

WIJZIGINGSPLAN BOERENKAMPLAAN 83-85 GEMEENTE SOMEREN

TOELICHTING



Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & G.J.P Bosmans

Vastgesteld: 20 maart 2018

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1 Ligging van het plangebied	5
1.2.2 Begrenzing plangebied	6
1.2.3 Juridische status van het plangebied	6
1.3 Leeswijzer	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Functionele structuur	8
2.3 Huidige invulling plangebied	9
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Beoogd planologisch regime	11
3.3 Landschappelijke inpassing	12
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Provinciaal beleid	15
4.1.1 Verordening ruimte Noord Brabant	15
4.2 Gemeentelijk beleid	19
4.2.1 Structuurvisie Someren 2028	19
4.2.2 Beleidsnota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'	20
4.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'	21
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	23
5.1 Agrarische bedrijven	23
5.1.1 Inleiding	23
5.1.2 Geurverordening gemeente Someren	23
5.1.3 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij	23
5.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	25
5.1.5 Belangenafweging	25
5.2 Geluid	26
5.3 Bodem	26
5.4 Waterhuishouding	26
5.4.1 Inleiding	26
5.4.2 Relevant beleid	27
5.4.3 Waterafvoer na herontwikkeling	28
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.7 Externe veiligheid	29
5.7.1 Inleiding	29
5.7.2 Risico's	29
5.7.3 Bedrijven	29
5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen	30

VASTGESTELD

5.7.5	Kabels en leidingen	31
5.8	Besluit m.e.r.	31
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	32
6.1	Archeologie	32
6.1.1	Verdrag van Valletta	32
6.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	32
6.1.3	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	32
6.2	Cultuurhistorie	33
6.3	Natuur	34
6.3.1	Inleiding	34
6.3.2	Gebiedsbescherming	34
6.3.3	Soortenbescherming	34
7.	PLANOPZET	36
7.1	Plansystematiek	36
7.1.1	Algemeen	36
7.1.2	Verbeelding	36
7.1.3	Regels	36
8.	UITVOERBAARHEID	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	37
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
9.	PROCEDURE	38
9.1	Procedure	38
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Boerenkamplaan 83-85 te Someren, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemers van de beoogde herontwikkeling zijn eigenaar van en woonachtig in de bedrijfswoningen aan de Boerenkamplaan 83 en 85 te Someren. Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en twee bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen. Beoogd wordt de agrarische bestemming deels om te zetten naar een woonbestemming. De bedrijfswoningen worden daarmee planologisch omgezet naar een burgerwoning.

Artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' biedt de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

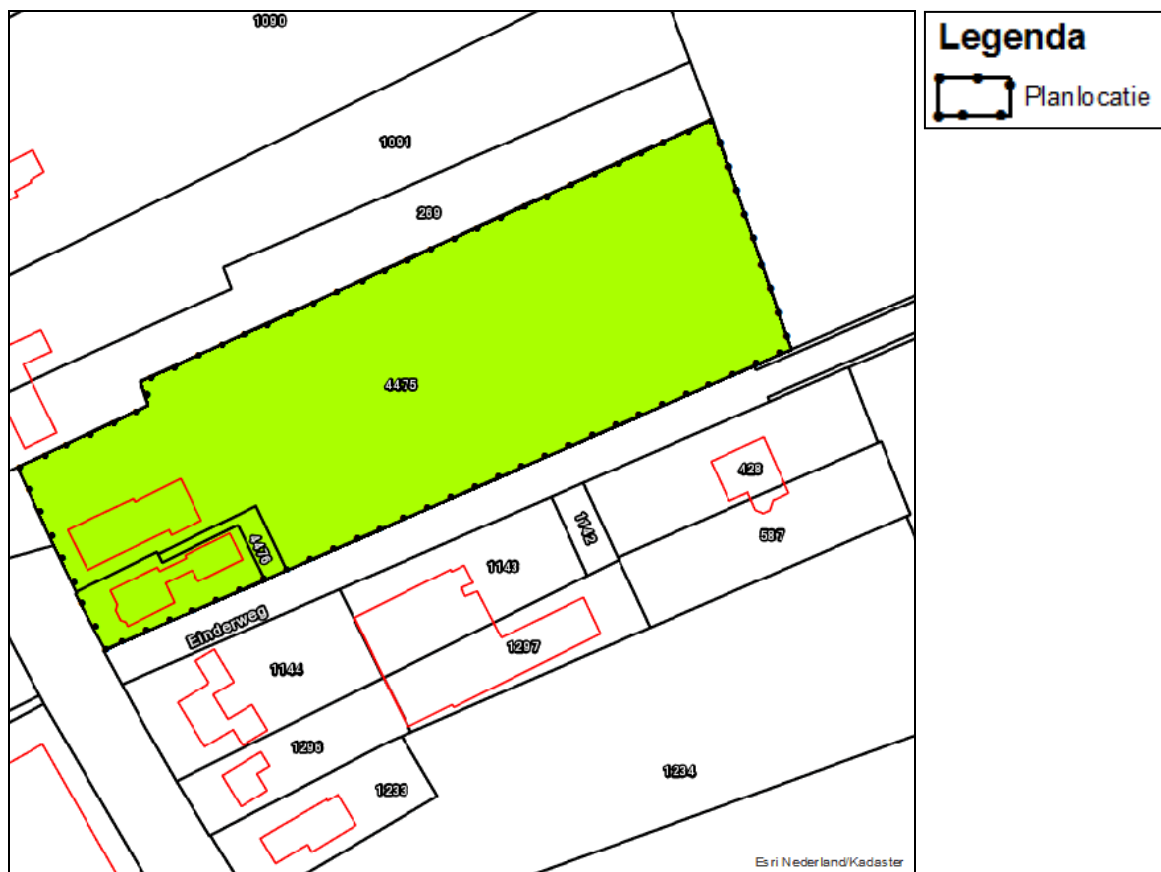
Het plangebied is gelegen aan de Boerenkamplaan 83-85 te Someren, in het zuidoosten van het buitengebied van Someren, in de gemeente Someren. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van het plangebied met rood is aangegeven, waarbij het plangebied tevens is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied met plangebied uitgelicht

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen bekend als gemeente Someren, sectie H, nummers 3052, 4475 en 4476. Het totale perceel kent een oppervlakte van 7.425 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied. De kadastrale percelen zijn hierbij groen gearceerd en het plangebied is omkaderd.



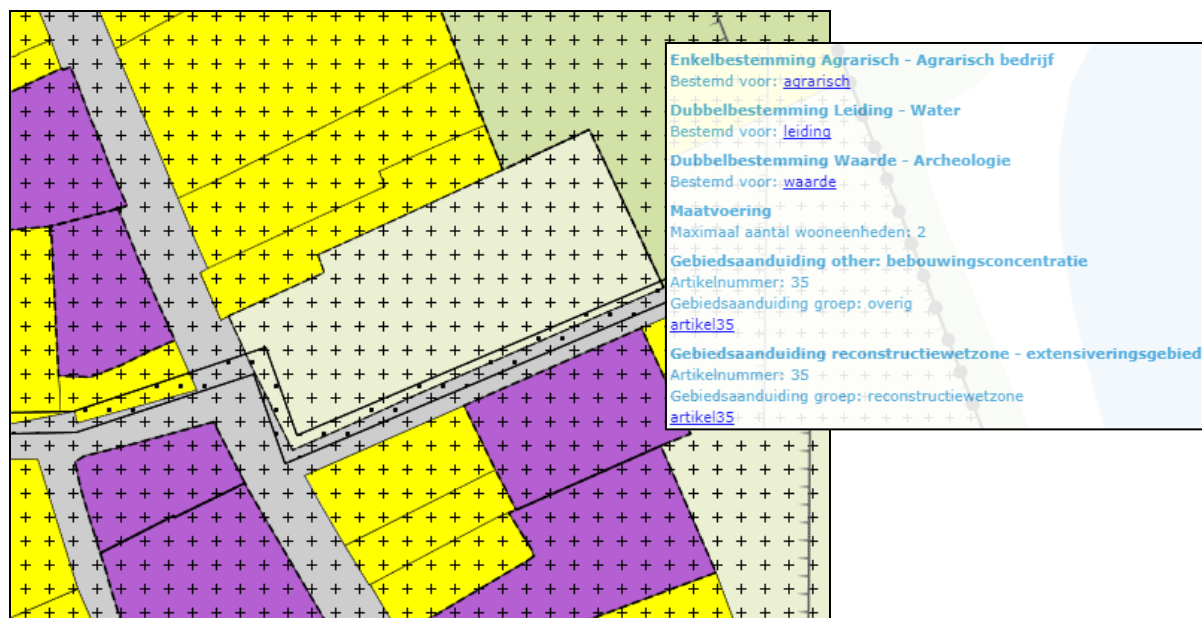
Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Someren heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Leiding – Water', de maatvoering 'maximaal 2 wooneenheden' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen en een reactieve aanwijzing op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren', is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Als gevolg daarvan is op 25 september 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Enkele bestemmingsplanregels zijn aangepast dan wel aangevuld. Deze aanpassingen en aanvullingen hebben enkel betrekking op de veehouderij en hebben inhoudelijk geen gevolgen gehad voor het plangebied.

Door de gemeenteraad is op 26 november 2015 tevens het bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren' vastgesteld, waarmee enkele toevoegingen worden gedaan in de bestemmingsplanregels voor wat betreft de Wet plattelandswoningen. Dit bestemmingsplan heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ten aanzien van het plangebied en de beoogde herontwikkeling. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' ter plaatse van het plangebied Boerenkamplaan 83-85 te Someren.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren', 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het gaat om de agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende grond. In de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' blijft deze wijzigingsbevoegdheid ongewijzigd. Derhalve wordt in onderhavig wijzigingsplan gesproken over 'het vigerende bestemmingsplan' zijnde het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011)'.

1.3 Leeswijzer

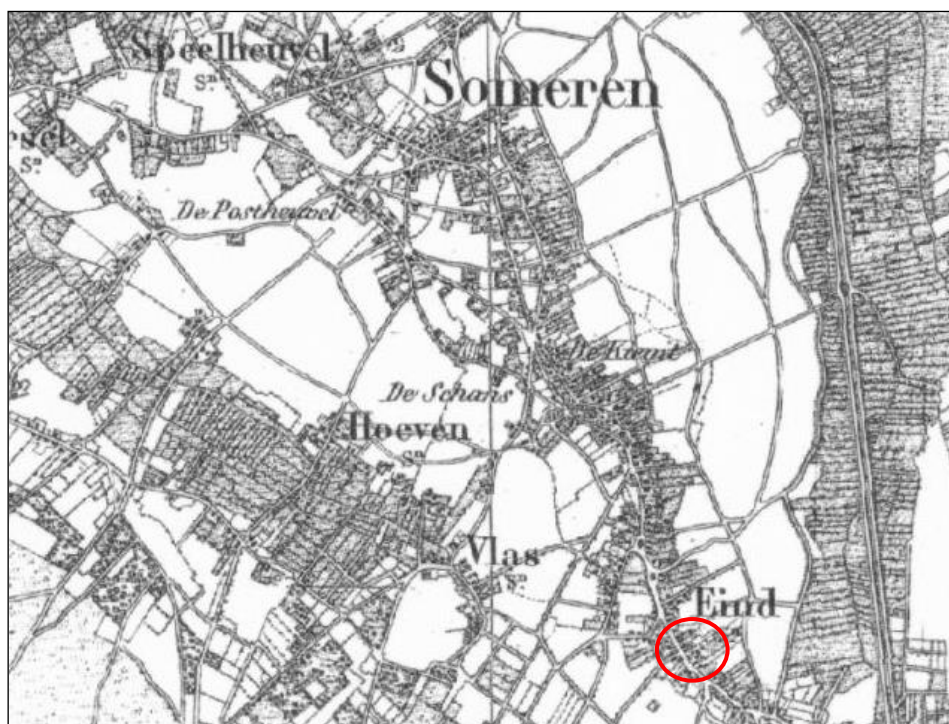
In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. In hoofdstuk 7 volgt de planopzet en in hoofdstuk 8 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied waar nu Someren ligt was al bewoond in het laat-paleolithicum, het mesolithicum, en het neolithicum, vanaf ongeveer 10.000 v.Chr. Na de Romeinse tijd was er tijdenlang nauwelijks bewoning, maar vanaf de elfde eeuw vonden opnieuw ontginningen plaats en ontstonden er nederzettingen op de latere Somerense akkers. Na 1200 verplaatste deze gemeenschap zich naar het gebied waar men de huidige dorpskern vindt. Ontginningen werden voornamelijk uitgevoerd door de abdij van Postel, maar na 1648 kwam hieraan een einde. Pas in de 19e en de 20e eeuw vonden weer ontginningen op grote schaal plaats. Dit leidde tot het ontstaan van Someren-Eind in 1875 en van Someren-Heide in 1920. Van groot economisch belang was ook de opening van de Zuid-Willemsvaart in 1826. Dit heeft geleid tot industriële activiteit, waaronder de aanleg van bedrijventerreinen.

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische kaart uit de periode 1850 waarop het plangebied aan de Boerenkamplaan met een rode cirkel is aangeduid. Het bebouwingslint Boerenkamplaan is reeds in de huidige vorm herkenbaar aanwezig.



Figuur 4: Historische kaart periode 1850

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt tussen de kernen Someren en Someren-Eind, in de bebouwingsconcentratie Boerenkamplaan. De Boerenkamplaan verbindt de twee kernen Someren en Someren-eind. Dit bebouwingslint vervult nu al een woonfunctie. Hier is sprake van een lokale schakelzone tussen de woonkernen Someren en Someren-Eind. Door hergebruik en eventueel verdichting kan de woonfunctie van het lint toenemen. Naast wonen is het in deze zone ook goed mogelijk om specifieke voorzieningen te ontwikkelen met een draagvlak in beide kernen. Naast de functionele verandering, is

het ook belangrijk om de identiteit van het gebied te versterken. Hiervoor moet het ruimtelijk onderscheid tussen beide dorpen duidelijk zichtbaar blijven. In deze bebouwingconcentratie zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig, maar burgerbewoning voert de boventoon. Omzetting van agrarische bedrijven in woonfuncties is een gewenste ontwikkeling vanwege de verbetering van het woon- en leefklimaat.

2.3 Huidige invulling plangebied

Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen en bijgebouwen aanwezig. Aan de Boerenkamplaan 83 en 85 zijn thans in totaal 402 m² bedrijfsgebouwen aanwezig. Initiatiefnemer heeft de afgelopen jaren reeds 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De gesloopte bebouwing was niet geschikt te maken voor andere doeleinden dan de bedrijfsactiviteiten. In overleg met de gemeente is dan ook tot sloop overgegaan. Op navolgende luchtfoto is de bebouwing vóór sloop binnen het plangebied te zien, waarbij is aangegeven welke bebouwing is gesloopt.



Figuur 5: Luchtfoto situatie 2006 met daarop de inmiddels gesaneerde bebouwing

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie waarbij de bedrijfswoningen zijn weergegeven, de bedrijfsgebouwen en de tuin van beide woningen.

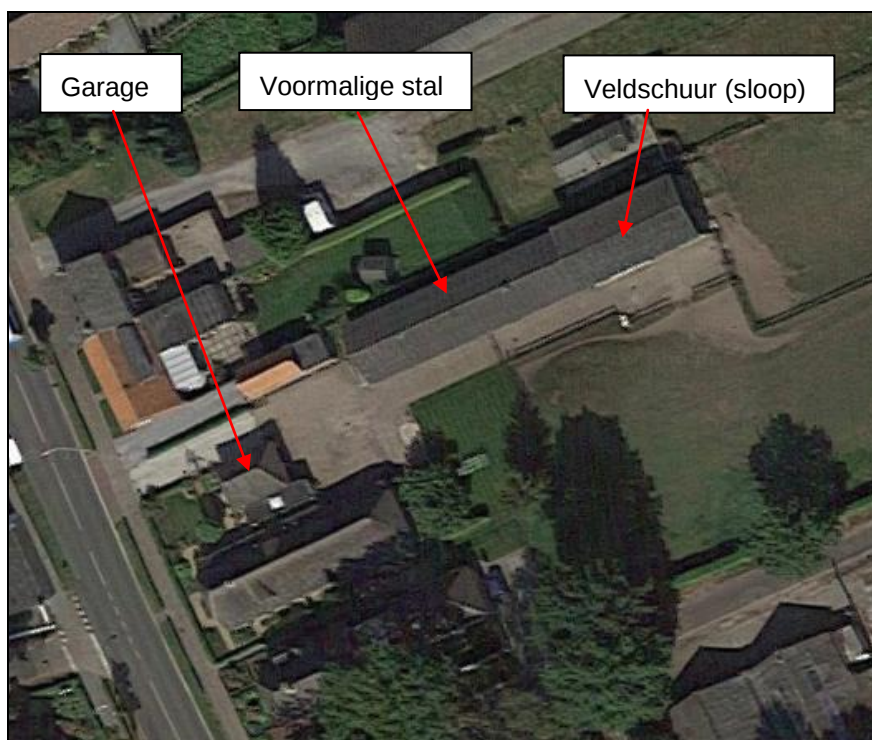


Figuur 6: Beeld van de woningen aan Boerenkamplaan 83 (links) en Boerenkamplaan 85 (rechts)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

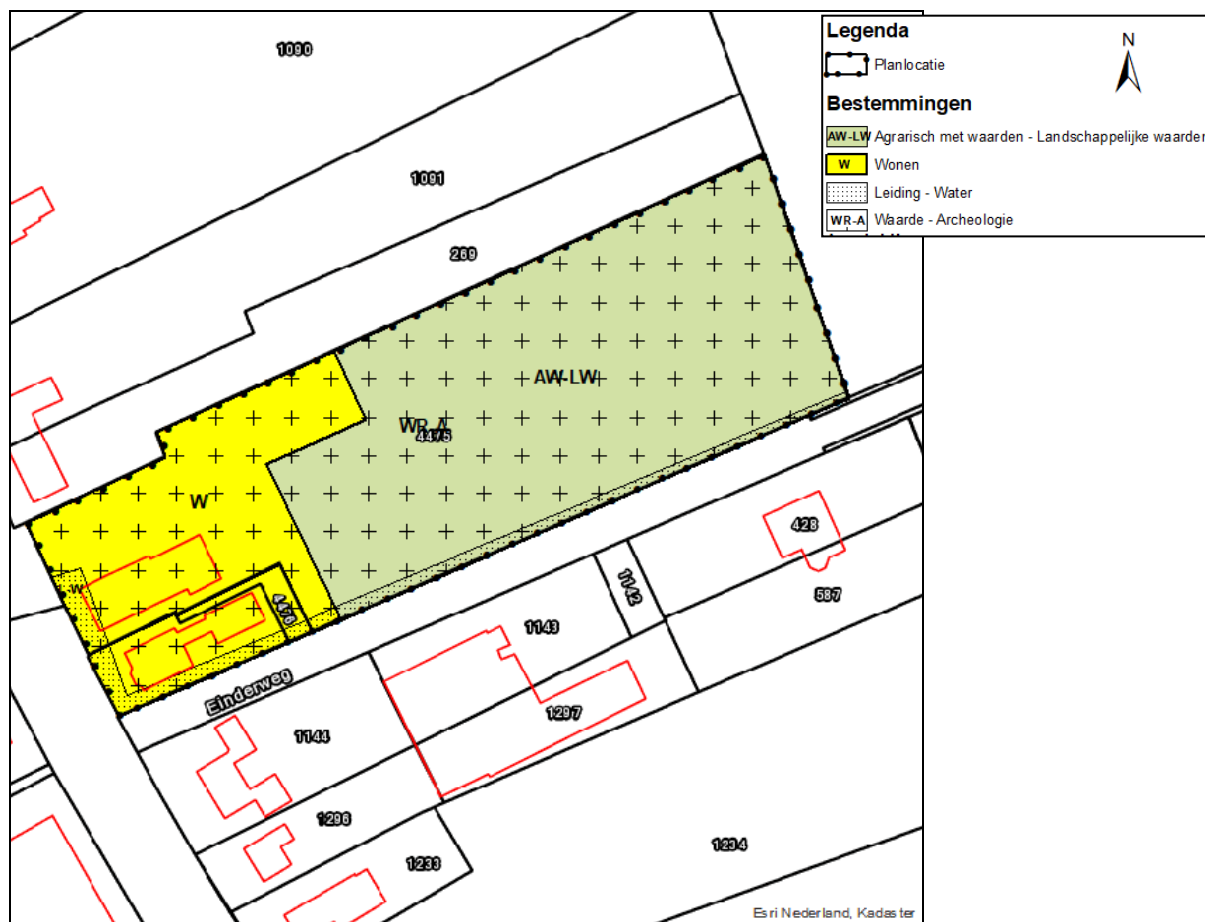
Aan Boerenkamplaan 83 en 85 is thans sprake van twee bedrijfswoningen met een totale omvang van 402 m² aan bedrijfsgebouwen. Op basis van het gemeentelijk vab-naf-beleid wordt bij voormalige agrarische bedrijfslocaties in totaal 250 m² aan bijgebouwen toegestaan. Beoogd wordt middels onderhavig wijzigingsplan respectievelijk 273 m² en 100 m² aan bijgebouwen bij Boerenkamplaan 83 en 85 te behouden. De extra vierkante meters bijgebouw vallen te verantwoorden omdat het constructief niet wenselijk is de voormalige stal te verkleinen tot 250 m². Ter plaatse zijn thans een drietal bijgebouwen aanwezig. Het betreft hierbij een garage van 45 m², een voormalige stal van 228 m² en een veldschuur van 129 m². De veldschuur is thans aan de achterzijde van de stal aangebouwd en zal worden gesloopt. Op navolgende figuur zijn de bijgebouwen inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Bijgebouwen ter plaatse van het plangebied

3.2 Beoogd planologisch regime

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk omgezet naar de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De beoogde woonbestemmingen omvatten de bestaande woningen met bijbehorende bijgebouwen en bijbehorende erfverharding en tuin. De woonbestemmingen zullen een oppervlakte kennen van respectievelijk 1.801 m² voor Boerenkamplaan 83 en 569 m² voor Boerenkamplaan 85. De overige gronden binnen het plangebied zullen worden bestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie

Middels de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gedeeltelijk reeds ingepast in de omgeving middels streekeigen beplanting. De voorzijde van het plangebied is ingepast middels een lage knip- en scheerhagen bestaande uit beuk, buxus en streekeigen planten in de voortuin. De westelijke zijde van het plangebied is ingepast middels een hoge knip- en scheerhaag. Aan de zuidoostzijde van de locatie is een laurierhaag aanwezig. Tevens staan binnen het plangebied twee solitaire bomen, een Beuk en een zomereik. Navolgende foto's geven een impressie van de huidige landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 9: Foto huidige landschappelijke inpassing

Het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling verder landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de door de gemeente Someren vereiste landschapselementen zoals weergegeven in het gemeentelijk 'Beeldkwaliteitplan 2011'. Het plangebied is gelegen binnen het 'Kampenlandschap'. Het 'Kampenlandschap' heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Het doel van de gemeente is niet om oude landschappen geheel terug te brengen, maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de kleinschaligheid dient te worden versterkt door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen door middel van houtwallen, singels of kruidenbermen. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande groenstructuren.

Met de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ingespeeld op de bestaande landschapsstructuren in de omgeving en de in het gemeentelijke beeldkwaliteitplan gestelde voorwaarden voor inpassing binnen het 'Kampenlandschap'. Het plangebied wordt daarmee dan ook verder landschappelijk ingepast middels de aanplant van een hoogstamfruitboomgaard ten oosten van de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen, bestaande uit appel, peer, kers en/of walnoot. De woningen zijn aan de voorzijde reeds van de straat afgescheiden middels een lage knip- en scheerhaag, bestaande uit beuk, haagbeuk en/of buxus. De woonhuizen met bijgebouwen zullen aan de achterzijde verder landschappelijk worden ingepast middels knip- en scheerhagen. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven.



Figuur 10: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

4. BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Verordening ruimte Noord Brabant

4.1.1.1 Inleiding

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte genoemd.

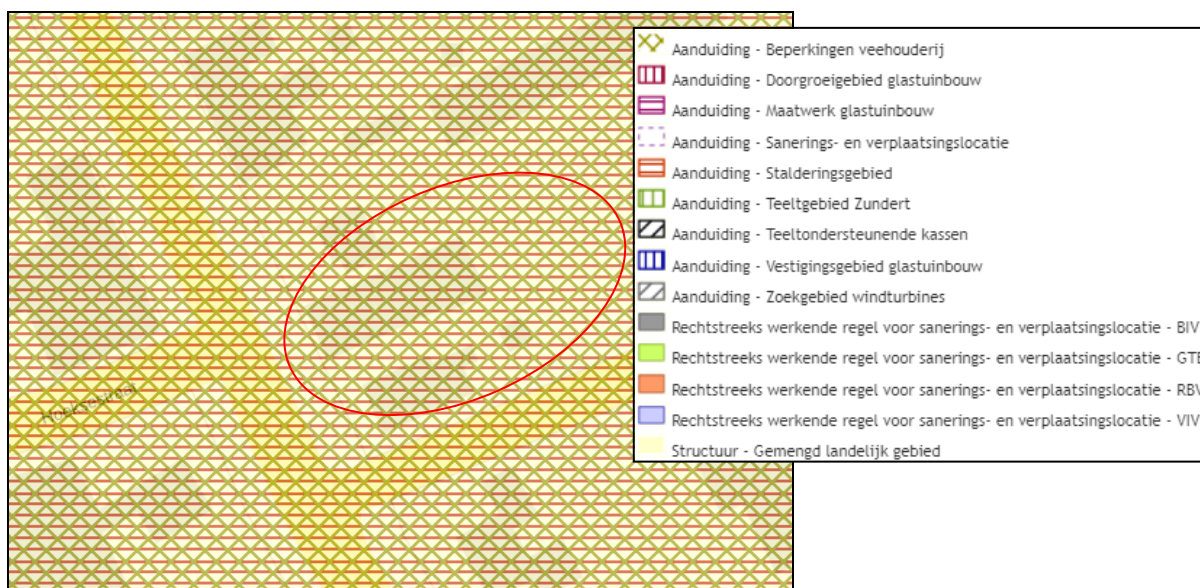
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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.

4.1.1.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijke gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' eveneens aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. Het doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing.

De locatie is niet aangeduid op de andere themakaarten van de Verordening ruimte. De omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming is passend op een locatie binnen de het gemengd landelijke gebied.

4.1.1.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen, met daarbij maximaal 273 m² aan bijgebouwen aan de Boerenkamplaan 83 en maximaal 100 m² bijgebouwen bij Boerenkamplaan 85. Voormalige bedrijfsbebouwing aan Boerenkamplaan 83 met een oppervlakte van 1.117 m² zal worden teruggebracht naar 273 m². De oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied zal als gevolg van

de herontwikkeling afnemen. De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. 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 van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag wordt gestort in het gemeentelijk landschapsfonds.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De beoogde herontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met behoud van de bedrijfswoningen en 273 m² bijgebouwen aan Boerenkamplaan 83 en 100 m² (reguliere oppervlakte bij een woonbestemming) bijgebouwen aan Boerenkamplaan 85. Door de omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning kan waardevermeerdering ontstaan. Andersom worden de omliggende gronden afgewaardeerd van agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwde grond.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 7.425 m². De ondergrond van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning wordt volgens de provinciale richtlijnen getaxeerd op een waarde van € 25,-/m². Voor de tweede bedrijfswoning wordt een waarde van € 50.000,- aangehouden. Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woonbestemming met een oppervlakte van 1.801 m² aan Boerenkamplaan 83 en 569 m² aan Boerenkamplaan 85. De waarde van een woonbestemming wordt bepaald op basis van een staffeling: de eerste 750 m² wordt getaxeerd op een waarde van € 225,-/m², de volgende 1.000 m² kent een waarde van € 30,-/m² en de overige meters worden getaxeerd op een waarde van € 15,-/m². Met een oppervlakte van 1.801 m² zal de woonbestemming aan de Boerenkamplaan 83 een waarde kennen van € 199.515,-. De woonbestemming aan de Boerenkamplaan 85 kent een waarde van € 128.025,-. De omliggende gronden worden bestemd als agrarisch onbebouwde grond met een waarde van € 5,- per m². Indien sprake is van bestemmingswinst, acht de provincie een investering in het landschap van 20% van de bestemmingswinst aanvaardbaar. In navolgende tabel is de berekening weergegeven voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Waarde bedrijfswoning nr. 85	569		€ 50.000,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	6.855	€ 25,00	€ 171.375,00
Totaal oud	6.855		€ 221.375,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen nr. 83 eerste 750 m ²	750	€ 225,00	€ 168.750,00
Wonen nr. 83 750 m ² - 1750 m ²	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
Wonen nr. 83 1750 m ² - 1801 m ²	51	€ 15,00	€ 765,00
Wonen nr. 85	569	€ 225,00	€ 128.025,00
Agrarisch onbebouwd	5.054	€ 5,00	€ 25.270,00
Totaal nieuw	7.424		€ 352.810,00
Bestemmingswinst			€ 131.435,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 26.287,00
Bestemmingswinst		€ 131.435,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 12: Tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 131.435,-. Derhalve dient een tegenprestatie te worden geleverd van € 26.287,00.

Initiatiefnemer heeft reeds het agrarisch bedrijf reeds gestaakt in 2004, waarbij de milieuvergunning is ingetrokken en daarmee een milieucontour is opgeheven.

5712 AB, Boerenkamplaan 83, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 26-03-2004
 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	0	0	0	0	0	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	0	0	0	0	0	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	0	0	0	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Figuur 13: Ingetrokken milieuvergunning ter plaatse van Boerenkamplaan 83

Daarbij is afgelopen jaren 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, de veldschuur van 129 m² wordt eveneens gesaneerd, wat het totaal op 879 m² brengt. Het plangebied wordt tevens landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2 van onderhavige toelichting. Navolgend is een berekening weergegeven van de te leveren tegenprestatie in de vorm van de landschappelijke inpassing. De normbedragen zijn afkomstig uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling'.

Element	volgnr.	aantal	Oppervlakte in m²/lengthe	Inhoud in m³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering	Compensatie vergoeding totaal
Sloop bedrijfsgebouwen	1	1	879				€ 25,00				€ 0,00	€ 21.975,00
L7 Knip- en scheerheg	2	1	67		lengthe	€ 1,58	€ 355,50	€ 1,18	€ 265,50	€ 2.655,00	€ 0,00	€ 3.010,50
L7 Knip- en scheerheg	3		153		lengthe	€ 1,58	€ 241,74	€ 1,18	€ 180,54	€ 1.805,40	€ 0,00	€ 2.047,14
Struweelhaag	4		80		lengthe	€ 1,61	€ 0,00	€ 0,74	€ 59,20	€ 592,00	€ 0,00	€ 592,00
Hoogstamfruitboom	5	7			St	€ 61,64	€ 431,48	€ 5,42	€ 37,94	€ 379,40		€ 848,82
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	6	2			st	€ 60,62	€ 0,00	€ 9,86	€ 59,16	€ 591,60	€ 0,00	€ 118,32
Trajectbegeleiding erf	7											€ 1.500,00
Totaal												€ 30.091,78

Tabel 1: Tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing

Met de sanering van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen (€ 21.975,00,-), en de landschappelijke inpassing (€ 8.116,78,-), wordt in totaal een kwaliteitsverbetering geleverd van € 30.091,78, waarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De sanering van overtollige bebouwing, en de gerealiseerde en nog te realiseren landschappelijke inpassing van het plangebied leiden tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving.

4.1.1.4 Artikel 7.7 'Wonen'

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoningen maar enkel de omzetting naar reguliere burgerwoningen. De woningen zullen niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Dit is ook uitgesloten in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Omzetting van de agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 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. Op 24 april 2013 is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop het plangebied met rood is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 met in de rode cirkel het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een zone 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' in het 'kampenlandschap'. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied heeft geen betrekking op de geformuleerde belangen zoals genoemd in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling draagt middels sanering van overtollige bebouwing desalniettemin bij aan een kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint 'Boerenkamplaan'.

4.2.2 Beleidsnota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'

De gemeenteraad van de gemeente Someren heeft in de vergadering van 25 februari 2016 het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' (vab-naf) vastgesteld. Het doel is om een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied te creëren dat er in combinatie met een vitale dorpskern voor zorgt dat iedere bewoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.

De gemeente Someren wil uitbreidingsruimte toekennen, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied. Om te bepalen wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied heeft de gemeente Someren op basis van de pijlers voor duurzaamheid vier principes gedestilleerd die een ontwikkeling kansrijker maken:

1. *bijdragen aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);*
2. *ruimte bieden aan innovatie (economisch kapitaal);*

3. *bijdragen aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);*
4. *de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteren (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal)."*

Ter plaatse van het plangebied is thans geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De milieuvergunning is reeds ingetrokken. Ingezet wordt op omzetting naar een reguliere burgerwoning. In het verleden is reeds 750 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Thans wordt met de beoogde ontwikkeling nog 129 m² aan bedrijfsbebouwing extra gesaneerd. De ontwikkeling heeft derhalve bijgedragen aan de sloop van stallen en valt daarmee onder het eerste principe.

Het vab-naf-beleid geeft aan dat met het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan wordt, ondanks dat het bestemmingsplan slechts 100 m² aan bebouwing toestaat. De gemeente Someren staat middels het vab-naf-beleid tot maximaal 250 m² aan bijgebouwen toe bij een naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van het plangebied wordt de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen teruggebracht van 1.117 m² naar 273 m², wat eveneens is vastgelegd in onderhavig wijzigingsplan.

4.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren', 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' de vigerende bestemmingsplannen. De twee laatstgenoemde bestemmingsplannen hebben inhoudelijk geen gevolgen voor het plangebied. Derhalve wordt in deze paragraaf alleen het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' behandeld.

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie', en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' met de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden 2'. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Boerenkamplaan 83-85 te Someren getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zo ver het gaat om de agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. *Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;*

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd. Er is al enkele jaren geen milieuvergunning meer aanwezig op de locatie. Ter plaatse wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. Uitbreiding van bebouwing en/of de aanvraag van een nieuwe milieuvergunning ligt niet in de rede. De

agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.

2. *Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;*

De bestemming 'Wonen' zal een oppervlakte kennen van 1.801 m² voor de woning aan Boerenkamplaan 83 en 569 m² voor de woning aan Boerenkamplaan 85. De woonbestemmingen omvatten de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen, met daarbij behorende bijgebouwen en de bijbehorende tuin en erfverharding. Ter plaatse wordt aan Boerenkamplaan 83, 273 m² aan bijgebouwen behouden. Op basis van het gemeentelijk vab-naf-beleid wordt deze 273 m² mogelijk gemaakt. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt deze mogelijkheid voor bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 273 m² verankerd. De gemeente Someren heeft te kennen akkoord te gaan met 273 m² als dit ten gevolge is van een bouwtechnische verantwoording. De overige gronden, met een oppervlakte van 5.054 m², zullen worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', overeenkomstig van de omliggende gronden.

3. *Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;*

Overtollige bedrijfsbebouwing aan Boerenkamplaan 83 met een oppervlakte van 1117 m² wordt teruggebracht naar 273 m². Een groot deel van deze bebouwing is reeds in overleg met de gemeente in het verleden gesloopt. De te saneren bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden.

4. *De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden. Zie artikel 21.5.2.;*

Splitsing van de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen wordt niet beoogd en is tevens niet mogelijk op basis van de provinciale Verordening ruimte.

De beoogde omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het omzetten van de agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen met daarbij 273 m² bijgebouwen aan Boerenkamplaan 83 en 100 m² bijgebouwen bij nummer 85, past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Agrarische bedrijven

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

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 wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.1.2 Geurverordening gemeente Someren

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. De 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Tevens heeft de gemeente Someren op 6 juni 2017 de 'Evaluatie geurgebiedsvisie gemeente Someren 2017' opgesteld. In dit rapport is bepaald dat overmatige achtergrondbelasting de omzetting van voormalige bedrijfswoningen van veehouderijen vaak tegenhoudt. Om het herbestemmen tot burgerwoning mogelijk te maken heeft de gemeenteraad besloten om de normen voor de cumulatieve achtergrond geurbelasting in de gebiedsvisie aan te passen.

5.1.3 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 14, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 14, derde lid Wgv stelt dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen ter plaatse van het plangebied Boerenkamplaan 83-85 te Someren zijn gelegen op een agrarisch bouwvlak dat in gebruik was als veehouderij, welke geheel buiten werking is gesteld en waarvan de overtollige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Op grond van artikel 14, derde lid Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij.

In de omgeving van het plangebied (straal van 500 meter) zijn vier veehouderijbedrijven aanwezig, te weten aan de Heikomstraat 2, Heikomstraat 10, Heikomstraat 16 en de Boerenkamplaan 89. Op deze locaties zijn navolgende vergunningen aanwezig.

5712 AS, Heikomstraat 2, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 01-01-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	10	45	10	0	230	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	14	70	0	21	0
Totalen						24	115	10	21	230	2

Figuur 15: Vergunning Heikomstraat 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Met een afstand van 280 meter tot het plangebied is deze veehouderij gelegen op voldoende afstand. Deze veehouderij vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5712 AS, Heikomstraat 10, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 10-03-2006
RAV-tabelversie: RAV 2004-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
Totalen						1	5	0	1	0	0

Figuur 16: Vergunning Heikomstraat 10 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Met een afstand van 270 meter tot het plangebied is deze veehouderij gelegen op voldoende afstand. Deze veehouderij vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5712 AS, Heikomstraat 16, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 14-07-2015
RAV-tabelversie: RAV 2015-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14		bedrijf	0,03	1912	57	87	0	10516	92
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	1549	1069	141	0	12082,20	115
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	220	92	96	57	4290	23
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	408	86	97	106	5344,80	46
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	254	1067	85	66	4749,80	44
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	2	1	1	1	26,20	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14		bedrijf	0,15	24	4	17	1	386,40	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	17	85	0	25	0
Totalen						4386	2461	524	256	37395,40	322

Figuur 17: Vergunning Heikomstraat 16 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Met een afstand van 260 meter tot het plangebied is deze veehouderij gelegen op voldoende afstand. Deze veehouderij vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5712 AC, Boerenkamplaan 89, SOMEREN, SOMEREN

Beschikingsdatum: 13-11-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	3	9	0	4	0	0
Totalen						3	9	0	4	0	0

Figuur 18: Vergunning Boerenkamplaan 89 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Met een afstand van 85 meter tot het plangebied is deze veehouderij gelegen op voldoende afstand. Deze veehouderij vormt derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Onderdeel van de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' is een kaart waarop de achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een geactualiseerde versie (2017) van deze kaart weer, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Achtergrondbelasting omgeving plangebied (Geur en fijnstofkaarten gemeente Someren 2017)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat, waarbij de achtergrondbelasting gelegen is tussen 3 en 7 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

5.1.5 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de

bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Op basis van artikel 14 van de Wgv is bepaald dat ten opzichte van bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder artikel 14 van de Wvg. De dichtst bij het plangebied gelegen grens van een veehouderij is gelegen op een afstand van circa 85 meter. Tevens liggen er reeds woonbestemmingen tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen. Derhalve worden deze veehouderijen reeds beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woningen binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen extra bebouwing toegevoegd. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Relevant beleid

5.4.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een 'attentiegebied' en een 'invloedsgebied Natura 2000'.

5.4.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

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

5.4.2.3 Principes Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;

- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.4.3 Waterafvoer na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd. De afvoer van het hemelwater en het afvalwater zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet wijzigen.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd 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 het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De huidige bedrijfswoningen zijn reeds aan te merken als gevoelig voor geluid van overige niet agrarische bedrijven in de omgeving. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is beoordeling van de afstand van het plangebied tot bedrijven in de omgeving overbodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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 (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

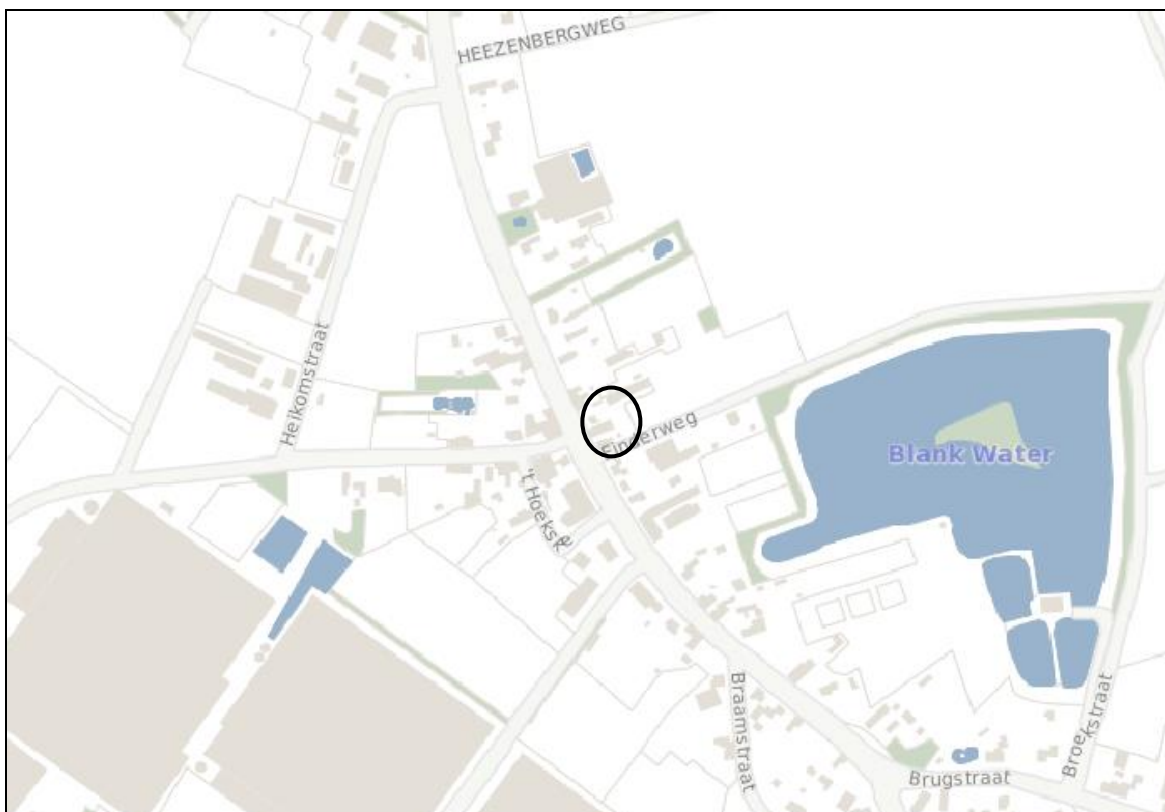
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.7.3 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied met zwart is omcirkeld.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.7.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Someren zijn de rijksweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 820 meter van deze wegen en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 820 meter van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

5.7.5 Kabels en leidingen

Buisleidingen

Op 840 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. gelegen.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringenstrook is geen plaatsgebonden risico (10-6/jaar) aanwezig. Het plaatsgebonden risico van de buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten oosten van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ruim 1.000 meter van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Besluit m.e.r.

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

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

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

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

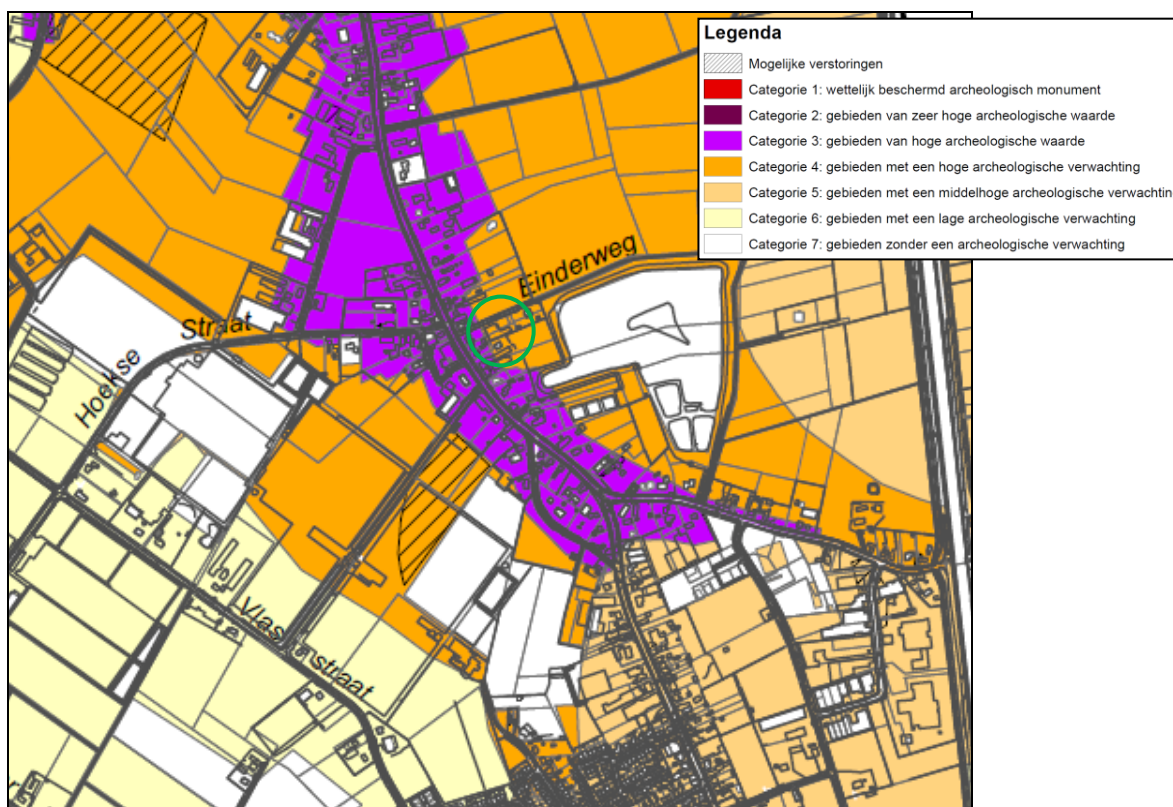
6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

6.1.3 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'. Navolgend is een uitsnede van een geactualiseerde versie (mei 2015) van deze beleidskaart weergegeven, waarop het plangebied met groen is omcirkeld.



Figuur 21: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren 2015

Het plangebied is op de Archeologiekaart van Someren gedeeltelijk aangeduid als een locatie in een categorie 4 gebied (hoge archeologische verwachting) en gedeeltelijk als categorie 3 gebied (hoge archeologische waarde). In onderhavig wijzigingsplan is de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' ter plaatse van het plangebied gehandhaafd. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden geborgd. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De bodem wordt dan ook niet verstoord. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.2 Cultuurhistorie

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

In het kader van beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6.3 Natuur

6.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. 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. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'De Grootte Peel', gelegen op een afstand van ruim 4,6 kilometer ten oosten van het plangebied. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming tot een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden.

6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt het oostelijke deel van het plangebied landschappelijk ingepast met inlandse struik- en boomsoorten. Dit komt ten goede van de foerageermogelijkheden van een groot aantal vogels en andere diersoorten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan dan ook geen conflicten met planten- of diersoorten maar vindt een louter positieve ontwikkeling plaats.

Met de beoogde herontwikkeling zal deels de huidige bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. In oude gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende bebouwing laat dermate veel wind door dat deze geen beschutting zal bieden aan vleermuizen. Er is ter plaatse continu sprake van tocht. Om die reden biedt de stal geen mogelijke verblijfsplaats voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

7. PLANOPZET

7.1 Plansystematiek

7.1.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Onderhavige toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

7.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze (dubbel)bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

7.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Middels de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren', 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarbij is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied 250 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan en woningsplitsing niet is toegestaan. De gemeente Someren heeft aangegeven akkoord te gaan met een kleine marge aan meer vierkante meters als het bouwtechnisch niet mogelijk is om terug te schalen naar 250 m².

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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 dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Onderhavig wijzigingsplan biedt geen nieuwe bouwmogelijkheden op de planlocatie. Een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet is dan ook niet aan de orde. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Someren is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, welke regelt dat eventuele planschade als gevolg van de beoogde ontwikkeling verhaald wordt op initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er zijn ten aanzien van onderhavig wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend.

9. PROCEDURE

9.1 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het wijzigingsplan zal is digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periodetermijn zijn géén zienswijzen ingediend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg. Zowel De provincie als het Waterschap Aa en Maas hebben in een schriftelijke vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat het voorontwerp-wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.