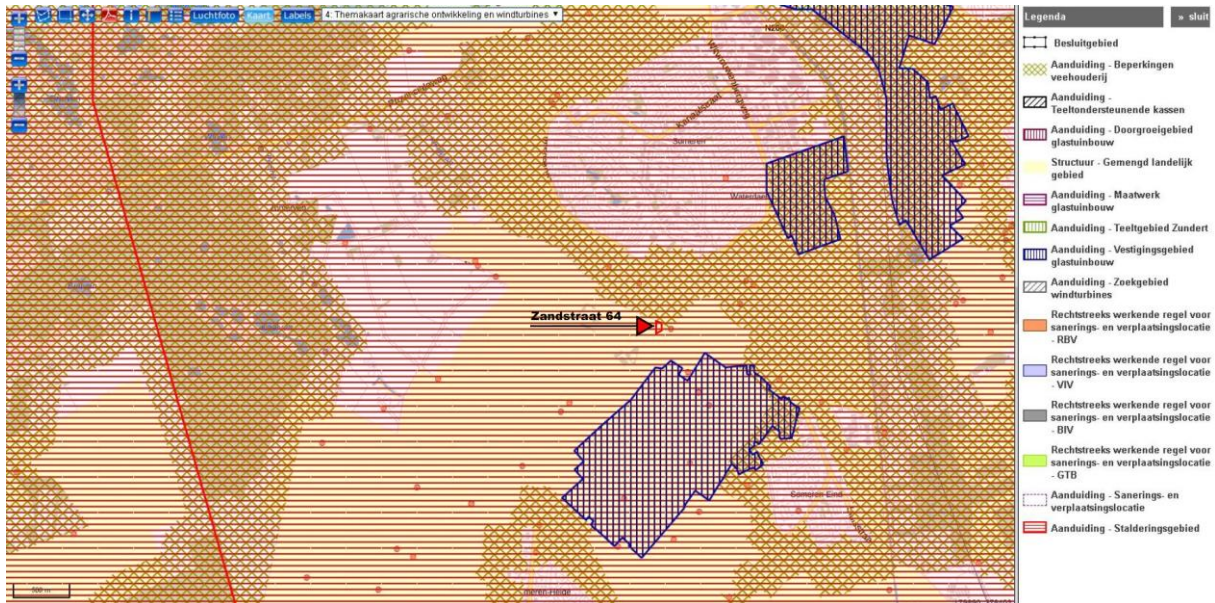
Thema kaart Stedelijke ontwikkelingen

Eventueel toekomstige stedelijke ontwikkelingen staan de realisatie van deze plannen niet in de weg.



Thema kaart cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De Zandstraat heeft geen hoge cultuurhistorische waarde. Er worden geen cultuurhistorische waarden aantast met de beoogde ontwikkeling.

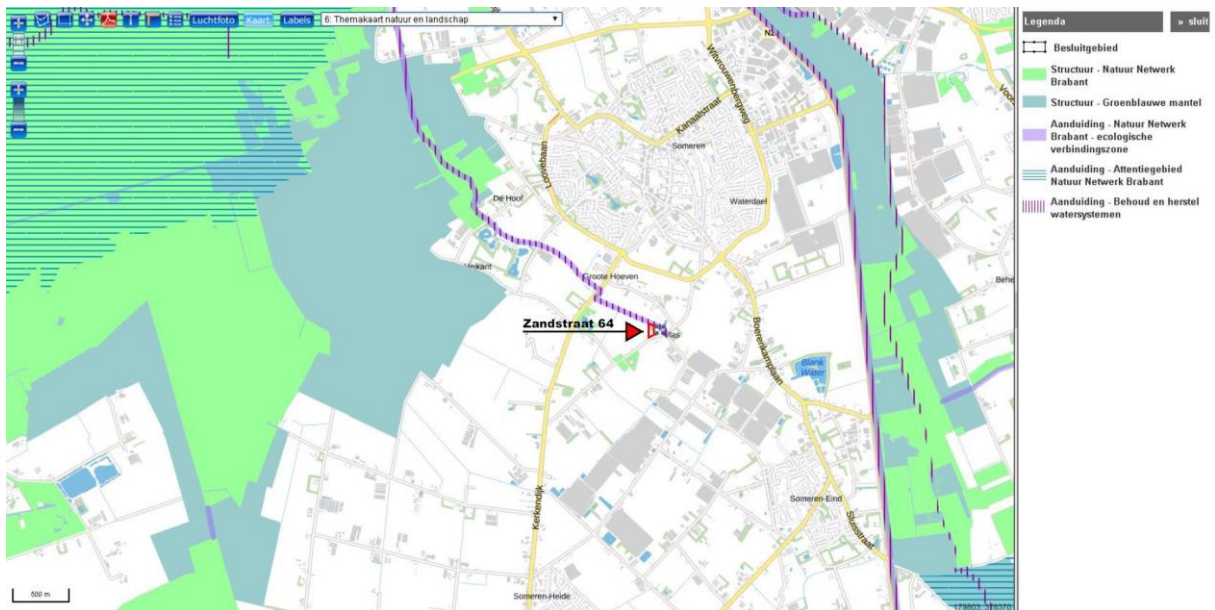


Thema kaart agrarische ontwikkelingen en windturbines

Het perceel is gelegen binnen de aanduiding

- Stalderingsgebied

Deze aanduiding is niet van invloed op deze plannen.



Thema kaart natuur en landschap

Toekomstige ontwikkelingen worden niet geschaad bij realisatie van deze plannen.

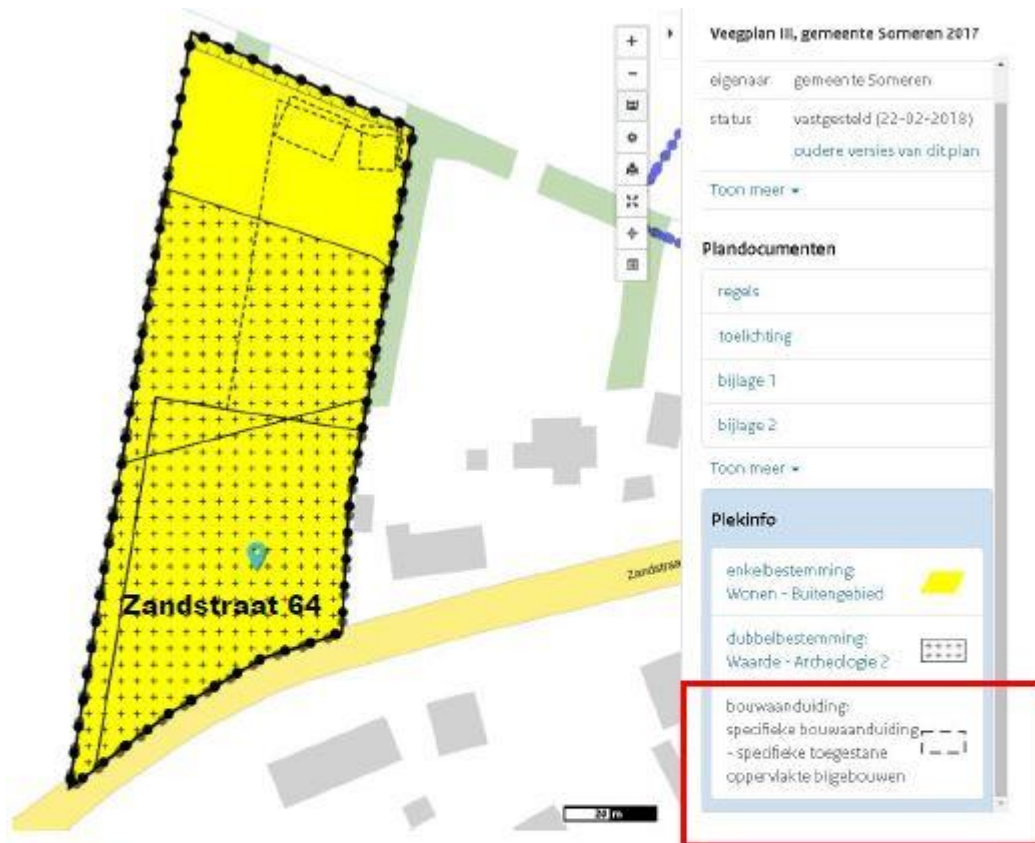
Alle vijf disciplines uit de Verordening ruimte staan de ontwikkelingen op dit perceel niet in de weg.

GEMEENTELIJK BELEID

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van dit beleid sprake van de toevoeging van extra vierkante meters aan bijgebouwen. Het gaat om vergroting van het oppervlakte van toegestane bijgebouwen van 180 m² naar 350 m².

Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een drie traps-constructie om dit te realiseren.

De eerste trap uiteraard via de directe bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Veegplan III gemeente Someren 2017 van de gemeente Someren. Hierin wordt 180 m² aan bijgebouwen direct toegestaan.



13.2.3 Bijgebouwen

- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning is maximaal 100m².
- In afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte toegestaan.
- Voor het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - specifieke toegestane oppervlakte bijgebouwen' geldt een maximale oppervlakte van 180 m².
- De maximaal toegestane goothoogte is 3 m¹;
- De maximaal toegestane bouwhoogte is 5,5 m¹;
- Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- De afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- De afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹.

Als tweede trap wordt gebruik gemaakt van het nieuwe NAF-beleid van de gemeente Someren, en kan met een binnenplanse ontheffing volgens (WABO 2.12.lid 1.a.2) de oppervlakte worden vergroot tot 250 m².

19.3.2 Afwijken ten behoeve van oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.3 onder a, ten behoeve van het toestaan van een uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte (zijnde: 100 m²) aan bijgebouwen tot maximaal 250 m². Hierbij gelden ten minste de volgende voorwaarden:

a. per m² uitbreiding dient telkens minimaal het aantal m² zoals opgenomen in onderstaande tabel te worden gesloopt. De landschapsindeling is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, dat is toegevoegd als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. De te slopen bebouwing dient legaal opgericht te zijn of krachtens overgangsrecht te zijn toegelaten;

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ² extra bebouwing mogelijk te maken
NNB	1
Kampenlandschap	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 ½
Bebouwingsconcentraties	2

Als derde trap kan door het door de gemeenteraad genomen besluit in de vergadering van 18 juni 2018 via een uitgebreide procedure, vereist volgens (Wabo 2.12 lid 1.a.3), nu de te bouwen oppervlakte van 250 naar 350 m² worden vergroot.

Deze trap betreft de planologische afwijking op het bestemmingsplan waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Categorie	Regeling
Vergunde/ legale oppervlakte bijgebouwen groter 250 m ²	In het bestemmingsplan wordt 250 m ² opgenomen. Alles boven de 250 m ² kan in de sloopbank worden gezet en/ of met behulp van de stenen voor stenenregeling worden gebruikt om de eigen oppervlakte te vergroten tot maximaal 350 m ² . Indien er dan meters 'overblijven' omdat het maximum van 350 m ² is bereikt, dan kunnen deze in de sloopbank worden geplaatst. De staffel die we gebruiken is gelijk aan het huidige systeem van de sloopbank.
Vergunde/ legale oppervlakte bijgebouwen tussen 100 m ² en 250 m ²	De vergunde oppervlakte is de maximale, rechtstreeks toegestane oppervlakte die ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Met behulp van de stenen voor stenenregeling kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 350 m ² .

Aan de Zandstraat 64 bestaat geen mogelijkheid tot het slopen van voormalig agrarische bebouwing. De gemeente Someren heeft een sloopbank in het leven geroepen waar overgebleven m² die gesloopt zijn verkocht kunnen worden ten behoeve van de oprichting van bijgebouwen elders. Initiatiefnemers hebben van een particulier slooprechten aangekocht welke het mogelijk maken extra bijgebouwen ter plaatse op te richten.

De initiatiefnemers hebben hiervan gebruik gemaakt en in Someren de benodigde sloopbonusmeters aangekocht. In totaal voor de uitbreiding van 180 naar 350 m².

De aankoop, en bewijsstukken hiervoor worden, om privacyredenen, separaat overlegd.

Het plan kent een positieve ontwikkeling in het buitengebied, onder andere door zijn verschijningsvorm en tevens door bij te dragen aan de ontstening elders in het agrarisch gebied van de gemeente Someren door aankoop van de benodigde "sloopmeters" via de sloopbank.

MILIEUASPECTEN

Integrale tekst uit de Ruimtelijke Onderbouwing van bijlage II uit Veegplan III gemeente Someren 2017 met identificatie: NL.IMRO.0847.BP02016003-VS01

Bodem

De ondergronden waarop deze twee bijgebouwen betrekking hebben zijn reeds decennia in gebruik als tuin bij de woning. Het feitelijke gebruik wijzigt dan ook niet. Het grondgebruik van de kavel in het verleden geeft ook geen aanleiding aan te nemen dat er mogelijk sprake kan zijn van een verontreiniging van de bodem. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Waterhuishouding

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

Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

Relevant beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

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

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

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water.
- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren.

Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.

- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingszones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbinden) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

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

Keur

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van regenwater, Brabantse waterschappen.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op

deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van de planlocatie wordt één vrijstaand bijgebouw vergroot en een bijgebouw extra toegevoegd. De toename van het verhard oppervlak is met de ontwikkeling in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

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



GHG ter plaatse van Zandstraat 64

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de toevoeging van circa 170 m² aan verharding verwacht. Op grond van de nieuwe regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter wel worden aangelegd. De planlocatie is ruim van omvang. Er is ruimte om een oplossing voor opvang van hemelwater op eigen terrein te realiseren. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen altijd boven de GHG plaats te vinden. Op de perceelsgrens aan de oostzijde zal een greppel worden aangelegd. Deze greppel zal dienst doen als zaksloot en is niet aangekoppeld aan de achtergelegen waterloop. Het extra hemelwater wordt naar deze voorziening afgevoerd via afvloeiing en vanuit daar vertraagd infiltreren.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

Afvalwater

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

Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten aan de Zandstraat. De toevoeging van dit extra bijgebouw zal geen effect hebben op de verkeersbewegingen in de straat. Thans vindt parkeren op het voorerf plaats. Dit leidt tot een verstoring van het historische beeld.

Met het realiseren van een oprit aan de westzijde en een extra bijgebouw, in de vorm van een schob op het achtererf welke dient doet als garage, worden de te parkeren auto's aan het oog onttrokken.

Er is verder geen verkeersaantrekkende werking.

Het gastenverblijf doet namelijk geen dienst als betaalde Bed- en breakfast functie, maar als overnachtingsruimte voor bezoekende familieleden vrienden en kennissen.

Cultuurhistorie

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



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische waardenkaart

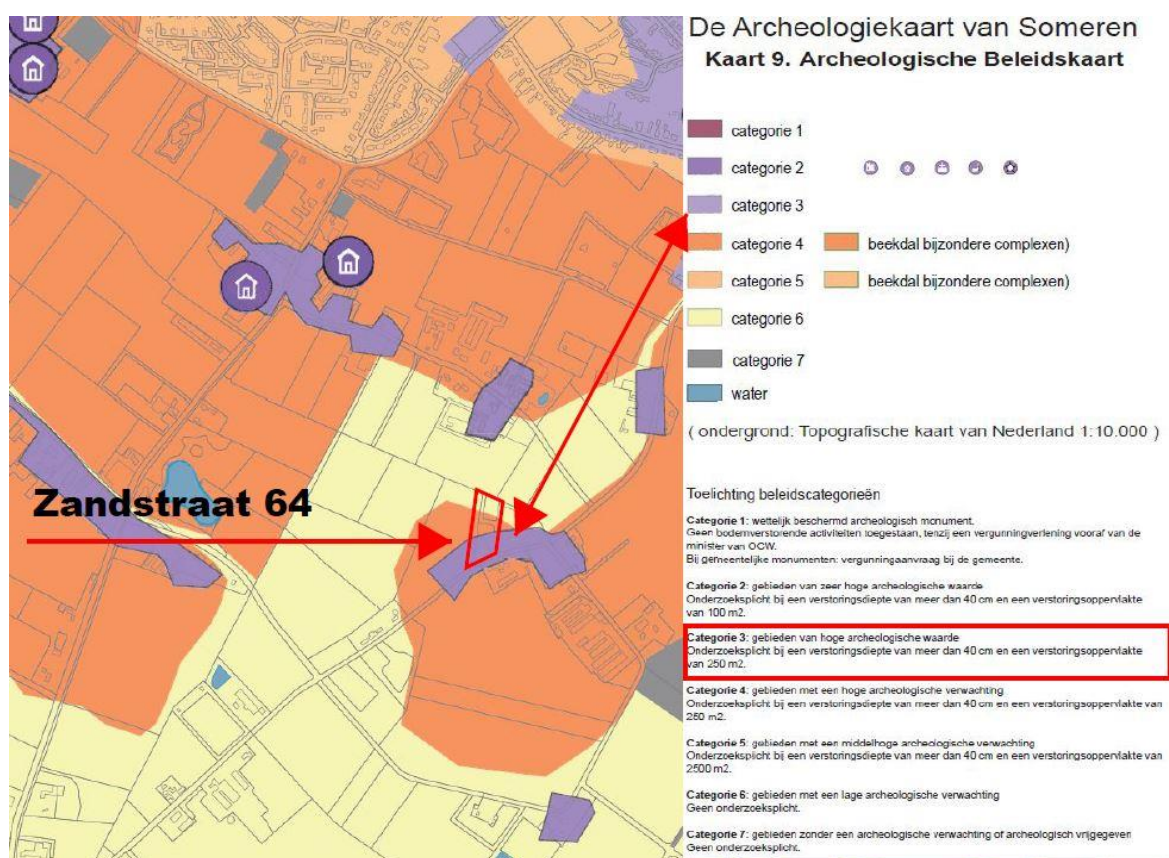
De aan elkaar grenzende boerderijen Zandstraat 54, Zandstraat 58 en Zandstraat 64 zijn aangeduid als 'historische bouwkunst' en vormen gezamenlijk een cultuurhistorisch waardevol ensemble. In de gemeentelijke nota ruimtelijke kwaliteit 2012 zijn de drie boerderijen als beeldbepalend aangemerkt met elk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

ARCHEOLOGIE

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat

op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Someren heeft de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente Someren laten onderzoeken en de Nota Archeologiebeleid gemeente Someren vastgesteld. In deze beleidsnota heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is een onderzoek verplicht bij gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde wanneer er sprake is van bodemversturende werkzaamheden met een omvang van méér dan 250 m² en die dieper gaan dan 40 centimeter. Het plangebied zal worden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' waarmee de archeologische waarden worden beschermd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de archeologiekaart van de gemeente Someren.



De planlocatie is op de gemeentelijke kaart aangeduid als een categorie 3 gebied. Dit zijn gebieden van hoge archeologische waarde. Binnen deze gebieden geldt een onderzoekplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 centimeter beneden maaiveld en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Met de te realiseren bijgebouwen wordt de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek ten behoeve van onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Landschappelijke inpassing

Navolgende voorwaarden, afkomstig uit het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing geregeld in bestemmingsplan (Veegplan III), gelden ten aanzien van de beplanting:

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

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



Landschappelijke inpassing