



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BOERDERIJSPLITSING
RAVELWEG 10
GEMEENTE SOMEREN**

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

M.J.M. Crijs

Juni 2015, Aangepast november 2015

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Begrenzing	5
1.4 Status	5
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Functionele structuur	10
2.2.1 Omgeving	10
2.2.2 Planlocatie	10
3. PLANBESCHRIJVING	12
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)	14
4.3 Gemeentelijk beleid	20
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	20
4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'	21
4.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	23
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1 Bodem	24
5.2 Waterhuishouding	24
5.3 Cultuurhistorie	24
5.3.1 Omgeving planlocatie	24
5.3.2 Boerderij Ravelweg 10	25
5.4 Archeologie	27
5.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg	27
5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	27
5.5 Flora en fauna	28
5.5.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	28
5.5.2 Toets aan Flora- en faunawet	29
5.6 Geluid	29
5.7 Agrarische bedrijvigheid	30
5.7.1 Inleiding	30
5.7.2 Activiteitenbesluit	30
5.7.3 Wet geurhinder en veehouderij	30
5.7.4 Voorgrondbelasting	31
5.7.5 Achtergrondbelasting	35

5.7.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	35
5.8	Bedrijven en milieuzonering	36
5.9	Externe veiligheid	36
5.9.1	Inleiding	36
5.9.2	Bedrijven	37
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	37
5.9.4	Kabels en leidingen	37
5.10	Luchtkwaliteit	37
5.10.1	Wet luchtkwaliteit	37
5.10.2	Besluit gevoelige bestemmingen	38
5.11	Verkeer en infrastructuur	38
5.12	Besluit m.e.r.	38
5.13	Ladder duurzame verstedelijking	39
6.	UITVOERBAARHEID	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

BIJLAGE 1: CULTUURHISTORISCHE ONDERBOUWING, PEDRO SCHAMP, SCHAMP BOUWKUNDIGE ADVIES

BIJLAGE 2: VOORSTEL VERBEELDING

1. INLEIDING

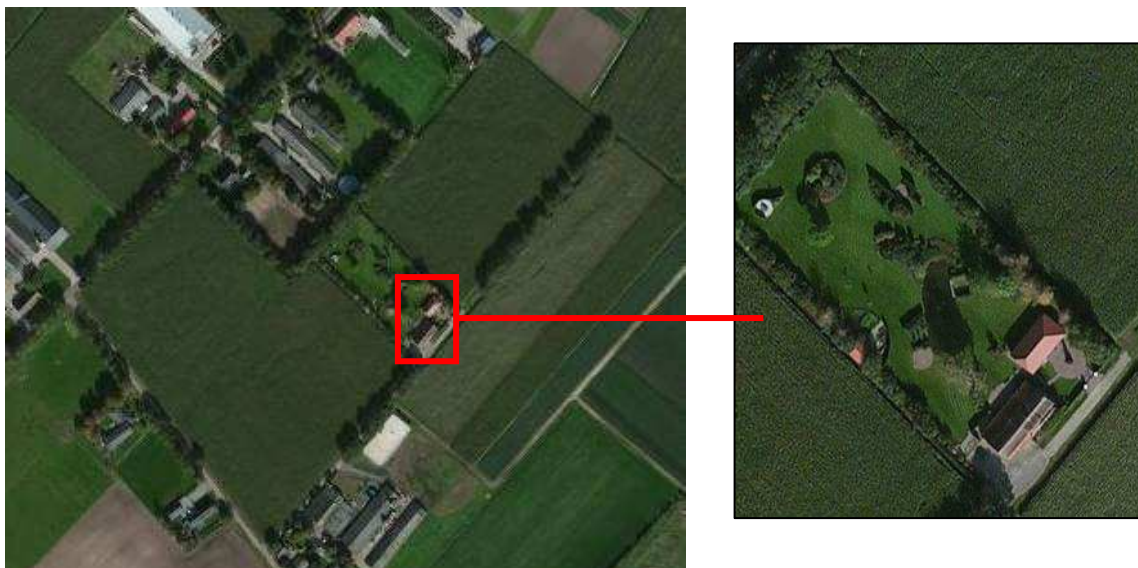
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing 'Ravelweg 10' is opgesteld op initiatief van de heer P. Hurkmans, hierna de initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is (mede-)eigenaar van een langgevelboerderij aan de Ravelweg 10 te Someren-Eind. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is een juridische boerderijsplitsing naar twee woonbestemmingen mogelijk te maken. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal het plan aan een aantal voorwaarden moeten voldoen, zoals onder andere de landschapsinvesteringsregeling en de regels zoals deze zijn gesteld in de 'wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing' van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Someren. Daarnaast zal aangetoond moeten worden dat het een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk betreft en dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft mondeling te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling aan de Ravelweg 10, mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan voorgenoemde voorwaarden.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente Someren heeft ervoor gekozen om tweemaal per jaar een zogenoemd 'veegplan' vast te stellen, waarbij verschillende ontwikkelingen uit de gemeente worden samengevoegd. Dit plan is door de gemeente Someren geschikt bevonden om mee te nemen in een veegronde. Derhalve zal de ontwikkeling worden meegenomen in de tweede veegronde van de gemeente Someren. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging

De planlocatie is gelegen op het perceel bekend als Ravelweg 10, te Someren-eind. Het perceel is gelegen ten Westen van de kern Someren-eind. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van de planlocatie.



Figuur 1: luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van de planlocatie

1.3 Begrenzing

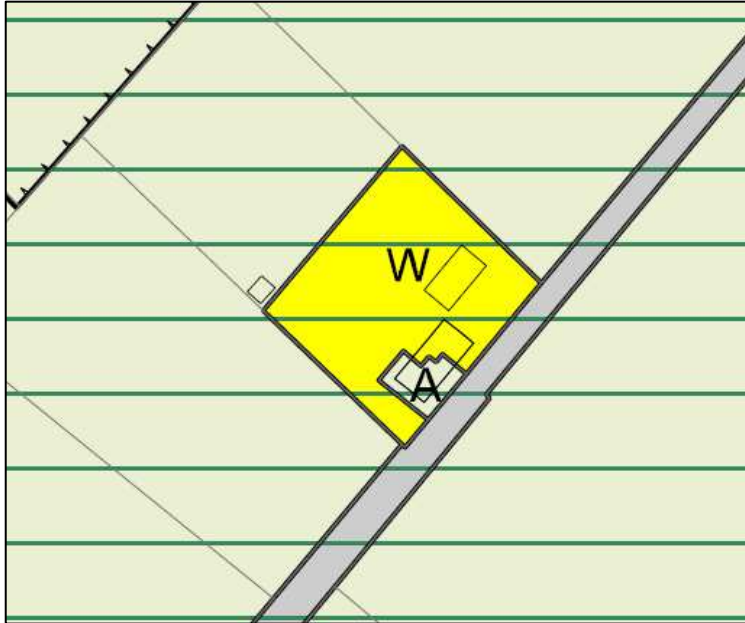
De locatie is kadastraal bekend als gemeente Someren sectie R nummers 595, 596 en 694. Het perceel met nummers 595 en 694 hebben een grootte van respectievelijk 2.755 m² en 3.865 m². Beide percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel nummer 596 is kleiner met een oppervlakte van 225 m² en is in eigendom van de vrouw van initiatiefnemer. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de locatie. Naastgelegen percelen zijn in agrarisch gebruik.



Figuur 2: Kadastrale kaart met de planlocatie aangegeven in groen en betreffende boerderij in rood

1.4 Status

Ter plaatse van de planlocatie Ravelweg 10 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 29 juni 2011. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd tevens is er in mei 2014 een eerste partiële herziening gepubliceerd. Deze aanpassingen gelden niet voor de betreffende planlocatie, het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is ter plaatse het vigerende bestemmingsplan gebleven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de verbeelding voor de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' met planlocatie

Een deel van de planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' per abuis bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse is een woonhuis aanwezig en geen agrarisch bedrijf of agrarisch grondgebruik. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;*
- b. *Groenvoorzieningen;*
- c. *Infiltratie;*
- d. *Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- e. *Extensief recreatief medegebruik;*
- f. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- paardenbak' is een paardenbak toegestaan;*
- g. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- overige voorzieningen' zijn ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het aangrenzende agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toegestaan zoals mest- en voerplaten, (sleuf-) silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen.*

Boerderijsplitsing naar twee woonbestemmingen is met deze onterecht aangewezen agrarische bestemming binnenplannen niet mogelijk. Het overige deel van de locatie is bestemd als 'Wonen', deze gronden zijn bestemd voor:

- a. *Bewoning.*
- b. *Aan huis verbonden beroepen.*
- c. *Bij bestemmingsvlakken met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Wonen plus' is een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Hieronder wordt verstaan het door een van de bewoners als ondergeschikte functie aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, niet zijnde detailhandel of erotische dienstverlening, die door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt ook verstaan het uitoefenen van een bedrijf waarbij de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak elders op locatie*

plaatsvinden terwijl aan huis de organisatorische activiteiten en activiteiten zoals opslag van materialen en stalling van voertuigen plaatsvinden.

- d. Parkeervoorzieningen.*
- e. Voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie.*
- f. Groene erfinrichting*

In de bestemming 'Wonen' is de volgende wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing opgenomen:
“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen voor het splitsen van een woonboerderij in maximaal twee aaneen gebouwde woningen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900m³.*
- b. Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350m³.*
- c. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100m².*
- d. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.*
- e. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.”*

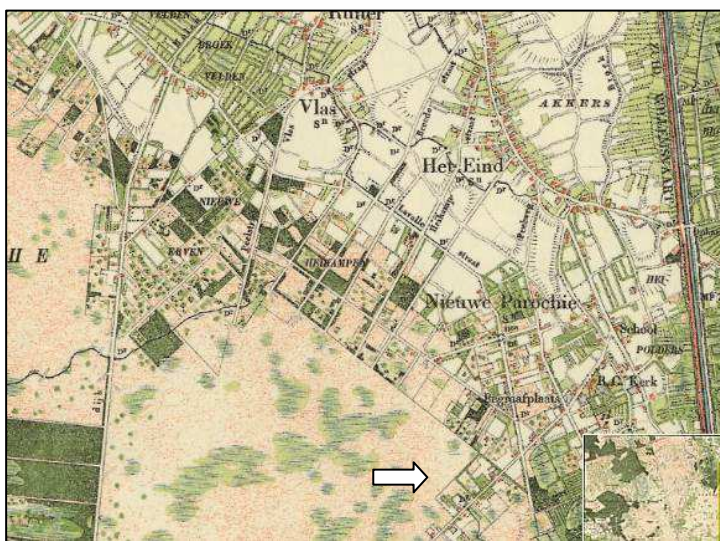
Deze ruimtelijke onderbouwing zal uitwijzen dat in ieder geval aan deze voorwaarden voor boerderijsplitsing voldaan wordt. De omschakeling van bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ter plaatse van de Ravelweg 10 maakt de beoogde boerderijsplitsing mogelijk waarmee zeker wordt gesteld dat de woonboerderij behouden kan blijven.

2. BESTAANDE SITUATIE

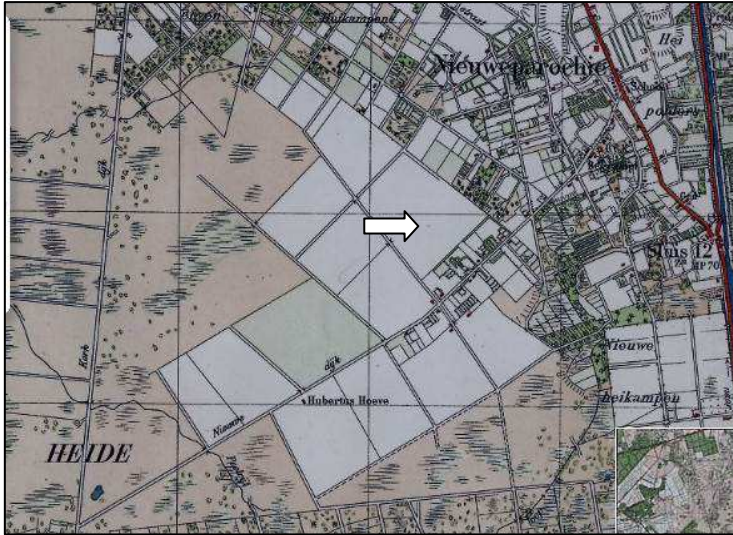
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Someren-Eind is ontstaan uit de gebieden, Het Eind, Diepenhoek en het gebied over 't Kanaal. Het Eind ontstond toen arbeiders zich op woeste gronden aan de Boerenkamplaan gingen vestigen. Op kaarten daterend uit 1800 zijn de eerste vestigingen op deze plek terug te vinden. Rond 1875 begonnen grootschalige ontginningen ten Zuiden van de kern Someren en daaruit is in die tijd de kern Someren-eind ontstaan. Vanaf 1878 kreeg het huidige Someren-Eind de naam 'Nieuwe Parochie'. Het dorp werd lange tijd gezien als het 'einde der aarde' omdat het dorp moeilijk te bereiken was. Toch werden er vanaf 1878 een kerk, basisschool en gemeenschapshuis opgericht. Someren-eind werd in die tijd, en nog steeds, gekenmerkt door een goede gemeenschapszin en een bloeiend verenigingsleven. Na 1950 begon Someren-Eind te groeien. Dit kwam met name door de op handen zijnde bevolkingsgroei en de industrialisatie. Er werd in die tijd veel gebouwd en Someren-Eind begon, met name in Westelijke en Zuidelijke richting, te groeien.

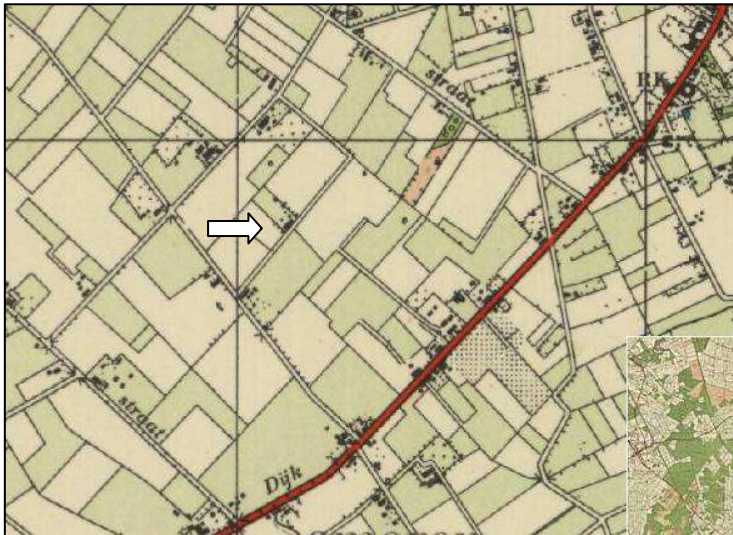
Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van de planlocatie in het verleden agrarische percelen overheersten en dat de bebouwingslinten dorpen met elkaar verbonden. De belangrijkste structuren in de omgeving van de planlocatie zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De Boerenkamplaan vormt de verbindingsweg van Someren naar Someren-eind. De Nieuwendijk verbindt Someren-Eind met Someren-Heide. Ten westen van de kern Someren-Eind begint het grootschalige verkavelingspatroon van de jonge heide ontginningen waar in die tijd met name agrarische bedrijven zijn geplaatst. Inmiddels hebben deze percelen steeds vaker een woon- of bedrijfsbestemming gekregen. Boerderij Ravelweg 10 is gelegen in het voormalige grote heidegebied tussen Someren en Maarheeze. Op de kaart van 1901 is waar te nemen dat het stuk heide, waarin Ravelweg 10 ligt, destijds nog niet ontgonnen was. Er bevindt zich in het gehele gebied nog geen enkele boerderij. Ravelweg 10 is hier pas in het eerste kwart van de 20-eeuw gebouwd. Navolgende figuur geeft kaartbeelden uit de periode 1901 t/m 1953 voor het plangebied en omgeving



Figuur 4: Topografische Militaire Kaart 1901 met op de locatie van de huidige Ravelweg 10 te Someren nog heide



Figuur 5: Topografische Militaire Kaart 1929 met de peil als locatie voor de Ravelweg 10 te Someren: het gebied is net in ontginning



Figuur 6. Topografische kaart 1953: gehele gebied met voormalige heidevelden is ontgonnen.

Ravelweg 10 is gesitueerd op een honderdtal meters van de straat, aan een voormalig zandpad, dat in de jaren zestig van de vorige eeuw geasfalteerd zal zijn. Deze verharding stopt net voorbij de boerderij, waarbij de weg als zandpad verder gaat. Weg en zandpad zijn aan één zijde beplant met eikenbomen. De rij oude eiken wordt aan de voorzijde van de boerderij over de gehele lengte van de boerderij onderbroken.

In het gehele verkavelingsgebied van Ravelweg bevinden zich moderne bedrijven met gebouwen uit de tweede helft van de vorige eeuw. Ravelweg 10 is de enige boerderij die haar historische bouwmassa en groot deel van haar muurwerk nog behouden heeft.

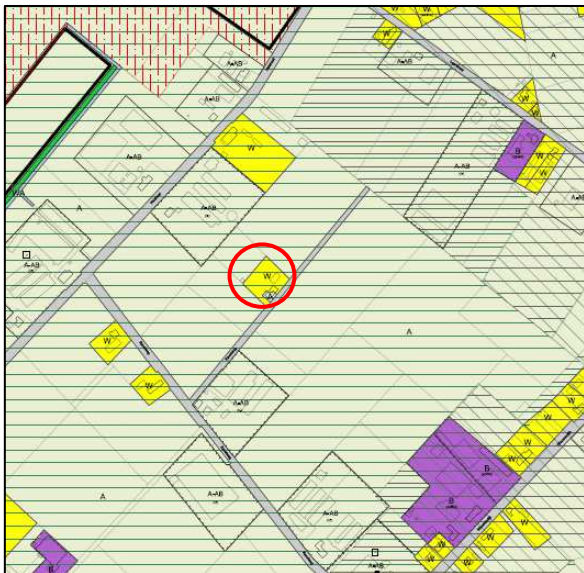


Figuur 7. Ravelweg 10 Someren: het voormalig/ deels nog zandpad met de bomenrij (eiken) waaraan de boerderij ligt

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Omgeving

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren, ten westen van de kern Someren-Eind aan de Ravelweg 10. Het betreffende perceel is solitair gelegen aan een doodlopende straat die zich in Noordoostelijke richting afsplitst van het overige deel van de Ravelweg. De omgeving van de planlocatie laat zich kenmerken door een lage bebouwingsdichtheid en heeft een gevarieerd karakter, met afwisselend agrarische-, woon- en bedrijfsbestemmingen. Op navolgende afbeelding is het gemengde karakter van de omgeving van de planlocatie duidelijk te zien.



Figuur 8: uitsnede bestemmingsplankaart met daarop de planlocatie aangegeven

2.2.2 Planlocatie

Op de planlocatie is een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij uit 1922 met bijgebouw aanwezig. De locatie is in de huidige situatie voor het grootste deel bestemd als woonbestemming. Echter is per abuis een gedeelte van het plangebied, waar ook een gedeelte van de woonboerderij is gevestigd, aangewezen als 'Agrarisch'. De omliggende percelen zijn allen in agrarisch gebruik.

Navolgende figuur betreft een foto van de bestaande langgevelboerderij. Het linker gedeelte van de boerderij is bestemd als agrarisch.



Figuur 9: Foto langgevelboerderij Ravelweg 10

3. PLANBESCHRIJVING

Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie aan Ravelweg 10 een boerderijsplitsing mogelijk te maken. Er zal een woonbestemming worden toegekend aan het gedeelte van de planlocatie dat in de huidige situatie is bestemd als agrarisch en de hier achtergelegen grond. Met de toevoeging van een woonbestemming aan de planlocatie wordt de juridische splitsing van de woonboerderij in twee woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden die gesteld worden in de 'Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing' uit het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren. De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij zal in samenhang met deze ontwikkeling behouden blijven. De beschrijving van de cultuurhistorische waarde is opgenomen in de bijlage (Schamp bouwkundig advies). Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 10: Beoogde situatie na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt een boerderijsplitsing naar twee woonbestemmingen mogelijk gemaakt. De woningen zijn geïntegreerd in de bouwmassa. Het bestemmingsvlak zal verkleind worden en de bestaande situering van het hoofdgebouw wordt niet gewijzigd.

Het bestemmingsvlak zal een diepte hebben van 35 meter. De boerderijwoning wordt opgesplitst in twee delen, evenals de tuin. De rechterzijde van het gebouw zal een inhoud hebben van 550 m³ en het linker gedeelte 450 m³. Het huidige bijgebouw ter grootte van circa 110 m² zal behouden blijven. In totaal zal de voorzijde van het bestemmingsvlak een breedte hebben van 47 meter met daarnaast aan de zijkanten en achterzijde een houtsingel van circa 5 meter breed.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Een regeling voor boerderijsplitsing is verankerd in de provinciale Verordening ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. 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;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

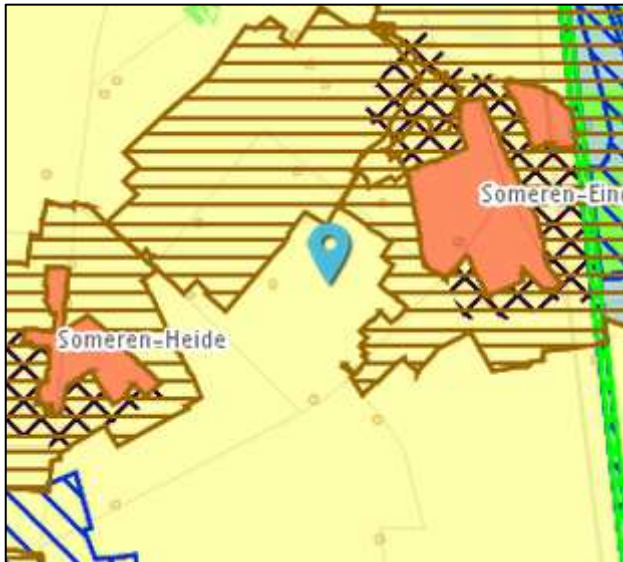
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

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

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte

Navolgend wordt de ligging van de planlocatie in de Verordening ruimte 2014 weergegeven.



Figuur 11: themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte 2014 met daarop de planlocatie aangegeven

De planlocatie is gelegen in een gebied dat in de Verordening ruimte 2014 wordt aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierover wordt in het beleidsdocument het volgende geschreven: 'In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.' Boerderijsplitsing naar twee woonbestemmingen is passend binnen gemengd landelijk gebied, er zal geen agrarische bedrijvigheid verloren gaan aangezien er in de huidige situatie al geen agrarische bedrijfsvoering meer plaatsvindt ter plaatse van de planlocatie. De planlocatie kent in de Verordening ruimte 2014 geen andere structuren of aanduidingen.

4.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Zuinig ruimtegebruik

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

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik

toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

De beoogde ontwikkeling maakt geen extra bebouwing mogelijk maar heeft, zoals in artikel 3 van de Verordening ruimte wordt beoogd, zorgvuldig ruimtegebruik tot doel. De bestaande bebouwing wordt omgeschakeld naar twee woonbestemming waarmee wordt zeker gesteld dat geen extra bebouwing wordt toegevoegd aan het buitengebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn marktconforme prijzen aangehouden voor de waarden van de ondergrond. Voor een woonbestemming vrijstaand is een waarde van € 250,=/m² voor de eerste 1.000 m² gehanteerd. Voor de extra m² tussen de 1.000 en 2.000 m² wordt uitgegaan van een waarde van € 50,=/m². De extra grond boven 2.000 m² wordt gewaardeerd op € 25,=/m². De waarde van de ondergrond van een gesplitste boerderij is € 225,=/m². Deze waarde geldt voor de eerste 750 m². Voor de extra m² geldt een waarde van € 25,=/m². De waarden voor landbouwgrond (€ 7,=/m²) en de bestemming Groen (€ 1,=) zijn eveneens afgeleid uit marktgegevens.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Woonbestemming	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Woonbestemming	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
Woonbestemming	985	€ 25,00	€ 24.625,00
Agrarisch	3.840	€ 7,00	€ 26.880,00
Totaal oud	6.825		€ 351.505,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Woonbestemming	1.500	225,00	€ 337.500,00
Woonbestemming	951	25,00	€ 23.775,00
Groen	1.442	1,00	€ 1.442,00
Agrarisch	2.932	7,00	€ 20.524,00
Totaal nieuw	6.825		€ 383.241,00
Bestemmingswinst			€ 31.736,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 6.347,20
Bestemmingswinst		€ 31.736,00	
Minimale basisinspanning	20%		
Waarde tweekapper is minder dan waarde vrijstaand			

Figuur 12. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat een bestemmingswinst van € 31.736,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 6.347,20 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Het plangebied en het aangrenzende perceel (kadastraal bekend als: gemeente Someren sectie R, nummer 694) is reeds optimaal landschappelijk ingepast. Initiatiefnemers hebben hier in het verleden op eigen kosten een landschappelijke inrichting gerealiseerd. Aan drie zijden is de locatie omgeven door een brede houtsingel (5 meter breed). Op het eigendom van initiatiefnemer zijn verdere een groot aantal landschapsbomen en een poel aangelegd. Aan de voorzijde is een beukenhaag aanwezig en staan 3 leilinden voor de boerderij. In de volgende paragraaf is het reeds uitgevoerde erfinrichtingsplan aangegeven.

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door instandhouding en waarborging van de aanwezige landschappelijke inpassing. Hiervoor is de systematiek van de regeling "stimuleringskader Groen-blauwe diensten" gebruikt. In deze regeling is een post trajectbegeleiding opgenomen. De kwaliteitsverbetering bestaat met name uit het behoud en beheer van de reeds aanwezige landschapselementen. Het onderhoud van de aanwezige hakhoutsingel aan de beide zijanten en de achterkant van het perceel. Tevens wordt het onderhoud van de bestaande poel en de landschapsbomen en de knip- en scheerheg aan de voorzijde in de onderhoudsbijdrage als tegenprestatie meegenomen. In figuur 15 zijn de bestaande landschapselementen zichtbaar gemaakt. Uit het cultuurhistorische waarde advies van Schamp Bouwkundig Advies (zie bijlage) blijkt dat de boerderij verbeteringen behoeft om het historische karakter te herstellen. Dit geldt vooral voor de gevelindeling aan de voorzijde. Het onderscheid tussen woongedeelte en bedrijfs gedeelte wordt als onderdeel van de kwaliteitsverbetering teruggebracht. Vanaf de brandgevel worden de ramen vervangen door stalramen en wordt een grote glazen pui aangebracht achter de deeldeuren die worden teruggehangen. In onderstaande figuur zijn de benodigde aanpassingen ter versterking van de cultuurhistorische waarde zichtbaar gemaakt.



Figuur 13 Boerderij in huidige situatie (bovenste schets) en boerderij na versterking cultuurhistorische waarde (onderste schets) (Bron: Schamp Bouwkundig advies)

De kosten voor deze verbetering aan de boerderij zijnde € 10.000,= (kostenindicatie Schamp Bouwkundig Advies) zijn eveneens meegenomen in deze kwaliteitsverbetering. Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

Bijlage												
Element	volgnr.	aantal	Oppervlakte in m ²	Inhoud in m ³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering	Compensatie vergoeding totaal
L1A Hakhoustingel	1		1495		st	€ 1,58	€ 0,00	€ 11,78	€ 176,11	€ 1.761,11	€ 0,00	€ 1.761,11
L7 Knip- en scheerheg	2		30		lengte	€ 1,58	€ 0,00	€ 1,18	€ 35,40	€ 354,00	€ 0,00	€ 354,00
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	3	8			st	€ 60,62	€ 0,00	€ 9,86	€ 78,88	€ 788,80	€ 0,00	€ 788,80
L8C3 Landschapsboom in rij aan voorzijde	4	3			st	€ 60,62	€ 0,00	€ 9,86	€ 29,58	€ 295,80	€ 0,00	€ 295,80
L10 Hoogstamfruitboom	5	4			st	€ 1,58	€ 0,00	€ 5,42	€ 21,68	€ 216,80	€ 0,00	€ 216,80
L11B Amfibieënpoel	6		220	88	m ³	€ 5,40	€ 0,00		€ 61,19	€ 611,90	€ 0,00	€ 611,90
Trajectbegeleiding erf	8											€ 1.500,00
cultuurhistorische waardeverbetering												€ 10.000,00
Totaal												€ 15.528,41

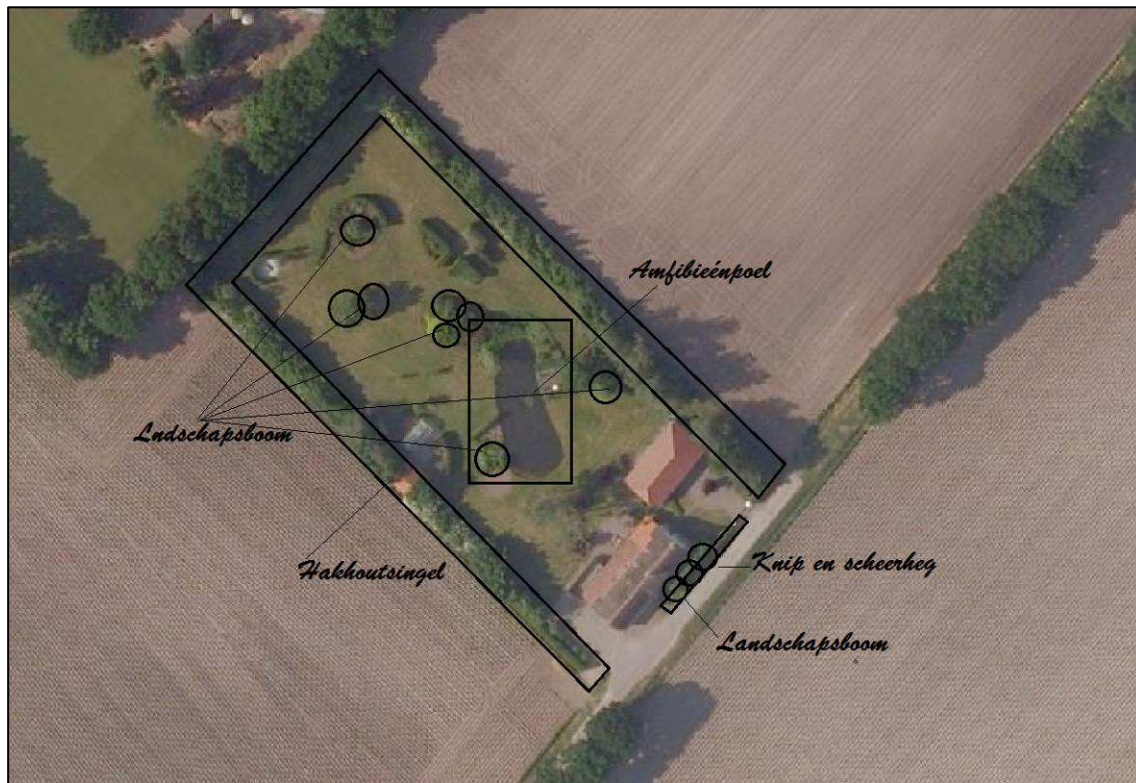
Figuur 13: Tegenprestatie kwaliteitsverbetering planlocatie

De tegenprestatie kwaliteitsverbetering overschrijdt de te leveren kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan de Ravelweg 10. Middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Someren is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld. Ook is de instandhouding van de landschappelijke inpassing verankerd in de regels.

4.2.2.4 Erfbeplantingsplan

Het onderstaande erfbeplantingsplan is een weergave van de reeds aanwezige beplanting en van de reeds aanwezige landschapselementen. De familie Hurkmans heeft 15 jaar gelden de locatie reeds optimaal landschappelijk ingepast. Op onderstaande luchtfoto is de bestaande beplanting goed te zien. De beide percelen in eigendom van de familie zijn aan 3 zijden omgeven door een 5 meter brede houtwal. Centraal binnen het plangebied ligt een amfibieënpoel. Het achtergelegen perceel (Someren R 694) is ingericht als een boomweide. In de weide zijn meerdere solitaire bomen en boomgroepen

aangeplant. In onderstaande tabel zijn de verschillende landschapselementen beschreven en is de soortensamenstelling benoemd.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing voor de planlocatie

Hakhoutsingel	Oppervlakte 1475 m ² (295 m.x 5 m.)	Boomvormers: Ruwe Berk, Inlandse kers, Fijnspar, Inlandse eik. Struikvormers (groepsgewijs aangeplant (1,5m x 1,5 m.): Hazelaar, Sleedoorn, Kardinaalsmuts, Lijsterbes, Gelderse roos, Veldesdoorn, Taxus.
Landschapsboom Voorzijde	3 stuks	Winterlinde (leilinden)
Landschapsbomen in boomweide	8 stuks	Ruwe Berk (2), Noorse Esdoorn (2), Wilg spec. (2) Beuk (2)
Hoogstamfruit-Bomen	4 stuks	Kers, Appel, Pruim (2)
Knip en scheerheg	30 meter	Beuk

Onderstaand zijn enkele foto's van de beplanting en de poel binnen het plangebied opgenomen.



Figuur 16: impressie van de aanwezige landschapselementen op de locatie.

4.2.2.5 Artikel 7.7 Verordening ruimte: Wonen

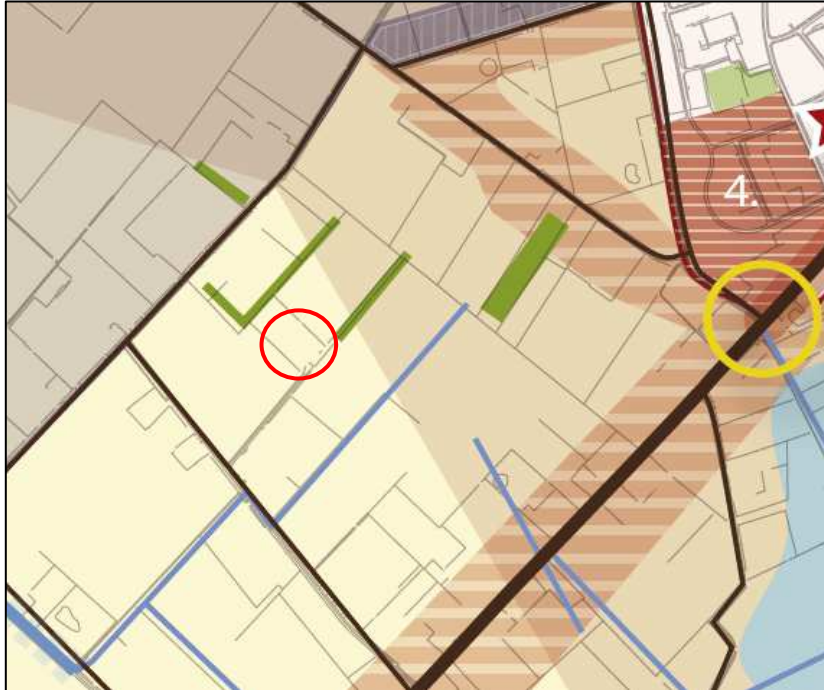
In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 wordt aangegeven welke regels gelden voor 'Wonen'. Voor een bestemmingsplan gelegen in de structuur Gemengd landelijk gebied, zoals deze planlocatie, geldt dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten. Echter wordt hier in lid 3 onder b. het volgende over geschreven: 'In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in: de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van de bebouwing'. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse van de planlocatie is om die reden passend binnen de regels zoals gesteld in Artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

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

Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 17: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarbij de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

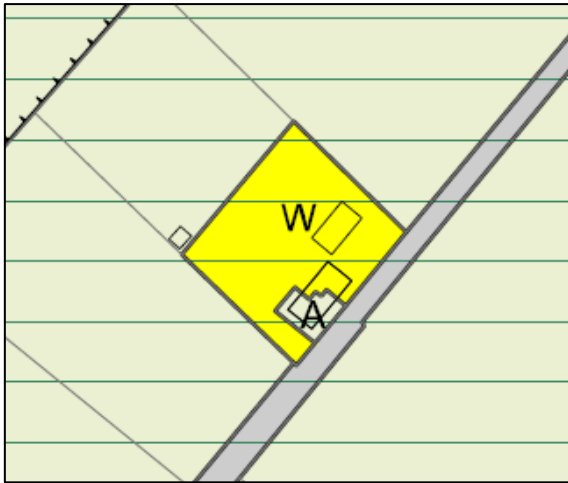
In de Structuurvisie Someren 2028 is geen specifieke aanwijzing voor de planlocatie gedaan. Wel is te zien dat het perceel ligt in een gebied dat is aangeduid als 'jonge heideontginningen'. Hier wordt in de Structuurvisie Someren 2028 niet verder op ingegaan, er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Ter plaatse van de planlocatie aan de Ravelweg 10 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is door de gemeente Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Met betrekking tot de planlocatie is het bestemmingsplan in werking getreden. Op 25 juni 2014 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' vastgesteld. Het plan geldt als een reparatie van het bovengenoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' ziet toe op de verwerking van een aantal gegrond verklaarde beroepen. Het grootste deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' blijft intact. De aanpassingen vinden met name plaats in de gebieden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' of 'intensieve veehouderij begrensd' en een aantal specifieke plandelen.

Tevens is er in mei 2014 een eerste partiële herziening gepubliceerd. In deze herziening worden een aantal artikelen uit 'Bestemmingsplan Someren', die naar aanleiding van een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant niet in werking waren getreden, aangepast. Er zijn aanpassingen gedaan voor de bestemming 'Bos', het huisvesten van arbeidsmigranten en het toestaan van mantelzorg. Tevens worden er een aantal nieuwe bouwregels gegeven voor agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Voor de locatie aan de Ravelweg 10 gelden in beide plannen geen aanpassingen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' voor de planlocatie

De planlocatie is, zoals op voorgaande afbeelding te zien, in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch'. De agrarische bestemming berust op een omissie. Ter plaatse is al meer dan 20 jaar geen agrarisch bedrijf meer gelegen. De agrarische bestemming ligt op een gedeelte van de woonboerderij dat al meer dan 20 jaar als woongedeelte in gebruik is.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de juridische splitsing van de woonboerderij naar twee woonbestemmingen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' biedt voor de locatie aan de Ravelweg 10 op dit moment geen mogelijkheden om dit binnenplans te realiseren. Dit heeft te maken met de abusievelijke agrarische bestemming op een deel van de woonboerderij en de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling voor de locatie. Derhalve is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij het gedeelte van het perceel dat in de huidige situatie is bestemd als 'Agrarisch' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Onderstaand is desondanks getoetst aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing uit het bestemmingsplan.

Onder de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen voor het splitsen van een woonboerderij in maximaal twee aaneen gebouwde woningen. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900m³.
De woonboerderij heeft een inhoud van 1.000 m³.
- b. Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350m³.
De zuidelijke woning krijgt na splitsing een inhoud van 450 m³. De noordelijke woning heeft alsdan een inhoud van 550 m³
- c. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100m².
In de regels wordt opgenomen dat er per woning maximaal 100 m² bijgebouwen zijn toegestaan.
- d. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/ of architectonische waarde bezit.

Het bestaande bijgebouw op de kavel is 100 m² groot. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.

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

De locatie is reeds landschappelijk optimaal ingepast. Aan de beide zijkanten en de achterkant is een houtsingel gelegen met een breedte van 5 meter. Deze houtsingels bestaan uit inlandse hout en struiksoorten. Aan de voorzijde staan leilinden en een beukenhaag. In paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt.

4.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaal-economische ontwikkeling in het buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in landschappelijke eenheden, linten en clusters, waarbij het streefbeeld per deelgebied is weergegeven. Tevens zijn ontwerprichtlijnen weergegeven per deelgebied en worden alle landschapselementen behandeld.

De planlocatie aan de Ravelweg 10 is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'jonge heideontginningen'. Deze gebieden worden gekenmerkt door regelmatige en rechte patronen. De aanwezige boomlanen vormen een duidelijke structuur in het landschap. De percelen zijn door de lange zichtlijnen en openheid van het landschap vaak van grote afstand en van alle kanten zichtbaar daarom is landschappelijke inpassing aan alle zijdes van het plangebied in deze gebieden van belang.

In de huidige situatie voldoet het betreffende perceel reeds aan de voorwaarden die worden gesteld in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren. Het perceel is landschappelijk ingepast in de omgeving met aan de achterzijde en zijkanten een dichte houtwallen en hagen en een laag gesneden haag aan de voorzijde van het perceel. Deze beplanting wordt gehandhaafd en bestemmingsplanmatig geborgd.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. Het plangebied zal worden bestemd naar 'Wonen' met twee woningen binnen de huidige langgevelboerderij. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn, anders dan als gevolg van verhoogde achtergrondgehalten. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering zal opleveren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.2 Waterhuishouding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden.

Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief ter plaatse van 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.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het uitvoeren van een watertoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Omgeving planlocatie

De planlocatie ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand'. Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Someren en Someren-eind liggen op een overgang van de Peelrand naar het Zand ontginningslandschap. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen en de heide. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied en de heiderestanten liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw.

Boerderij Ravelweg 10 is gelegen in het voormalige grote heidegebied tussen Someren en Maarheeze. Op de kaart van 1850 is waar te nemen dat het stuk heide, waarin Ravelweg 10 ligt ,

destijds nog maar kort geleden ontgonnen was. Er bevindt zich in het gehele gebied nog geen enkele boerderij. Ravelweg 10 is hier pas in het eerste kwart van de 20-eeuw gebouwd. Conform de bouwwijze van de streek is Ravelweg 10 opgetrokken als langgevelboerderij. Woonhuis, stal en schuur bevinden zich onder één dak en de belangrijkste deuren en ramen bevinden zich in de lange voorgevel. Ravelweg 10 is gesitueerd op een honderdtal meters van de straat, aan een voormalig zandpad, dat in de jaren zestig van de vorige eeuw geasfalteerd zal zijn. Deze verharding stopt net voorbij de boerderij, waarbij de weg als zandpad verder gaat. Weg en zandpad zijn aan één zijde beplant met eikenbomen. De rij oude eiken wordt aan de voorzijde van de boerderij over de gehele lengte van de boerderij onderbroken.

In het gehele verkavelingsgebied van Ravelweg bevinden zich moderne bedrijven met gebouwen uit de tweede helft van de vorige eeuw. Ravelweg 10 is de enige boerderij die haar historische bouwmassa en groot deel van haar muurwerk nog behouden heeft.

5.3.2 Boerderij Ravelweg 10

5.3.2.1 Inleiding

Door Schamp Bouwkundig Advies is een rapportage Cultuurhistorisch waardeonderzoek opgesteld voor de planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. In de rapportage is de volgende waardering van de cultuurhistorische waarde opgenomen:

5.3.2.2 Waardering

Boerderij Ravelweg 10 is de enige boerderij in het gebied die in oorsprong dateert van vóór 1940 en nog de oude boerderijvorm heeft. De langgevelboerderij is in de bouwmassa herkenbaar. In die zin heeft de boerderij een relatieve zeldzaamheidswaarde. Aan de situering in het gebied, aan een oude zandweg, kan een hoge waarde worden toegekend. Terwijl alle boerderijen aan de straat liggen, ligt Ravelweg 10 aan een oude zandweg uit de tijd van de ontginning van de heide. Ook is de aanwezigheid van een rij oude eiken bijzonder.

De boerderij heeft nog een aantal belangrijke onderdelen uit de bouwtijd behouden. Zo is het oorspronkelijke muurwerk in kruisverband nog bij drie gevels helemaal en bij een gevel gedeeltelijk behouden. De twee schoorstenen zijn geheel uit de bouwtijd. De tandlijst onder de dakvoet aan de voorzijde is nog compleet en erg fraai. De opening van de deeldeuren is nagenoeg compleet behouden. Ook is de blinde eindgevel van het schuurgedeelte nagenoeg intact gebleven. De veranderingen aangebracht in de jaren zestig passen in het verhaal van de boerderij. Het is een fase in de ontwikkeling van de boerderij in Brabant. Het karschop dat eertijds tegen de achtergevel was aangebracht, is als carport behouden. De drie linden voor het woongedeelte van de boerderij markeren het langgevel karakter van de boerderij.

Bovenstaande neemt niet weg dat de boerderij in haar huidige verschijningsvorm een aantal storende elementen heeft:

- De witte kleur van de muren maakt de boerderij te deftig en landhuisachtig, een boerderij uit de tijd van de heide-ontginning was sober;
- De grote dakkapel aan de voorzijde is erg storend;
- Het onderscheid tussen woon- en bedrijfs gedeelte is erg rommelig;
- Het is jammer dat de mooie bomenrij langs de boerderij is onderbroken;

- Door de verbreding van de boerderij aan de achterzijde is de dakhelling daar te flauw, waardoor de topgevels asymmetrisch zijn;

Het bouw bureau geeft het navolgende advies over de cultuurhistorische waarde en de versterking hiervan.

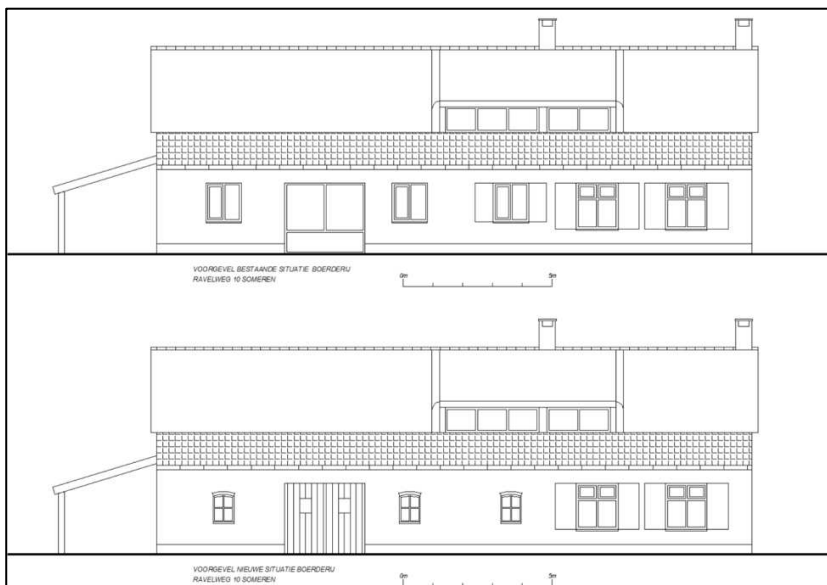
5.3.2.3 Advisering

Uit de voorliggende rapportage blijkt dat boerderij Ravelweg 10 in potentie een cultuurhistorische waarde heeft. Het bureau accepteert bepaalde veranderingen die in het verleden zijn aangebracht als onderdeel van het verhaal van de boerderij. Anderzijds zullen er bepaalde elementen teruggebracht moeten worden om teneinde het gebouw weer het karakter van een boerderij te geven.

Het advies luidt dan ook:

- De verbouwing uit de jaren zestig handhaven als onderdeel van het verhaal van de boerderij
- Het onderscheid tussen woongedeelte en bedrijfs gedeelte terugbrengen door: vanaf de brandgevel de ramen te vervangen door stalramen en het aanbrengen van grote glazen pui achter de deeldeuren die worden teruggehangen;
- De storende dakkapel kan worden gehandhaafd, aangezien dakkapellen vaker voorkomen in gerestaureerde boerderijen. Bovendien is zo'n dakkapel reversibel en kan in de toekomst altijd nog verwijderd worden
- Het rieten dak met voet van pannen komt niet overeen met de toestand van de bouw tijd van de boerderij maar vinden wij acceptabel
- De vorm van de schuur rechts van de boerderij vinden wij als bijgebouw passend.
- Het zou aanbeveling verdienen om rond de boerderij hier en daar een streekeigen hoogstam fruitboom of notenboom te planten.
- Herstel van de laanbeplanting van de eiken bomen

De geadviseerde aanpassingen aan de boerderij om de cultuurhistorische waarde te versterken worden door de initiatiefnemer uitgevoerd en maken onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering zoals genoemd in paragraaf 4.2.2.3. Het vooraanzicht van de boerderij wordt hiermee in oude staat teruggebracht. Onderstaand is dit in een bouwkundige tekening uitgewerkt.



Figuur 149. Huidige gevelbeeld voorgevel en gevelbeeld na geadviseerde aanpassingen

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande cultuurhistorische waarde van de boerderij voor een belangrijk deel hersteld. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft dan ook alleen maar positieve gevolgen voor de cultuurhistorie van de boerderij en de omgeving.

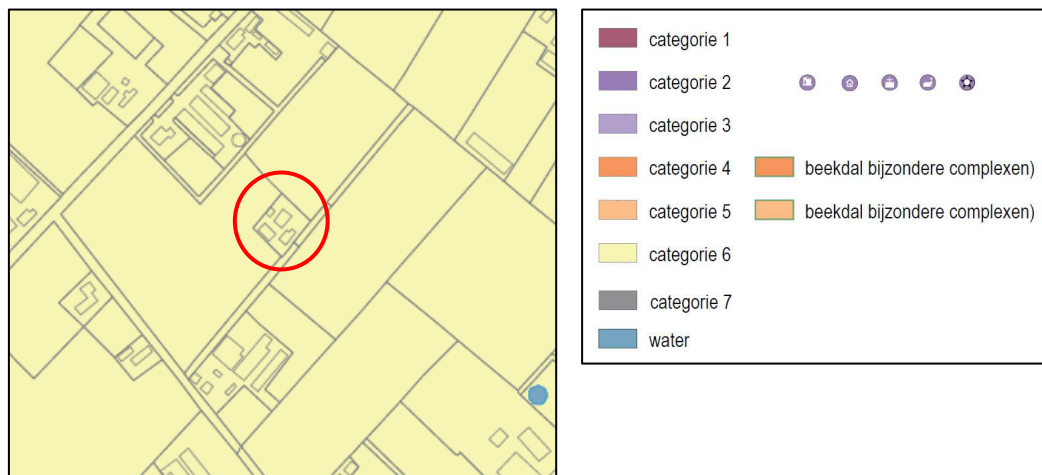
5.4 Archeologie

5.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekarta van Someren'. Op navolgende figuur is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 20: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren waarbij de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

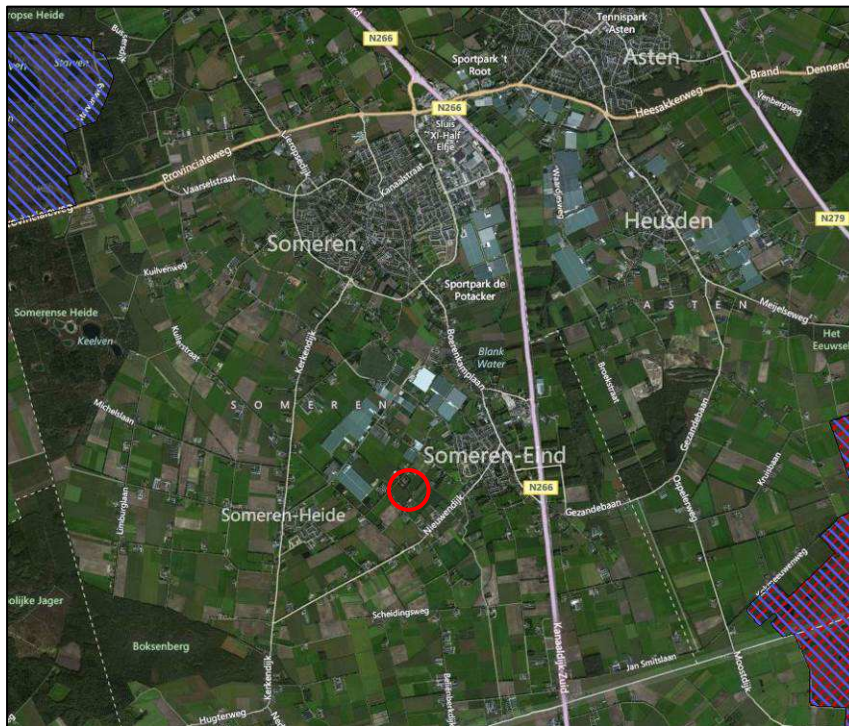
De planlocatie is op de 'Archeologiekarta van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 6 gebied. Dit zijn gebieden met een 'lage archeologische waarde'. Voor deze gebieden is geen verstoringsdiepte of verstoringsoppervlak vastgesteld en er geldt tevens geen onderzoeksplicht. De ontwikkeling levert derhalve in het kader van archeologie geen belemmeringen op.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De twee meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen de gebieden 'Strabrechtse Heide en Beuven' en 'Grote Peel'. Het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven' is gelegen op een afstand van ruim 5.000 meter ten noordwesten van de planlocatie. Het gebied 'Grote Peel' is gelegen op een afstand van ruim 4.800 meter ten zuidoosten van de planlocatie. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer ten opzichte van de Natura 2000-gebieden.



Figuur 21: Ligging planlocatie (met een rode cirkel aangeduid) ten opzichte van Natura 2000-gebieden

De Strabrechtse Heide bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide (deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. In het oosten van het gebied ligt het Beuven, het grootste ven van Nederland. De omringende bossen van het gebied bestaan vooral uit grove dennen. Aan de noordwestkant van het gebied ligt het beekdal van de Kleine Dommel, met alluviale bossen, wilgenstruweel, moerasruigten en vochtige schraallanden.

De Grootte Peel is op 10 september 2009 door de minister van LNV (nu EZ) definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. De Grootte Peel vormt samen met de nabijgelegen Deurnsche Peel en Mariapeel het restant van wat eens een uitgestrekt oerlandschap was van levend hoogveen. Deze peelhoogvenen werden grotendeels afgegraven tot op de zandondergrond. In de Grootte Peel is in het verleden turf gewonnen, maar het gebied is vervolgens niet in cultuur gebracht. De Grootte Peel wordt gekenmerkt door een complex van horsten en slenken. Het gebied kent daardoor een grote landschappelijke afwisseling van open vochtige en droge heideterreinen, pijpestrootjessavannen, struwelen en bosjes en moerassige laagten met veenputten en plaatselijk bossen en natte heide. Door eerdere vernattingsmaatregelen zijn verschillende grote plassen ontstaan. In enkele veenputten vindt veengroei plaats.

De toevoeging van een extra woonbestemming aan de bestaande woonboerderij zal geen gevolgen hebben voor deze natuurgebieden.

5.5.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De huidige woonboerderij zal juridisch gesplitst worden in twee woonbestemmingen, dit heeft geen gevolgen voor de flora en fauna ter plaatse. De boerderij is thans al volledig voor bewoning ingericht, nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Op een gedeelte van de woonboerderij ligt in de huidige situatie reeds een woonbestemming. De woonboerderij ligt als enige woning aan een doodlopende weg op 300 meter afstand van het doorgaande gedeelte van de Ravelweg. Het wegverkeerslawaaai ter plaatse is dan ook alleen afkomstig van eigen vervoerbewegingen. Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai wordt niet nodig geacht.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Bepaalde veehouderijen hebben daarbij tevens een omgevingsvergunning nodig. De Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij zijn, naast het Activiteitenbesluit, tevens van toepassing op deze veehouderijen.

5.7.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv

geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ voor de maximale voorgrondbelasting voor de planlocatie.



Figuur 22: Geurnorm voor de planlocatie

5.7.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.

In de omgeving van de planlocatie zijn meerdere veehouderijen gelegen. In navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van de planlocatie weergegeven.



Figuur 23: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving van de planlocatie

Navolgende figuren geven de dieraantallen en soorten weer die gehouden kunnen worden op veehouderijlocatie in de omgeving van de planlocatie.

<p>Heistraat 23, Someren: Melding stoppersregeling dd 22-2-2013: 298 gust/dr. zeug D1.3.101, 3 dekberen D2.100, 17 opfokzeugen D3.100.2, 98 kraamzeugen D1.2.100 en 1.300 gespeende biggen D1.1.100.1. (18.893,9 Odeur Units; was 51.507,9)</p>

Figuur 24: Vergunning voor het houden van dieren aan Heistraat 23 (Bron: odzob)

5712 RV, Heistraat 26, SOMEREN

Beschikingsdatum: 25-03-2013 RAV-tabelversie: RAV 2011-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.12.1		bedrijf	1	1560	1560	1114	68	35880	239
Totalen						1570	1599	1114	71	35880	239

Figuur 25: Vergunning voor het houden van dieren aan Heistraat 26 (Bron: Web BVB)

5712 RW, Ravelweg 7, SOMEREN

Beschikingsdatum: 06-07-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	2865	2292	2046	125	46126,50	284
Totale						2865	2292	2046	125	46126,50	284

Figuur 26: Vergunning voor het houden dieren aan Ravelweg 7 (Bron: Web BVB)

5712 RW, Ravelweg 6, SOMEREN

Beschikingsdatum: 15-02-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.10.2		bedrijf	0,23	2268	522	103	5	12474	109
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.11		bedrijf	2,50	144	360	63	38	2808	15
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.7		bedrijf	1,30	480	624	114	125	6288	54
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	2	3	1	1	32,20	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	936	1030	669	41	15069,60	93
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	123	98	88	5	1980,30	12
Totale						3953	2637	1038	215	38652,10	283

Figuur 27: Vergunning voor het houden van dieren aan Ravelweg 6 (Bron: Web BVB)

5712 RW, Ravelweg 7, SOMEREN

Beschikingsdatum: 06-07-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	2865	2292	2046	125	46126,50	284
Totale						2865	2292	2046	125	46126,50	284

Figuur 28: Vergunning voor het houden van dieren aan Ravelweg 7 (Bron: Web BVB)

5712 RW, Ravelweg 4, SOMEREN

Beschikingsdatum: 31-03-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	4	21	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	3	12	0	1	0	0
E3	ouderdieren van vleeskuikens in opfok; jonger dan 19 weken	E3.100		bedrijf	0,25	37400	9350	693	127	6732	860
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
Totale						37408	9388	693	130	6732	860

Figuur 29: Milieuvergunning Ravelweg 4 (Bron: Web BVB)

Op zes bedrijven die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is met behulp van het programma V-Stacks Vergunning de geurhinder van de individuele

bedrijven op het plangebied berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoeken van de planlocatie. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen de meest dichtbij gelegen hoek van het bouwvlak waarop dan alle emissie van de locatie is geprojecteerd.

	Heistraat 23	Heistraat 26	Ravelweg 6	Ravelweg 4	Ravelweg 7
x-coördinaat	178018	177912	178077	178244	178017
y-coördinaat	373841	373921	373708	373549	373579
geuremissie	18.893,90	35.880	38,652,10	6.723	46.126,50
hoogste voorgrondbelasting	9,7	5,9	37,4	1,1	10,9

Figuur 30: Beeld van berekening V-Stacks vergunning voor berekening van de dominante veehouderij

Uit de tabel blijkt dat de veehouderij aan de Ravelweg 6 de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de geurhinderberekening van de voorgrondbelasting van het agrarische bedrijf aan de Ravelweg 6 weergegeven. In hiervoor genoemde berekening wordt gewerkt met gestandaardiseerde en algemene waarden. Voor de navolgende berekening zijn de specifieke gegevens van de milieuvergunning aan de Ravelweg 6, zoals bekend bij de gemeente Someren, gebruikt.

Brongegevens:

Volg nr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal 1 Ravelweg 6	178 065	373 671	8,5	9,3	7,00	4	27 544
2	Stal 2 Ravelweg 6	178 097	373 662	6,0	5,4	2,00	4	4 016
3	Stal 3 Ravelweg 6	178 136	373 656	6,5	6,9	4,00	4	7 093

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
9	Oost	178 137	373 797	14,0	11,7
10	Zuid	178 127	373 787	14,0	12,6
11	West	178 114	373 795	14,0	11,8
12	Noord	178 127	373 801	14,0	11,1

Figuur 31: Berekening V-Stacks Vergunning voor de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Ravelweg 6 ten opzichte van de planlocatie

Aangezien de voorgrondbelasting ter plaatse van de planlocatie de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van het plangebied in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

5.7.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Voor de locatie is met behulp van V-stacks Gebied en de specifieke en meest recente gegevens van de omliggende veehouderijen een berekening gemaakt waaruit blijkt hoe hoog de achtergrondbelasting ter plaatse is. Navolgend is weergegeven welke gegevens en parameters zijn gebruikt ten behoeve van de berekening:

```
"Rasterpunt linksonder x: 178114 m
Rasterpunt linksonder y: 373295 m
Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50
Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50"
```

Als input voor het bronnenbestand zijn de gegevens van gemeente Someren zoals bekend bij BVB Brabant gebruikt. Deze gegevens zijn aangevuld met de meest recente milieuvergunningen zoals opgevraagd bij Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en de gemeente Someren. Uit de berekening zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [ou/m ³]
1001	17837	373797	18.254
1002	178127	373787	19.355
1003	178114	373795	18.467
1004	178127	373801	17.731

In de tabel is te zien dat de achtergrondbelasting ter plaatse maximaal 19.355 ou/m³ bedraagt. Deze achtergrondbelasting valt volgens de gebiedsvisie van de gemeente Someren in de categorie 14-20 ou/m³. Hieruit mag geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied het woon- en leefklimaat als 'matig' bestempeld kan worden. Herbestemming van de planlocatie is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.7.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herbestemming van de planlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de woonbestemming ter plaatse van de planlocatie. Herontwikkeling van de locatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De locatie aan Ravelweg 10. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de nabije omgeving van de planlocatie is een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Nieuwendijk 90 is een bouwbedrijf (milieucategorie 2) gevestigd, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 300 meter tot de planlocatie. Aan de Nieuwendijk 84 is een aannemersbedrijf/houthandel (milieucategorie 3.1) gevestigd, waarvoor een minimale afstand geldt van 30 meter tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 300 meter tot de planlocatie. Aan de Hollandseweg 21 is een aannemersbedrijf (milieucategorie 2) gevestigd, waarvoor in een gemengd gebied een minimale afstand van 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 500 meter tot de planlocatie. Aan de Laarstraat 11 is een agrarisch verwant bedrijf gelegen (milieucategorie 3) hiervoor geldt een minimale afstand van 30 meter, het bedrijf ligt op een afstand van circa 350 meter van de planlocatie. De nieuwendijk 70a huisvest een bedrijf voor stalling en onderhoud van kermisattracties (milieucategorie 3) waarvoor een afstand van 30 meter geldt, dit bedrijf ligt op een afstand van ruim 500 meter van de planlocatie.

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering biedt geen belemmeringen voor de oprichting van de beoogde extra woning ter plaatse van de initiatieflocatie aan Ravelweg 10 te Someren.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de

weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

5.9.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbijgelegen risico-object betreft de propaan opslag aan de Vaardijk 5. Deze locatie waarop het risico-object is gelegen, is gelegen op een afstand van ruim 600 meter tot de planlocatie. De planlocatie is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.9.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.9.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Kanaaldijk-Zuid. De planlocatie ligt op een afstand van ruim 1.500 meter en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.9.3.3 Vervoer over het water

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 1.500 meter van het Zuid-Willemsvaart. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemsvaart plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de planlocatie buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

5.9.4 Kabels en leidingen

Op ruim 1.500 meter ten oosten van de planlocatie is een buisleiding gelegen. De planlocatie is met een afstand van ruim 1.500 meter niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de oostzijde van de kern Someren-Eind bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 2.000 meter van de planlocatie en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het

Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling geen nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.10.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.11 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is ontsloten aan de Ravelweg. Met de beoogde herontwikkeling zal hierin geen verandering worden aangebracht. De toevoeging van één woonbestemming zal geen effect hebben op de verkeersbewegingen van de straat omdat dit enkel een juridische aanpassing van de bestemming betreft en er in de praktijk weinig zal veranderen aan de inrichting van de planlocatie.

5.12 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets

moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

5.13 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Er wordt een woning toegevoegd in een bestaande boerderij op de betreffende locatie. De woonboerderij wordt in de huidige situatie al bewoond en dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. De Ladder duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing. Daarbij is geen sprake van een bedrijventerrein, waardoor de Strategische visie werklocaties ook niet van toepassing is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

BIJLAGE 1

**BOUWKUNDIG ADVIES, PEDRO SCHAMP, SCHAMP
BOUWKUNDIG ADVIES**

Inleiding

De eigenaren/bewoners van boerderij Ravelweg 10, mevrouw Elizabeth Haazen en haar echtgenoot Petrus Hurkmans, hebben bij de gemeente Asten-Someren een verzoek ingediend om hun boerderij te mogen splitsen in twee afzonderlijke woonhuizen. De gemeente heeft toegezegd op dit verzoek positief te reageren mits aan een tweetal voorwaarden zal worden voldaan. Zo moet de boerderij voldoende cultuurhistorische waarde hebben en vervolgens moet deze cultuurhistorische waarde bij splitsing voldoende gewaarborgd c.q. versterkt worden.

De eigenaren worden in dit proces bijgestaan door rentmeesterskantoor Crijns Rentmeesters.

Dit kantoor heeft voor het verrichten van een cultuurhistorisch onderzoek het bureau Schamp Bouwkundig Advies ingeschakeld. Schamp Bouwkundig Advies is gespecialiseerd in monumentale rurale bouwkunst en heeft als zodanig veel ervaring met het opstellen van een bouwhistorische verkenning met waardenstelling. Schamp Bouwkundig Advies werkt in deze nauw samen met Stichting De Brabantse Boerderij.

Omdat Ravelweg 10 in de jaren zestig en negentig van de vorige eeuw de nodige verbouwingen heeft ondergaan, is de aandacht van ons bureau vooral gericht geweest op versterking van de cultuurhistorische waarde. Dit noopte ons tot het terugbrengen van enkele essentiële elementen die in de loop van de tijd verdwenen zijn. Helaas beschikte de familie niet over foto's die een beeld geven van de boerderij van vóór genoemde verbouwingen. De informatie die we hierover hebben verkregen, kwam hoofdzakelijk van de zijde van mevrouw Hurkmans- Haazen. Zij is in de boerderij geboren en moest het een en ander vanuit haar pille jeugd opdissen.

Zij wist ons te vertellen dat de boerderij in de jaren twintig van de vorige eeuw door haar grootvader nieuw is gebouwd. De boerderij is in de jaren zestig van de vorige eeuw voornamelijk aan de woonhuiszijde gemoderniseerd. Deze modernisering werd ingegeven door de consultants van de agrarische streekverbetering . Deze was onder andere gericht op meer licht en hygiëne in de boerenhuizen. Zoals bij veel Brabantse boerderijen in die tijd werd ook bij Ravelweg 10 een einde gemaakt aan het feit dat je door het openen van de voordeur "met de deur in huis valt". De voordeur werd verplaatst naar de kopgevel en zo kon van de herd en voorkamer één grote huiskamer gemaakt worden. Deze nieuwe huiskamer kreeg voor die tijd moderne vierruits ramen met boven kleine klepramen en beneden draairamen. Ook werd de kelder dichtgemaakt en kon de opkamer verlaagd worden tot een gerieflijke zijkamer. Vanuit de voordeur betrad men de boerderij voortaan via een halletje. Genoemde modernisering zijn verricht toen de boerderij nog volledig als agrarisch bedrijf in gebruik was. Ze passen derhalve in het "verhaal" van het gebouw.

Geheel anders ligt het met de verbouwing uit de jaren negentig. Deze verbouwing vond plaats nadat de agrarische bedrijvigheid had opgehouden te bestaan. De boerderij ging geleidelijk in haar geheel als woning fungeren. Zo kwamen er in het bedrijfsgebouwtje woonhuisvensters, de boerderij kreeg een rieten dak met een grote dakkapel en de muren werden van een witte verflaag voorzien. De impact op de cultuurhistorische waarde was aanmerkelijk. Het grootste verlies was het verdwijnen van het onderscheid tussen woon- en

bedrijfsgedeelte. Dit laatste betekende het verlies van een essentieel element van de boerderij.

Aan de achterzijde werd de boerderij over de lengte van het bedrijfsgedeelte verbreed. Hierdoor verkreeg het dak aan die zijde een flauwe dakhelling, wat zichtbaar is bij beide topgevels. Het tegen de achtergevel gebouwde karschop werd getransformeerd tot carport. Door dit alles kreeg de boerderij het karakter van een landhuis.

In gesprek met de eigenaren zijn we overeen kunnen komen om tenminste de voorgevel zijn boerderijkarakter terug te geven. Dit betekent dat er weer een duidelijk onderscheid moet zijn tussen het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte. Uit kostenoverwegingen zullen we ons zo veel mogelijk beperken tot de voorgevel en de twee topgevels, aangezien deze vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

Historische en landschappelijke context

Boerderij Ravelweg 10 is gelegen in het voormalige grote heidegebied tussen Someren en Maarheeze. Op de kaart van 1850 is waar te nemen dat het stuk heide, waarin Ravelweg 10 ligt, destijds nog maar kort geleden ontgonnen was. Er bevindt zich in het gehele gebied nog geen enkele boerderij. Ravelweg 10 is hier pas in het eerste kwart van de 20-eeuw gebouwd. Conform de bouwwijze van de streek is Ravelweg 10 opgetrokken als langgevelboerderij. Woonhuis, stal en schuur bevinden zich onder één dak en de belangrijkste deuren en ramen bevinden zich in de lange voorgevel.

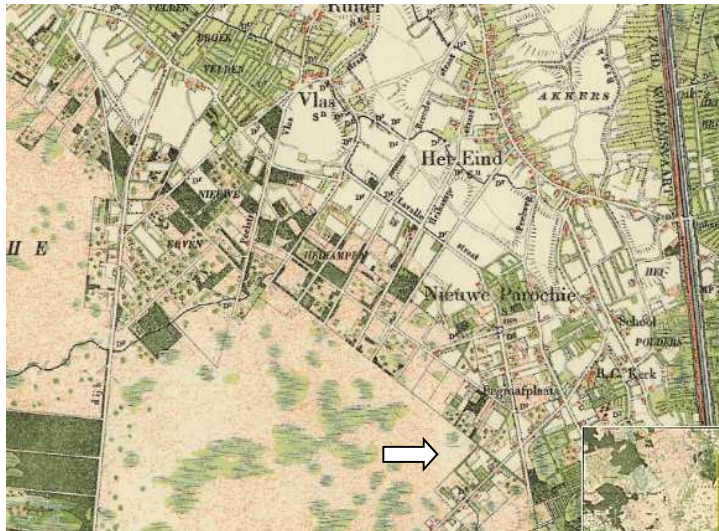
Volgens overlevering door mevrouw Hurkmans-Haazen had de boerderij achter de voordeur een herd met daar in een schouw. Deze bevond zich tegen de scheidingswand tussen woon- en bedrijfsgedeelte, de brandgevel. Tegen de kopgevel en voorgevel van de boerderij lag de "goei kamer" met aan de achterzijde de kelder met opkamer. Achter de herd aan de achtergevel lag de geut of spoelkeuken. De stal had aan de voorzijde een deur die toegang gaf tot de voorstal. Bouwsporen van deze deur zijn nog zichtbaar in de voorgevel. De grote deeldeuren in de voorgevel gaven eertijds toegang tot de deel van het schuurgedeelte. Er zijn in de voorgevel geen sporen van voormalige mestdeuren, wat doet vermoeden dat de boerderij reeds bij de bouw voorzien was van een grupstal of Hollands stal. Volgens mevrouw Hurkmans-Haazen had de boerderij vroeger een pannendak. Volgens haar waren de ramen van het woongedeelte smaller dan de huidige. Waarschijnlijk betreft het hier zesruits vensters.

Ravelweg 10 is gesitueerd op een honderdtal meters van de straat, aan een voormalig zandpad, dat in de jaren zestig van de vorige eeuw geasfalteerd zal zijn. Deze verharding stopt net voorbij de boerderij, waarbij de weg als zandpad verder gaat. Weg en zandpad zijn aan één zijde beplant met eikenbomen. De rij oude eiken wordt aan de voorzijde van de boerderij over de gehele lengte van de boerderij onderbroken.

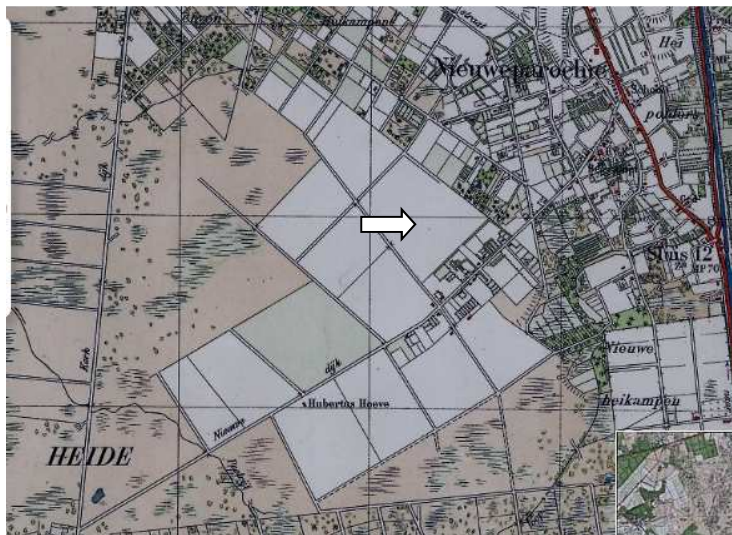
In het gehele verkavelingsgebied van Ravelweg bevinden zich moderne bedrijven met gebouwen uit de tweede helft van de vorige eeuw. Ravelweg 10 is de enige boerderij die haar historische bouwmassa en groot deel van haar muurwerk nog behouden heeft.



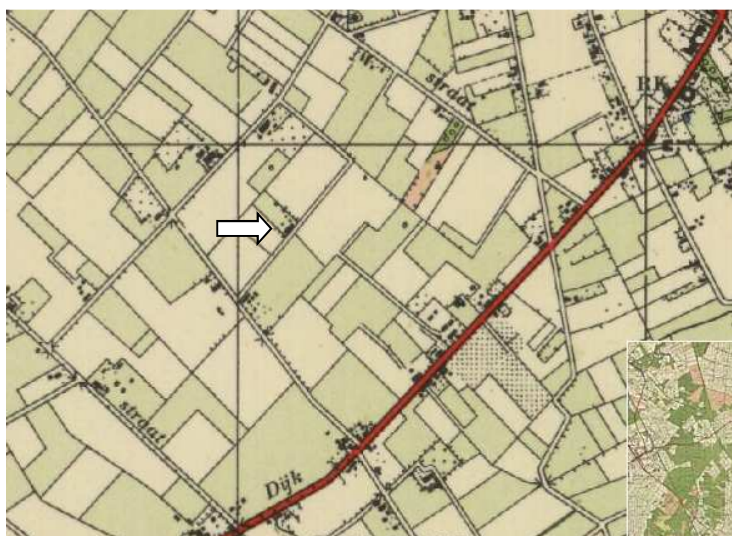
Ravelweg 10 Someren: het voormalig / deels nog zandpad met de bomenrij (eiken) waaraan de boerderij ligt



Topografische Militaire Kaart 1901 met op de locatie van de huidige Ravelweg 10 te Someren nog heide.



Topografische Militaire Kaart 1929 met de peil als locatie voor de Ravelweg 10 te Someren: het gebied is net in ontginning



Topografische kaart 1953: gehele gebied met voormalige heidevelden is ontgonnen.

De huidige boerderij

Boerderij Ravelweg 10 is het resultaat van een oorspronkelijke langgevelboerderij die door twee verbouwingen in de vorige eeuw een gewijzigd aanzien heeft gekregen. Dit gewijzigde aanzien heeft betrekking op zowel het exterieur als het interieur. Omdat de cultuurhistorische betekenis nagenoeg geheel schuilt in het exterieur, zullen we ons in de beschrijving hiertoe beperken.

Vorgevel

In het voormalige woongedeelte bevinden zich twee ramen uit de jaren zestig. Deze ramen zijn vierruits met aan de bovenzijde twee kleine klepramen en beneden twee draairamen. De ramen zijn voorzien van groene luiken en keramische lekdorpels. In het voormalige bedrijfs gedeelte bevinden zich een drietal tweeruits draairamen. Het raam rechts heeft luiken. De ramen in het bedrijfs gedeelte hebben de grootte van de benedenramen van het woongedeelte. Twee ramen bevinden zich in het voormalige stal gedeelte en een raam in het schuurgedeelte. Alle ramen hebben keramische lekdorpels. Ter plaatse van de deeldeuren bevindt zich een groot tweeruits raam met aan de onderzijde horizontaal verwerkte rabatdelen.

De vorgevel heeft nog exact de afmetingen van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Ook het muurwerk in kruisverband en de daklijst met een bloktand tussen twee uitspringende horizontale streklagen is nog gaaf aanwezig. De gevel heeft een zinken halfronde dakgoot.

Het dak bestaat uit riet met een voet van rode muldenpannen. Het dak heeft aan deze zijde een grote dakkapel die zich uitstrekt van woongedeelte naar bedrijfs gedeelte.

De twee schoorstenen zijn beide uit de bouw tijd. Een schoorsteen bevindt zich boven de brandgevel en was voor het fornuis in de schouw in de herd. De andere schoorsteen bevindt zich tegen de topgevel en was oorspronkelijk voor de kachel in de goei kamer.

Kopgevel

De kopgevel heeft aan de bovenzijde nog de originele zolderramen. Rechtsonder bevindt zich nog het originele opkamerraam. Links hiervan is de in de jaren zestig aangebrachte nieuwe voordeur, thans een deur met in de bovenste helft glas. Helemaal links bevindt zich een vierruits draai-klepraam zoals in de vorgevel. De kopgevel heeft nog het originele muurwerk in kruisverband.

Eindgevel

De eindgevel was voorheen de blinde gevel van de tasruimte van de schuur. Thans zijn er twee deuren aangebracht die uitkomen in de carport, welke tegen de eindgevel is aangebouwd. Ook deze gevel heeft nog geheel het oude muurwerk. Beide topgevels zijn door de verbreding van de boerderij asymmetrisch in aanzicht. De topgevels zijn voorzien van windveren.

Achtergevel

De achtergevel is over de lengte van het bedrijfsgedeelte geheel vernieuwd in halfsteens verband. Er bevinden zich in deze gevel onder andere twee stel tuindeuren. Bij het woongedeelte is de oude muur behouden gebleven. Op die plaats bevindt zich een afdak.



Foto links: linker (gesloten) kopgevel voormalig bedrijfsgedeelte met afdak, nu in gebruik als carport
Foto rechts: kopgevel woongedeelte



Foto links: voormalig bedrijfsgedeelte met secundaire grote ramen
Foto rechts: groot raam met luiken in voormalig bedrijfsgedeelte, vervolgens woonkamer vensters



Foto links: kopgevel woongedeelte
Foto rechts: afdak bij woongedeelte aan de achterzijde, hier nog de oorspronkelijke buitengevel onder de afdak.



Foto links: uitgebouwde achtergevel, waarbij het dak uitgevlakt is.
Foto rechts: bloktand in oorspronkelijk metselwerk onder de dakvoet.



Waardering

Boerderij Ravelweg 10 is de enige boerderij in het gebied die in oorsprong dateert van vóór 1940 en nog de oude boerderijvorm heeft. De langgevelboerderij is in de bouwmassa herkenbaar. In die zin heeft de boerderij een relatieve zeldzaamheidswaarde.

Aan de situering in het gebied, aan een oude zandweg, kan een hoge waarde worden toegekend. Terwijl alle boerderijen aan de straat liggen, ligt Ravelweg 10 aan een oude zandweg uit de tijd van de ontginning van de heide. Ook is de aanwezigheid van een rij oude eiken bijzonder.

De boerderij heeft nog een aantal belangrijke onderdelen uit de bouwtijd behouden. Zo is het oorspronkelijke muurwerk in kruisverband nog bij drie gevels helemaal en bij een gevel gedeeltelijk behouden. De twee schoorstenen zijn geheel uit de bouwtijd. De tandlijst onder de dakvoet aan de voorzijde is nog compleet en erg fraai. De opening van de deeldeuren is nagenoeg compleet behouden. Ook is de blinde eindgevel van het schuurgedeelte nagenoeg intact gebleven.

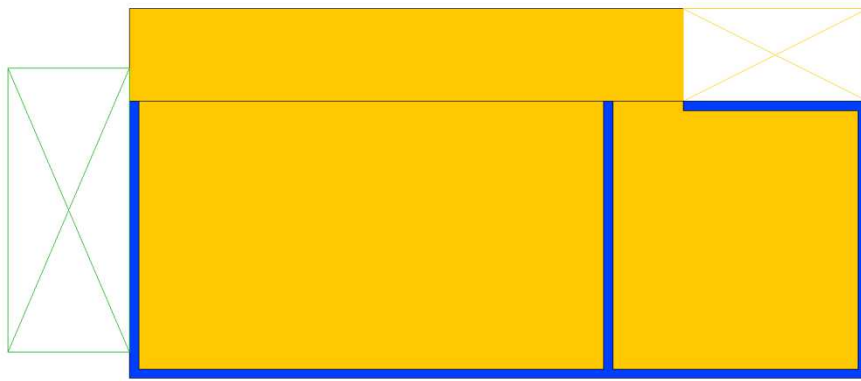
De veranderingen aangebracht in de jaren zestig passen in het verhaal van de boerderij. Het is een fase in de ontwikkeling van de boerderij in Brabant.

Het karschop dat eertijds tegen de achtergevel was aangebracht, is als carport behouden.

De drie linden voor het woongedeelte van de boerderij markeren het langgevel karakter van de boerderij.

Bovenstaande neemt niet weg dat de boerderij in haar huidige verschijningsvorm een aantal storende elementen heeft:

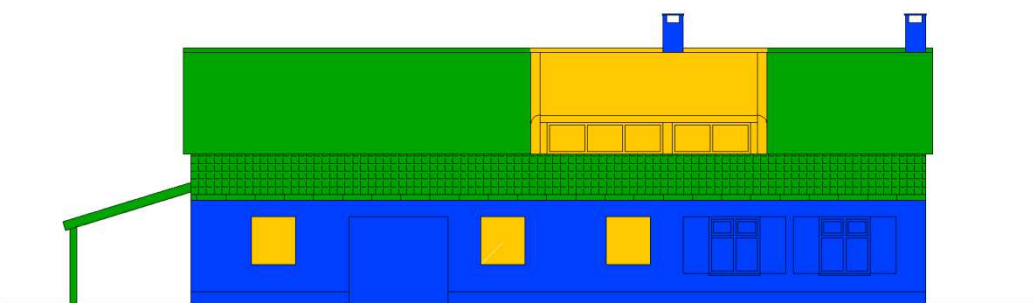
- De witte kleur van de muren maakt de boerderij te deftig en landhuisachtig, een boerderij uit de tijd van de heide-ontginning was sober.
- De grote dakkapel aan de voorzijde is erg storend
- Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeelte is erg rommelig
- Het is jammer dat de mooie bomenrij langs de boerderij is onderbroken
- Door de verbreding van de boerderij aan de achterzijde is de dakhelling daar te flauw, waardoor de topgevels asymmetrisch zijn



PLATTEGROND BOERDERIJ
RAVELWEG 10 SOMEREN

0m 5m

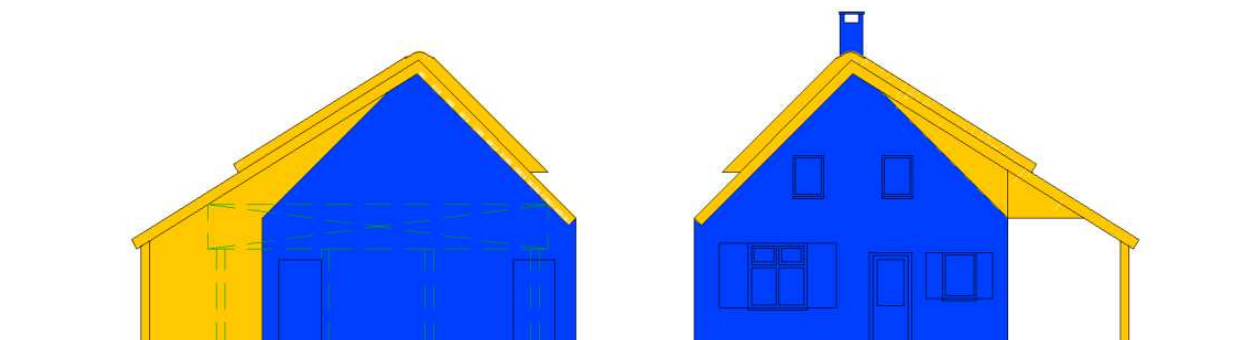
- FYSIEKE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (behouden)
- POSITIEVE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN
- INDIFFERENT



VOORGEVEL BOERDERIJ
RAVELWEG 10 SOMEREN

0m 5m

- FYSIEKE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (behouden)
- POSITIEVE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN
- INDIFFERENT

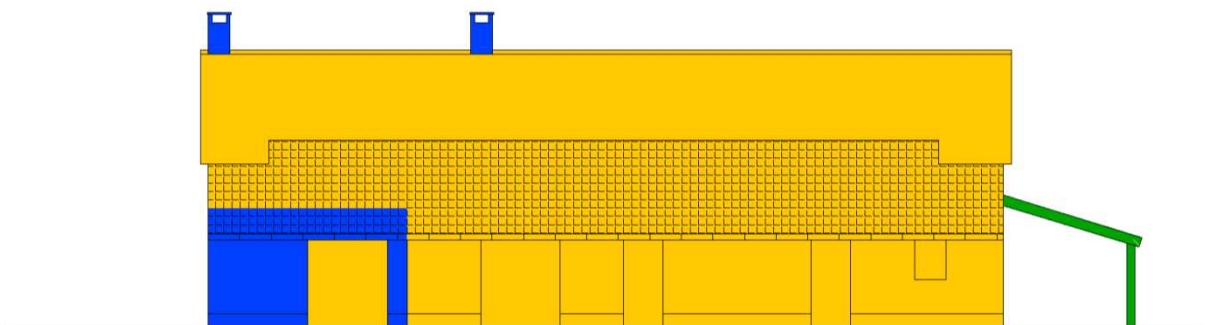


LINKE KOPGEVEL
RAVELWEG 10 SOMEREN

0m 5m

RECHTER KOPGEVEL
RAVELWEG 10 SOMEREN

- FYSIEKE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (behouden)
- POSITIEVE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN
- INDIFFERENT



ACHTERGEVEL BOERDERIJ
RAVELWEG 10 SOMEREN

0m 5m

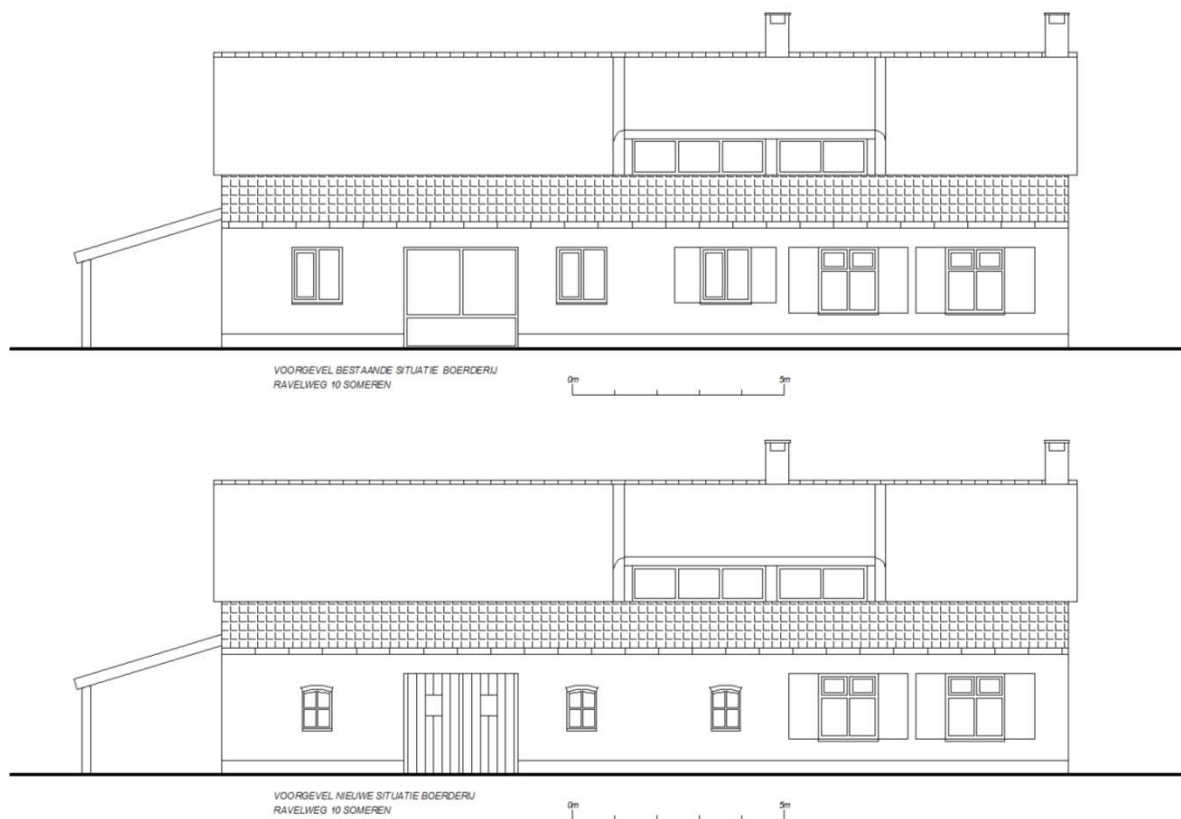
- FYSIEKE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN (behouden)
- POSITIEVE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN
- INDIFFERENT

Advisering

Uit de voorliggende rapportage blijkt dat boerderij Ravelweg 10 in potentie een cultuurhistorische waarde heeft. We zullen enerzijds bepaalde veranderingen die in het verleden zijn aangebracht, moeten accepteren, anderzijds zullen we bepaalde elementen terug moeten brengen teneinde het gebouw weer het karakter van een boerderij te geven.

Ons advies is dan ook:

- De verbouwing uit de jaren zestig handhaven als onderdeel van het verhaal van de boerderij
- Het onderscheid tussen woongedeelte en bedrijfs gedeelte terugbrengen door: vanaf de brandgevel de ramen vervangen door stalramen aanbrengen van grote glazen pui achter de deeldeuren die worden teruggehangen
- De storende dakkapel kan worden gehandhaafd, aangezien dakkapellen vaker voorkomen in gerestaureerde boerderijen. Bovendien is zo'n dakkapel reversibel en kan in de toekomst altijd nog verwijderd worden
- Het rieten dak met voet van pannen komt niet overeen met de toestand van de bouw tijd van de boerderij maar vinden wij acceptabel
- De vorm van de schuur rechts van de boerderij vinden wij als bijgebouw passend.
- Het zou aanbeveling verdienen om rond de boerderij hier en daar een streekeigen hoogstam fruitboom of notenboom te planten.
- Herstel van de laanbeplanting van de eiken bomen



Huidige gevelbeeld voorgevel en gevelbeeld na geadviseerde aanpassingen.

BIJLAGE 2

VERBEELDING

RAVELWEG 10 SOMEREN



Legenda

Plangebied



Bestemmingen

A Agrarisch

G Groen

W Wonen

Aanduidingen

 twee-aaneen

0 5 10 20 Meters



Bestemmingsplan: Ravelweg 10 Someren

Gemeente: Someren

Datum: 2 november 2015

Schaal: 1:1.000

Formaat: A4

Ondergrond: kadastrale ondergrond d.d. 26 juni 2015

Crijns Rentmeesters bv
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 - 471777
I: www.crijns-rentmeesters.nl

