

Bestemmingsplan

Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 te Someren en
Vaarsehoefweg 22 te Lierop

Colofon

Rapport: Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 te Someren en Vaarsehoefweg 22 te Lierop

Rapportnummer: 3248BS02

Status: definitief

Datum: Augustus 2018

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. S. de Crom

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

sdecrom@gelingadvies.nl

© AUGUSTUS 2018 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Doel	3
1.3	Opbouw rapport	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Huidige situatie	5
2.1.1	<i>Ploegstraat</i>	5
2.1.2	<i>Hoijsersstraat 19</i>	6
2.1.3	<i>Vaarsehoefsweg 22</i>	6
2.2	Indeling van het perceel	6
2.2.1	<i>Ploegstraat 59</i>	6
2.2.2	<i>Hoijsersstraat 19</i>	7
2.2.3	<i>Vaarsehoefweg 22</i>	7
3	ONDEBROUWING BEDRIJFSONTWIKKELING	8
3.1	ontwikkeling	8
3.1.1	<i>Ploegstraat 59</i>	8
3.1.2	<i>Hoijsersstraat 19</i>	10
3.1.3	<i>Vaarsehoefseweg 22</i>	11
3.2	Noodzaak bedrijfsontwikkeling	11
3.3	Financiële mogelijkheden	12
3.4	Omgevingskenmerken	13
4	BELEIDSKADERS	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	30
4.3.1	<i>Structuurvisie Someren 2028</i>	30
4.3.2	<i>Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'</i>	30
4.3.3	<i>Bestemmingsplan</i>	33
5	MILIEUASPECTEN	40
5.1	Milieu	40
5.1.1	<i>Bodem</i>	40
5.1.2	<i>Lucht</i>	40
5.1.3	<i>Geur</i>	42
5.1.4	<i>Geluid</i>	43

5.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	45
5.1.6	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	48
5.1.7	<i>Leidingen</i>	50
5.2	<i>Water</i>	50
5.3	<i>Natuur</i>	51
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	51
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i>	53
5.4	<i>Cultuurhistorie</i>	55
5.5	<i>Archeologie</i>	56
5.6	<i>Duurzaamheid</i>	58
5.7	<i>Mobiliteit</i>	59
6	JURIDISCHE ASPECTEN	62
6.1	<i>Algemeen</i>	62
6.2	<i>Verbeelding</i>	62
6.3	<i>Planregels</i>	65
6.4	<i>Wijze van bestemmen</i>	65
7	PROCEDURE	67
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid en Grexwet</i>	67
7.2	<i>Handhaving</i>	68
7.3	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	68
7.3.1	<i>Overleg ex artikel 3.1.1. Bro</i>	68
7.3.2	<i>Zienswijzenprocedure</i>	68



1

UITGANGSPUNTEN

1.1 ACHTERGROND

Het bedrijf Van Mierlo Staalwerken is in het begin van de jaren 80 op de locatie Ploegstraat 59 gevestigd. Het bedrijf is opgericht door de vader van de huidige eigenaar. De bedrijfsactiviteiten bestaan onder meer uit machinebouw, constructiewerk (staalconstructies), spantenbouw, en het bekleden van loodsen. De door het metaalbewerkingsbedrijf vervaardigde producten worden veelal geleverd aan de land- en tuinbouwsector en aannemers in de omgeving van Someren en Asten. Het bedrijf heeft behoefte aan meer bedrijfsgebouwen om de bestaande activiteiten onder dak te brengen. Met het naar binnen halen van deze activiteiten worden de werkomstandigheden verbeterd. En belangrijker, kan voldaan worden aan de wettelijke eisen welke gesteld worden aan de werkzaamheden op het bedrijf.

Figuur 1

Luchtfoto Ploeg-
straat 59



Om de realisatie van de loods mogelijk te maken zal er, volgens het beleid van de gemeente Someren, elders bebouwing gesaneerd moeten worden. In het kader van de uitbreiding zijn twee locaties welke hiervoor ingezet worden. Dit betreft de twee locaties Hoijserstraat 19 te Someren en de Vaarsehoefweg 22 te Lierop. Beide locaties hebben op dit moment nog een agrarische bestemming. Echter, de agrarische bedrijfsvoering op beide locaties is gestaakt. De agrarische bedrijfsbebouwing is nog wel aanwezig.

In het kader van dit project wordt deze bebouwing gesloopt en krijgen beide locaties een woonbestemming.

Figuur 3

Luchtfoto Hoijser-
straat 19



Figuur 2

Luchtfoto
Vaarsehoefweg 22



1.2 DOEL

In dit rapport wordt ingegaan op de noodzaak ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf aan Ploegstraat 59 te Someren. Dit onderbouwd vanuit de bedrijfsvoering en vanuit de wettelijke verplichting opgelegd aan het bedrijf. Hierbij is er tevens aandacht voor de mogelijkheden op het perceel, met name in het provinciale beleid. Tegelijkertijd zal aan de twee locaties waar gesloopt wordt een woonbestemming worden toegekend. Hierbij wordt het mogelijk gemaakt om per 2 m² te slopen bebouwing 1 m² nieuwe bebouwing terug te bouwen aan de Ploegstraat 59.

1.3 OPBOUW RAPPORT

In het volgende hoofdstuk wordt in gegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de noodzaak van de ontwikkeling en wat dit betekent voor de ontwikkeling van het bedrijf. Het beleidskader wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een beoordeling van de milieuaspecten. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure behandeld.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ploegstraat

Zoals gesteld is het bedrijf in het begin van de jaren 80 opgericht door de heer J. van Mierlo. Het bedrijf heeft zich destijds gevestigd op de locatie aan de Ploegstraat 59 te Someren. Dit perceel heeft een oppervlakte van 5.191 m². Ten tijde van de vestiging van het bedrijf waren de woning en de bestaande loods reeds op het perceel aanwezig.

In 1990 werd de bestaande bebouwing te klein en zijn er twee kleine loodsen opgericht. Deze loodsen dienen voornamelijk voor de opslag van producten. In de jaren daarna is het bedrijf zich verder blijven ontwikkelen. Het bedrijf heeft in deze periode ook gekeken naar een verplaatsing naar een andere locatie op een industrieterrein. Zij heeft zich daartoe ook ingeschreven op een wachtlijst voor industriegrond. Op basis van deze inschrijven heeft het bedrijf nooit een stuk grond aangeboden gekregen. In 2008 heeft zij besloten om kleine uitbreiding te plegen.

Rond deze tijd is ook de overname van het bedrijf, door de zoon van de heer J. van Mierlo, de heer D. van Mierlo, ter sprake gekomen. Deze overname is eind 2008 afgerond. De overname van het bedrijf betekende een grote investering voor de heer D. van Mierlo in de locatie aan de Ploegstraat 59.

Tegelijkertijd met de overname is de heer D. van Mierlo gaan kijken naar aanpassing in de bedrijfsvoering, waarbij een groot deel van de werkzaamheden in gebouwen ondergebracht gaat worden. Dit omdat hij ontwikkelingen in de wetgeving aan zag komen. Deze wilde hij voor zijn. Bovendien zijn de werkomstandigheden, veelal in de buitenlucht en daardoor in weer en wind, niet meer van deze tijd.

2.1.2 Hoijsersstraat 19

Op deze locatie is (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief een bedrijfswoning aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. De bebouwing op het perceel wordt niet meer effectief benut, waardoor er weinig wordt geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Dit maakt dat de eigenaar besloten heeft dat deze bebouwing gesloopt kan worden. Met de initiatiefnemer van het perceel Ploegstraat 59 is hij overeen gekomen dat deze zorgdraagt voor de sloop van de oude opstallen.

2.1.3 Vaarsehoefsweg 22

Ook voor deze locatie geldt dat er (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief een bedrijfswoning aanwezig is. En ook hier is de agrarische bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. De bebouwing op het perceel wordt niet meer effectief benut, waardoor er weinig wordt geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Dit maakt dat de eigenaar besloten heeft dat deze bebouwing gesloopt kan worden. Met de initiatiefnemer van het perceel Ploegstraat 59 is hij overeen gekomen dat deze zorgdraagt voor de sloop van de oude opstallen.

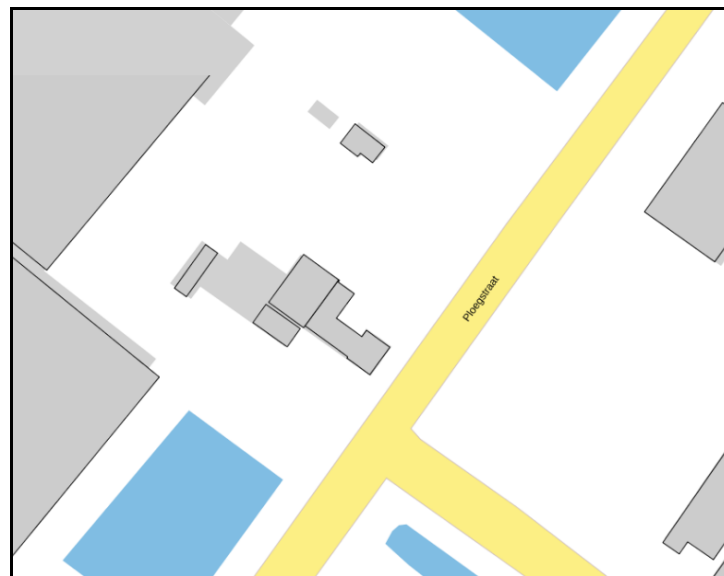
2.2 INDELING VAN HET PERCEEL

2.2.1 Ploegstraat 59

Op het perceel zijn op dit moment een aantal bouwwerken aanwezig. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 360,05 m². Op de onderstaande figuur zijn deze bouwwerken weergegeven (lichtgrijs). Voor een deel van deze gebouwen is geen vergunning aanwezig.

Figuur 4

Bebouwing Ploegstraat 59

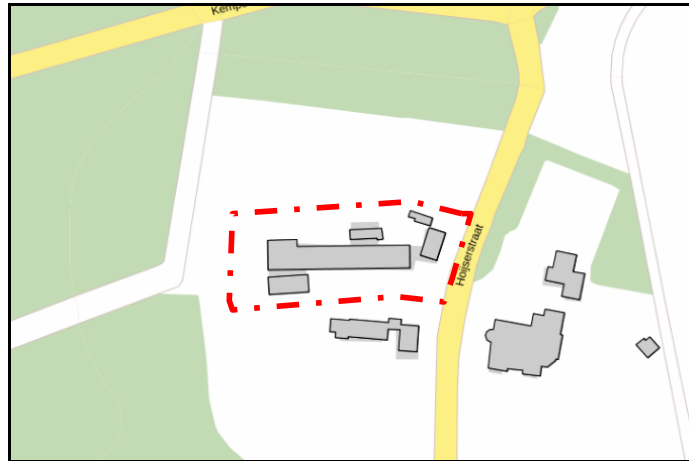


2.2.2 Hoijsersstraat 19

Op dit perceel zijn verschillende bouwwerken aanwezig. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van 968,1 m². Op de navolgende figuur is deze bebouwing weergegeven.

Figuur 5

Bebouwing op de
Hoijsersstraat 19

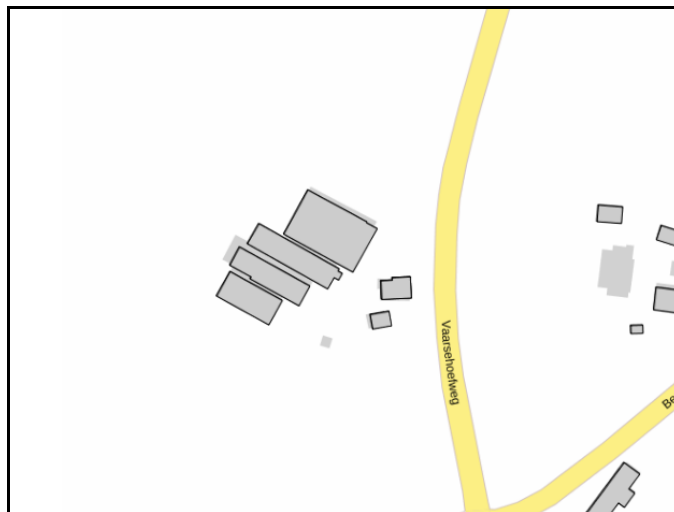


2.2.3 Vaarsehoefweg 22

De bebouwing op dit perceel bestaat uit verschillende bouwwerken. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 1.413,80 m². In de onderstaande figuur is deze bebouwing weergegeven.

Figuur 6

Bebouwing op de
Vaarsehoefweg 22



3

ONDERBOUWING BEDRIJFSONTWIKKELING

3.1 ONTWIKKELING

3.1.1 *Ploegstraat 59*

Het bedrijf heeft de wenst om de bebouwing op het perceel uit te breiden tot een oppervlakte van 1.465,95 m². Op de onderstaande figuur is weergegeven wat dit betekent voor de indeling van het perceel. Zie ook bijlage 1.

Figuur 7

Voorziene nieuwe
loods



Voor het bedrijf is de maximale goot- en bouwhoogte van het bedrijfsgebouw, zoals mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan, een belemmering. Zij moet in de loods kunnen werken met grote constructiedelen. Deze delen zullen met een kraan, welke gemonteerd is aan het dak, worden verplaatst. De constructiedelen zullen soms een hoogte hebben van 5 meter. Om deze dan toch overal in de loods te kunnen plaatsen, met

daarboven nog de kraan, zal een goothoogte van ten minste 6,70 meter noodzakelijk zijn. De bouwhoogte zal hierbij 9,50 meter worden. Hiermee kan het bouwwerk voorzien worden van een kapconstructie.

In sommige delen van het buitengebied kan een hogere goothoogte ongewenst zijn. Een hogere goothoogte kan leiden tot een te grote aantasting van het landschap. De locatie Ploegstraat 59 is echter gelegen in het kassengebied. Dit maakt dat de locatie omgeven is door kassen. Ook bij deze kassen mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht (anders dan kassen, bijvoorbeeld een loods of kantoorgebouw). Volgens het bestemmingsplan Buitengebied mogen deze bedrijfsgebouwen een goothoogte hebben van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De goothoogte welke bedrijf wenst zit nog ruim onder deze maat. De bedrijfsbebouwing van het bedrijf van cliënte zal, ook met de hogere goot- en bouwhoogte, nog steeds ondergeschikt zijn aan de omliggende kassen en bedrijfsgebouwen. Met andere woorden, de hogere goot- en bouwhoogte zijn, gezien de specifieke omgevingskenmerken, passend in de omgeving.

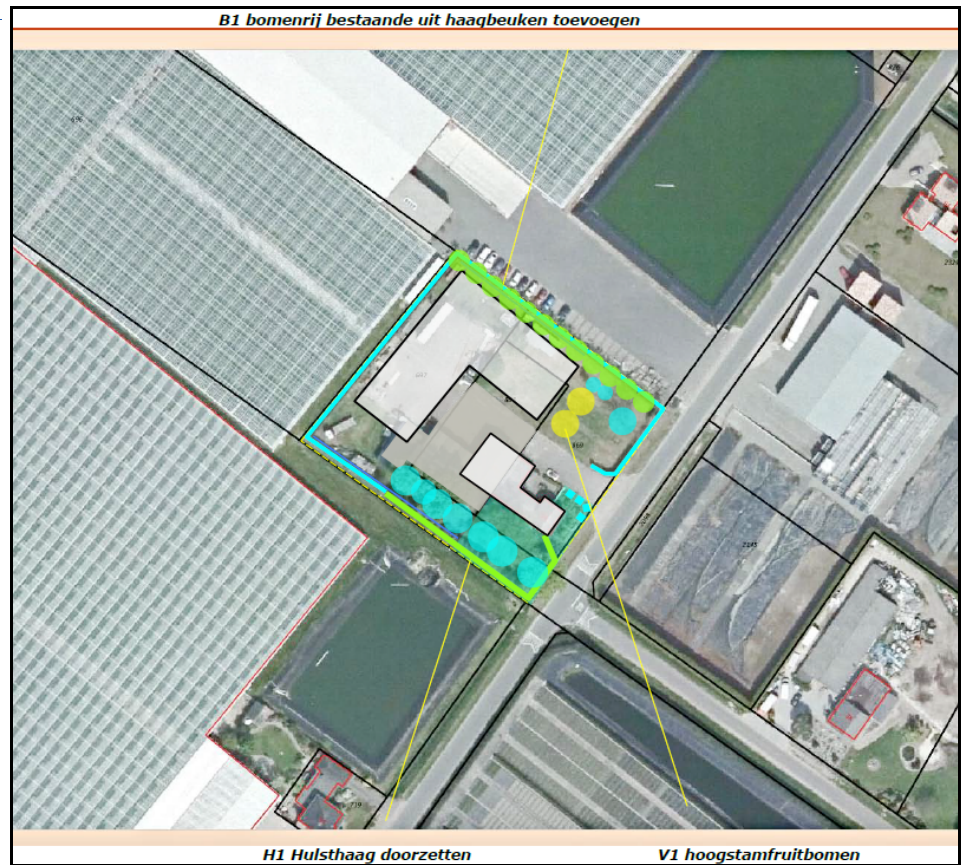
Het bestaande bedrijfsgebouw welke vastgebouwd is aan de woning zal in gebruik worden genomen als privé-gebouw. Dit gebouw heeft een oppervlakte van 150 m². Het asbest welke op dit bouwwerk aanwezig is zal worden verwijderd en wellicht worden vervangen door zonnepanelen.

Daarbij zal het bedrijfsgebouw gerealiseerd worden op een geringere afstand van de perceelsgrens dan rechtstreeks wordt toegestaan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor een afwijkingsbevoegdheid. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, waardoor bouwen dichterbij de perceelsgrens mogelijk wordt. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.3.

Het bedrijf zal verder investeren in landschappelijke inpassing van het perceel. Voor deze landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 2.

Figuur 8

Landschappelijke
inpassing



3.1.2

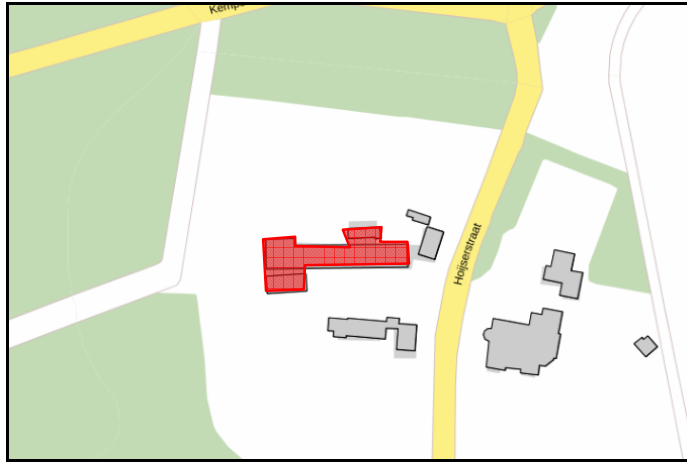
Hoijsersstraat 19

De overtollige bebouwing op deze locatie wordt gesloopt. De oppervlakte van deze bebouwing bedraagt 968,1 m². De bestaande bedrijfswoning blijft aanwezig. Deze woning krijgt een woonbestemming. Bij deze woonbestemming wordt het mogelijk om 250 m² aan bijgebouw op te richten.

De te slopen bebouwing is in de onderstaande figuur aangeduid.

Figuur 9

Te slopen bebouwing op de Hoijsersstraat 19



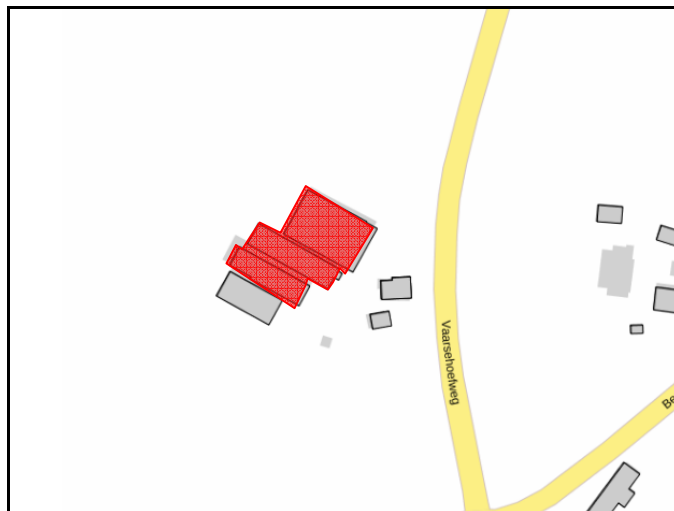
3.1.3

Vaarsehoefseweg 22

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op deze locatie zal worden gesloopt. Deze heeft een oppervlakte van 1.413,8 m². Van deze oppervlakte wordt 50 m² benut om op deze locatie na omzetting van de bestemming 300 m² bijgebouwen mogelijk te maken. Dit in de plaats van de standaard 250 m². De huidige bedrijfswoning wordt niet gesloopt. De bestemming van het perceel zal wijzigen naar 'Wonen'. De te slopen bebouwing is op de navolgende figuur aangeduid.

Figuur 10

Te slopen bebouwing op de Vaarsehoefseweg 22



3.2

NOODZAAK BEDRIJFSONTWIKKELING

Het bedrijf heeft twee redenen welke een verdere ontwikkeling noodzakelijk maken. De eerste betreft wettelijke verplichtingen op het gebied van productie. Ten tweede is de regelgeving ten aanzien van arbeidsomstandigheden. In het navolgende wordt hier kort op ingegaan.

In de afgelopen jaren zijn de wettelijke voorwaarden waaraan het bedrijf moet voldoen steeds strenger geworden. De verplichtingen zijn vastgelegd in de NEN-EN1090. De norm is in juli 2014 ingevoerd. Op dit moment is er nog sprake van een overgangperiode. Als een bedrijf niet kan voldoen aan al de voorwaarden, wordt dit nu nog gedoogd. Wel is aangegeven dat dit op termijn gaat veranderen. Als het bedrijf dan nog niet voldoet aan de norm, dan mag er geen CE-certificering worden afgegeven voor de geproduceerde producten. En dan mogen deze producten niet op de markt gebracht worden. Om deze reden is het bedrijf meteen na de overname door de heer D. van Mierlo gestart met de aanvraag voor de uitbreiding van het bedrijf.

Andere optie dan uitbreiding zijn er niet voor het bedrijf. In de NEN-norm staat dat de opslag van materialen welke gebruikt worden voor constructies, beschermd tegen weersinvloeden plaats moet vinden. In de huidige situatie is dit niet mogelijk, daar het bedrijf onvoldoende opslagruimte heeft. Een andere voorwaarde is dat de lasser volgens de norm adequaat beschermd dienen te worden tegen de effecten van wind, regen en sneeuw. Vanwege de grootte van de constructies welke het bedrijf maakt vinden de meeste van de laswerkzaamheden onder een aanwezige overkapping plaats. De bescherming tegen de weersinvloeden is hieronder onvoldoende. Afdichten van de overkapping is niet mogelijk, omdat het bestemmingsplan dit niet toestaat.

Verder kan het bedrijf niet voldoen aan de ARBO-eisen. Bij laswerkzaamheden moet sprake zijn van een afzuiginstallatie. Dat is niet mogelijk, daar deze werkzaamheden plaatsvinden onder een overkapping. Een afzuiging is daar niet te realiseren.

Het niet naleven van deze norm wordt gezien als een ernstige overtreding (economisch delict), waarop hoge boetes staan. Boetes die ertoe kunnen leiden dat het bedrijf genoodzaakt is haar bedrijfsvoering te staken. Bovendien zal er bij opdrachtgevers steeds vaker verlangd worden dat het bedrijf voldoet aan deze normen. Hierbij is het ook de verwachting dat de verzekeraar van het bedrijf gaat eisen dat aan deze eisen voldaan wordt, of anders een veel hogere premie gaat berekenen.

Kortom, als het bedrijf niet kan voldoen de wettelijke eisen zal zij gedwongen zijn haar deuren te sluiten.

3.3 FINANCIELE MOGELIJKHEDEN

De huidige eigenaar heeft het bedrijf in 2008 overgenomen van zijn vader. Bij de overname is hij een lening aangegaan bij een bank. Deze lening is op dit moment nog niet afgelost. Bij een verplaatsing van bedrijf zal hier een nieuwe lening bij moeten komen. De bank zal deze lening niet verstrekken,

omdat de schuldenlast van het bedrijf te hoog zal worden. Bij een verkoop van de huidige locatie zal er financieel lucht komen om de verplaatsing te bekostigen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie, in combinatie met de omgevingskenmerken, maakt dat de locatie lastig te verkopen is.

Het ruimtelijk beleid biedt ook aan een nieuwe eigenaar geen ruimte voor een verdere uitbreiding. Deze zal genoeg moeten nemen met een maximale omvang van 300 m² aan bedrijfsgebouwen, voor nu en in de toekomst. Dit zal geen enkel bedrijf een aantrekkelijk idee vinden.

Omschakeling naar een andere functie en de locatie dan verkopen is ook geen optie. De locatie is namelijk omgeven door glastuinbouw. Dit maakt de omschakeling naar een woonbestemming niet wenselijk. Ook een recreatieve bestemming is niet logisch op deze locatie. Verkopen van het perceel aan glastuinbouwbedrijf is eveneens niet mogelijk door de aanwezigheid van een bedrijfswoning op het perceel. Dit maakt de aanschaf van het perceel voor uitbreiding te duur, daar zij geen extra bedrijfswoning nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. De woning zal dan afgeboekt moeten worden.

3.4 OMGEVINGSKENMERKEN

Een ander aspect wat de ontwikkelen van het bedrijf op deze locatie passen maakt zijn de omgevingskenmerken.

Figuur 11

Huidige situatie
Ploegstraat



Het plangebied en zijn context werden in de loop van de eerste decennia van de 20ste eeuw verder ontgonnen; tijdens de kartering uit 1947 werd ter hoogte van het plangebied een klein stuk bouwland gekarteerd.

Op de topografische kaart van 1973 werd voor de eerste keer bebouwing in het plangebied ingetekend. De context was destijds grotendeels in gebruik als grasland; in de omgeving en ten zuidwesten van het plangebied werden boomgaarden en boomteelt gekarteerd. De aangezette intensive-

ring van het grondgebruik voerde in de jaren negentig naar de bouw van kassen. Tijdens de kartering van 2004 werden reeds meerdere grotere kas-sencomplexen in de context van het plangebied gekarteerd. Deze tendens zette zich verder door in de navolgende jaren. De landschappelijke context, volgens het beeldkwaliteitsplan buitengebied is te kenschetsen als een ou-dere heideontginning.

karakteristieke hulsthagen

Het plangebied is gesitueerd in een concentratiegebied glastuinbouw. Kenmerkend voor dit gebied is de veelvuldige toepassing van manshoge (wintergroene) hagen. Het gebruik van de hulst heeft zich geprofileerd als een gebiedseigen kenmerk. De hagen schermen de teelten af en beperken het zicht op de overglasde terreinen.

Groene tunnels

De ruimtelijke beleving vanaf de door het glastuinconcentratiegebied voe-rende Ploegstraat wordt gekenmerkt door beslotenheid. De hagen voer-den naar een ruimtelijk beeld wat te kenschetsen is als door hagen ge-vormde groene tunnels met zijdelingse korte doorkijken via de voorerven op de daarachtergelegen kassen.

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door;

- a. de kassen en bedrijfsgebouwen van de ten noordwesten gelegen tuin-bouwbedrijven,
- b. de door bedrijfswoningen met tuinen, inritten van de bedrijven, bassins etc. gekleurde, ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied ge-legen voorerven,
- c. de door hagen omgeven teelten en de bewoonde erven met bebou-wingen en beplantingen op de ten zuidoosten van de Ploegstraat ge-le-gen percelen.

Figuur 12

Voorziene locatie
nieuwe bedrijfsbe-
bouw



De locaties Vaarsehoefweg en Hoijserstraat zijn gelegen in 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 bossen) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Hierbij is niet het doel om oude landschappen geheel “terug te brengen” maar het eigen karakter van het gebied te versterken en de ruimtelijke schaal te verkleinen. In dit gebied is veel bebouwing aanwezig. Deze kan door middel van groenstructuren veel beter in het landschap worden ingepast. Grootchalige bedrijven zijn moeilijk inpasbaar in deze kleinschalige landschapsstructuur.

Oude akkers (bolle akkertjes, grotere akkerzones) zijn onderdelen van het kampenlandschap als hoger en droger gelegen open vruchtbare akkergebieden. Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven. In de randzones kan er bebouwing met een groene inpassing voorkomen. Waardevol en kwetsbaar zijn de hier voorkomende steilrandjes.

Met de ontwikkeling wordt bebouwing gesloopt. Door de sloop van de bebouwing wordt de ruimtelijke schaal van de bebouwing verkleind. De nieuwe schaal van de locaties is beter passend in het landschap en de omgeving.

4

BELEIDSKADERS

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De doelen en nationale belangen zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - b. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame)energievoorziening en de energietransitie;
 - c. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - b. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
 - c. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - b. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
 - c. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - d. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - e. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

- f. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

4.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- ▶ het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- ▶ militaire terreinen en –objecten;
- ▶ de Wadden;
- ▶ de kust (inclusief primaire kering);
- ▶ de grote rivieren;
- ▶ de Werelderfgoederen.

Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

Projecten die nog toegevoegd gaan worden aan het Barro zijn:

- ▶ reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- ▶ veiligheid vaarwegen;
- ▶ het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- ▶ de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- ▶ bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;

- ▶ reservering voor rivierverruiming Maas;
- ▶ de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.1.3 Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperiodes vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

4.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieu-

lasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.5 Concluderend

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig project is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land-

en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het projectgebied ligt in het kader van de Structuurvisie hoofdzakelijk in accentgebied agrarische ontwikkeling mantel. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals geldt voor het gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie en het steeds verder sluiten van kringlopen een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten.

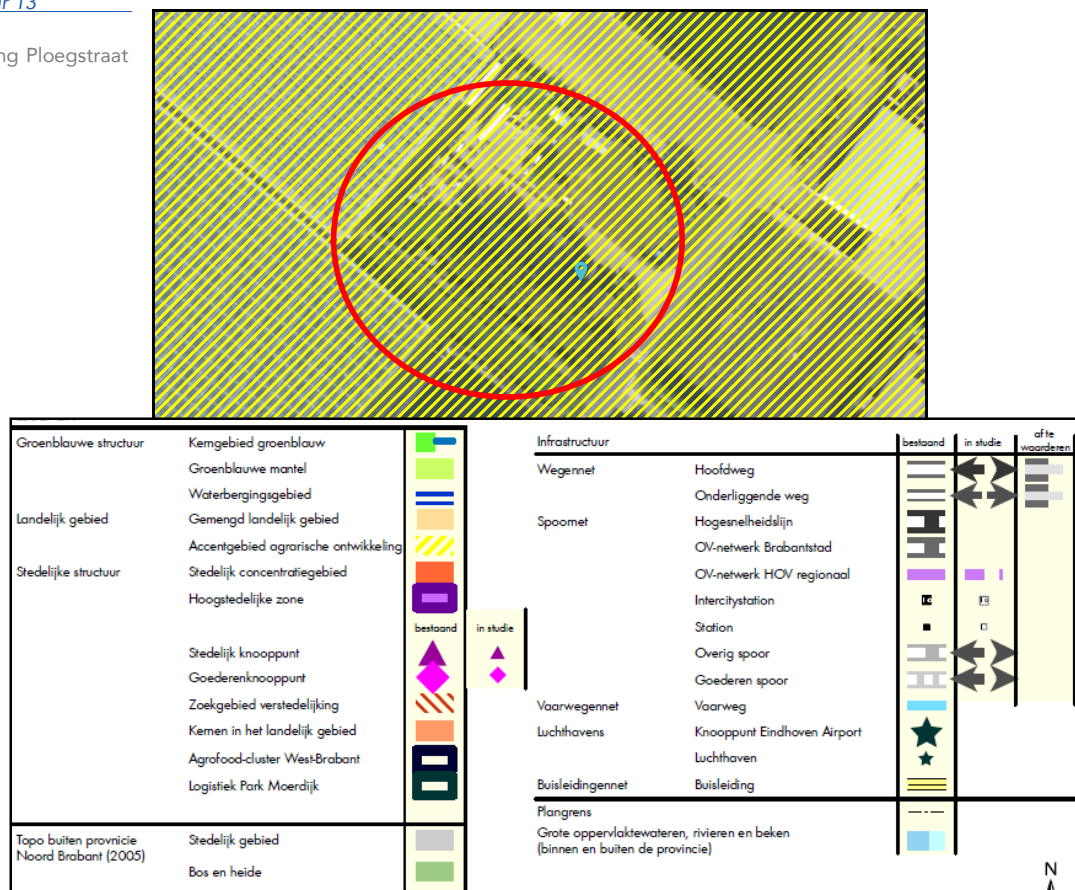
Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandi-

ge functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde platelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Figuur 13

Ligging Ploegstraat 59



De locaties Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22 zijn beide gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de

aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- ▶ vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- ▶ van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- ▶ hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- ▶ van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Er worden daarom beperkingen gesteld aan bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van de grond, zoals glastuinbouw en aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. Vanwege de transitie naar een zorgvuldige veehouderij worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter.

Daar de ontwikkeling van agrarische bedrijven niet gewenst is, is een herbestemming van (voormalige) veehouderijen een passende ontwikkeling in het gebied.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. Deze is op 7 juli 2017 vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening is met ingang van 14 juli 2017 in werking getreden.

Ploegstraat 59

Op het projectgebied als zodanig wordt in de Verordening Ruimte niet specifiek ingegaan. Wel kan worden aangegeven dat het projectgebied volgens de plankaarten van de Verordening is gelegen in het "gemengd landelijk gebied". Aan de vestiging van bedrijven in dit gebied zijn in de

Verordening regels verbonden. Deze regels gesteld in artikel 7.10 luiden als volgt:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het gemengd landelijke gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.10 mits:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van het onder dak brengen van bestaande activiteiten. Het bedrijf en de activiteiten zijn legaal aanwezig op de locatie. Het betreft een bestaand bedrijf in milieucategorie 3. De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt niet vergroot. Daar het een bestaande functie, in milieucategorie 3. Hierdoor moet gekeken worden naar lid drie. Op te bepalen in hoeverre dit lid van toepassing dient gekeken te worden naar het begrip uitbreiding in de Verordening. Dit begrip wordt als volgt gedefinieerd:

1.79 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

Met onderhavig initiatief blijkt de oppervlakte van het bestemmingsplan en bouwperceel gelijk de omvang in de huidige situatie. Dat er meer bebouwing binnen dit bestemmingsvlak kan worden opgericht, doet hieraan niets af. In het kader van de Verordening ruimte is er geen sprake van een uitbreiding. Toepassing van dit artikel is voor onderhavig project niet aan de orde.

In het kader van de Verordening is de ontwikkeling wel aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling. Dit maakt dat artikel 3, bevordering ruimtelijke kwaliteit, van toepassing is. Dit artikel vraagt om een zuinig ruimtegebruik en een goede landschappelijke inpassing. Met de plan wordt aan dit artikel voldaan, daar het perceel landschappelijk zal worden ingepast. Ook neemt het ruimtebeslag niet toe, het betreft uitsluitend het onder dak brengen van bestaande activiteiten. Dit komt de uitstraling van het perceel en de omgeving ten goede. Op artikel 3.2 wordt in de navolgende paragraaf ingegaan.

Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

De bestemming van deze twee locatie wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning zal hierbij in gebruik genomen worden als burgerwoning. De locaties zijn mede bestemd als 'groenblauwe mantel', waarbij de locatie Hoijsersstraat 19 nader aangeduid is met 'beperkingen veehouderij'. Ten aanzien van een dergelijke wijziging worden binnen deze bestemming in artikel 6.7 lid 5 regels gesteld. De regels luiden als volgt:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning..*

Ten aanzien van deze regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a.

Voor beide locaties geldt dat de bestaande bedrijfswoning niet gesplitst wordt.

Ad b.

De bebouwing welke geen nieuwe functie krijgt wordt gesloopt. Dit is ook noodzakelijk om de ontwikkeling aan de Ploegstraat 59 mogelijk te maken.

Ad c.

Het betreft geen afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning, de agrarische bedrijven stoppen in hun geheel.

Alle drie de locaties zijn gelegen in het stalderingsgebied. Aangezien het geen ontwikkeling betreft met hokdierbedrijven, zijn de regels aangaande staldering niet van toepassing voor dit plan.

4.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte is het volgende vastgesteld:

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De provincie Noord-Brabant heeft de concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling' gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruim-

telijke ordening en de Verordening ruimte. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichtte regel of beleidskader.

De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is en stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie. Hierbij geldt dat kwaliteitsverbetering niet alleen wordt bereikt met een traditionele groene inpassing. Ook sloop van bebouwing, extra aandacht voor architectuur, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft geen vergroting van het bouwvlak. In het schrijven van de provincie 'Stand van zaken Kwaliteitsverbetering landschap' van 2 december 2015 en 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (10-01-2013)' is vastgelegd dat vergroten van de bouwmogelijkheden van een bedrijf valt onder categorie 3.

Echter, de gemeente Someren heeft het beleid dat er gesloopt moet worden voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze sloop wordt gezien als de noodzakelijke investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De twee locaties Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22 worden omgezet naar een woonbestemming. Het is afhankelijk van de omvang van het aanwezige agrarische bouwvlak wat de tegenprestatie is die verlangd wordt.

Ten aanzien van de locatie Hoijserstraat 19 geldt dat agrarisch bouwvlak een omvang heeft van circa 2.710 m². De omvang van het agrarisch bouwvlak voor de locatie Vaarsehoefweg 22 bedraagt circa 7.050 m². Met de ontwikkeling worden de woonbestemmingen voor de twee locaties omgezet naar een omvang van 2.500 m³. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming.

Op de locatie Vaarsehoefweg is 1.413,80 m² aan bebouwing aanwezig. Hiervan wordt 1.363,80 m² gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ploegstraat. De overige 50 m² is voor een vergroting van de oppervlakte aan bijhorende bouwwerken tot 300 m². Dit betekent dat op de locatie Ploegstraat 58 681,9 m² aan bebouwing teruggebouwd mag worden.

Op de locatie Hoijserstraat 19 is 968,10 m² aan bebouwing aanwezig. Deze wordt geheel benut ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ploegstraat 59. Dit betekent dat er 484,05 m² teruggebouwd mag worden.

Dit samen maakt dat op de locatie Ploegstraat 1.165,95 m² aan bedrijfsbebouwing bijgebouwd mag worden. Hiertegenover staat een sloop van gebouwen met een oppervlakte van 2.381,9 m². In totaal mag er op de Ploegstraat dan 1.465,95 m² aan bebouwing aanwezig zijn. Voor deze toename is een investering in kwaliteitsverbetering nodig.

Motivering Extra bijgebouwen

De gemeente Someren heeft het beleidsstuk 'Invoeren Slooplening en Sloopbank 2016' in januari 2017 ingevoerd. In dit beleid heeft de gemeente vastgelegd dat eigenaren van percelen waar extra m² gesloopt worden, meer bijgebouwen mogen laten staan. Dit betreft 250 m² in de plaats van de in het buitengebied gebruikelijke 150 m² (100 m² regulier en 50 m² vergunningsvrij). Met deze regeling worden eigenaren van percelen gestimuleerd om niet gebruikte gebouwen die boven de maatvoering bij de woonbestemming gaan te slopen. En de bestemming van agrarische percelen welke niet langer als zodanig in gebruik zijn en in gebruik genomen kunnen worden om te zetten naar een passende herbestemming.

Van dit beleid is gebruikt gemaakt voor de Hoijserstraat 19 en de Vaarsehoefweg 22. Hierbij is voor de Vaarsehoefweg, mede in verband met de maatvoering van een bestaand gebouw, de mogelijkheid geboden om 300 m² te laten staan. Aan de Hoijserstraat mag 200 m² blijven staan. Dit is meer dan toegestaan volgens het beleid. Voor deze grotere oppervlakte is het noodzakelijk dat er een kwalitatieve tegenprestatie wordt geleverd.

Investering kwaliteitsverbetering

Voorliggend plan maakt een investering in de kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering noodzakelijk. De investering is gebaseerd op de waarde van de ondergrond, de waarde van de bebouwing, de sloop en het aanleggen in onderhouden van de landschappelijke inpassing. Voor de bepaling van de waarde van de ondergrond zijn de standaardbedragen van de gemeente Someren gehanteerd. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de berekening zoals opgenomen in onderstaande tabel (zie bijlage 2 voor de volledige berekening, inclusief de onderbouwing van de sloopkosten en kosten inpassing).

Berekening kwaliteitsverbetering Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22			
<i>Uitgangspunten</i>			
		per m2	
Waarde agrarische grond:		€ 8,50	
Waarde bedrijf bebouwd:		€ 125,00	
Waarde bedrijf onbebouwd:		€ 85,00	
Waarde agrarisch bouwvlak:		€ 20,00	
Waarde wonen < 1000 m2		€ 225,00	
Waarde woning ≥ 1.000 en ≤ 2.499 m2		€ 125,00	
Waarde wonen gelijk of ≥ 2.500 m2		€ 100,00	
Bedrijfswoning agrarisch bedrijf en 500 m2 tuin		€ 125,00	
Extra vierkante meter bijgebouw		€ 25,00	
Oppervlakte Hoijserstraat 19		2.702	m2
Oppervlakte Vaarsehoefweg 22		7.007	m2
Oppervlakte Ploegstraat 59		5.175	m2
<i>Waarde huidige situatie:</i>			
<i>Hoijserstraat 19</i>			
oppervlakte bouwvlak:	2.202	waarde:	€ 44.040,00
bedrijfswoning	500	waarde:	€ 62.500,00
<i>Vaarsehoefweg 22</i>			
Oppervlakte bouwvlak:	6.507	waarde:	€ 130.140,00
bedrijfswoning:	500	waarde:	€ 62.500,00
<i>Ploegstraat 59</i>			
Oppervlakte onbebouwd	4.875	waarde:	€ 414.375,00
Oppervlakte bebouwd	300	waarde:	€ 37.500,00
		Totale waarde:	€ 751.055,00
<i>Waarde toekomstige situatie</i>			
<i>Hoijserstraat 19</i>			
oppervlakte wonen < 1.000:	999	waarde:	€ 224.775,00
oppervlakte wonen ≥1.000 ≤ 2.500:	1.500	waarde:	€ 187.500,00
oppervlakte wonen ≥2.500:	1	waarde:	€ 100,00
oppervlakte agrarisch:	202	waarde:	€ 1.717,00
oppervlakte extra bijgebouwen:	150	waarde:	€ 3.750,00
<i>Vaarsehoefweg 22</i>			
oppervlakte wonen < 1.000:	999	waarde:	€ 224.775,00
oppervlakte wonen ≥1.000 ≤ 2.500:	1.500	waarde:	€ 187.500,00
oppervlakte wonen ≥2.500:	1	waarde:	€ 100,00
oppervlakte agrarisch:	4.507	waarde:	€ 38.309,50
oppervlakte extra bijgebouwen	200	waarde:	€ 5.000,00
<i>Ploegstraat 59</i>			
oppervlakte onbebouwd	3.709	waarde:	€ 315.265,00
oppervlakte bebouwd	1.466	waarde:	€ 183.250,00
		Totale waarde:	€ 1.372.041,50
Toename waarde:			€ 620.986,50
Te investeren bedrag:		20% van waardevermeerdering	€ 124.197,30
<i>Investering:</i>			
<i>De investering welke gepleegd wordt bedraagt:</i>			
Sloopkosten	€ 99.723,72		
Aanplant	€ 9.523,66		
Onderhoud	€ 21.572,80		
Totaal	€ 130.820,18		

Zoals blijkt uit deze tabel wordt aan de verplichte investering van 20% van de waardevermeerdering voldaan. De investeringsverplichting bedraagt € 124.197,30 en de investering bedraagt €130.820,18.

Concluderend kan gesteld worden dat voorliggen plan voldoet aan artikel 3.2 van de Verordening Noord-Brabant.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

Op 24 april 2013 is de Structuurvisie Someren 2028 vastgesteld. In dit document is het beleid van de gemeente Someren voor haar hele grondgebied vastgelegd. Het gebied waarin de drie locatie gelegen zijn, is het buitengebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling van niet agrarische bedrijven in het buitengebied stelt de structuurvisie het volgende. Grootschalige en middelgrote omschakelingen naar industriële en niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten worden ongewenst bevonden in het buitengebied. Argumenten zijn tweeledig. Zoals al eerder is gesteld is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied een erg bepalende. Om die kwaliteit te handhaven en versterken is een kernambitie om voorrang in dit gebied te geven aan boeren, burgers en buitenlui (recreanten). Bedrijfsmatige activiteiten die hierin niet thuishoren worden tegengegaan. De grens ligt bij niet-agrarische en niet-agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten, die een ruimtevraag kennen van meer dan 200 m² (bebouwd en onbebouwd). Bij functieveranderingen wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit.

Tweede argument is dat Someren nabij de kernen nog voldoende goede locaties heeft voor de (her)vestiging van bedrijven. In de eerste plaats vanuit een goede ruimtelijke ordening, ten tweede door de gekozen actieve grondpolitiek maakt dit het doorgroeien of omschakelen naar bedrijfsfuncties in het buitengebied ongewenst.

Zoals blijkt het bovenstaande wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor ontwikkelingen welke zijn opgenomen in de structuurvisie. Echter, recentelijk heeft de gemeente, in aanvulling op de structuurvisie, nieuw beleid vastgesteld. Dit beleid wordt in het navolgende paragraaf behandeld.

4.3.2 *Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen*

Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uit te breiden. Dit zal met een buitenplanse procedure moeten. Uw gemeente heeft recent het beleidskader 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' vastgesteld. Het is

dit kader waarin de voorwaarden voor bedrijfsuitbreiding zijn opgenomen. Volgens het beleid krijgen positief bestemde niet-agrarische verwante bedrijven uitbreidingsruimte, mits:

1. Het bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente zoals verwoord in hoofdstuk 3 en uitgewerkt in paragraaf 5.1 (van het beleidskader);
2. De ontwikkeling niet leidt tot een activiteit in de milieucategorie 3.2 of hoger;
3. De bebouwingsoppervlakte niet groter is dan 1.500 m².
4. De uitbreiding verkeerskundig en waterhuishoudkundig aanvaardbaar wordt geacht.

Voor deze situatie geldt ten aanzien van de voorwaarden het volgende:

Ad 1.

In het beleid van uw gemeente zijn 4 doelstelling opgenomen, te weten dat een ontwikkeling:

1. bijdraagt aan de sloop van stallen;
2. ruimte biedt aan innovatie;
3. bijdraagt aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap;
4. de uitgangspunten van Cralde to Cradle als vertrekpunt hanteert.

Van deze vier doelstellingen is alleen de eerste toe te passen voor het bedrijf. Het betreft een bedrijf in een reeds bestaande sector en een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Van innovaties zoals bedoeld in de beleidsnota zal geen sprake zijn. Het bedrijf voorziet niet in een maatschappelijke of zorgbehoefte. Verder leent de bedrijfsvoering zich niet voor het Cradle to Cradle-principe. Blijft over het slopen van stallen. Op de locaties Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22 is bebouwing gevonden welke gesloopt wordt ten behoeve van de ontwikkeling aan de Ploegstraat 59. De twee slooplocaties maken eveneens onderdeel uit van dit plan. Op de locatie Vaarsehoefweg is 1.363,8 m² aan bebouwing aanwezig. Op de locatie Hoijserstraat 19 is 968,1 m² aan bebouwing aanwezig. Beide locaties zijn gelegen in het Kampenlandschap, waardoor geldt dat de verhouding tussen te slopen en terug te bouwen bebouwing 2 staat tot 1 is (voor iedere 2 m² te slopen bebouwing mag 1 m² aan bebouwing worden teruggebouwd). Dit betekent dat er, op basis van de sloop op deze twee locaties 1.165,95 m² aan gebouwen mag worden teruggebouwd. Hiermee wordt de bouw van het gewenste bedrijfsgebouw mogelijk.

Ad 2.

De ontwikkeling betreft een metaalbewerkingsbedrijf tot een oppervlakte van 1.465,95 m². Dit maakt dat er volgens bedrijven en milieuzonering sprake is en blijft van een 3.2 bedrijf. Verder kan dienaangaande gesteld worden:

De richtafstand voor het aspect geluid is standaard op 100 meter gesteld (voor stof, geur en externe veiligheid bedraagt de richtafstand 30 meter). Echter, in dit geval zijn er verschillende redenen om aan te nemen dat er in dit geval sprake is van een bedrijf met een milieubelasting welke gelijk is aan een bedrijf met een milieubelasting 3.1 of lager. Ten eerste is er sprake van een eenmansbedrijf. Het bedrijf heeft geen vast personeel. In drukke perioden wordt er gewerkt met zzp'ers. Doordat er in de meeste gevallen slechts 1 persoon werkzaam is op de locatie, geldt dat er niet meerdere machines tegelijkertijd in bedrijf zijn. Daarbij is het pand zodanig ingericht dat de werkzaamheden plaatsvinden in de noordwesthoek van het pand. Dit gedeelte van het perceel is het meest afgeschermd ten opzichte van omliggende gevoelige objecten. Verder is voor de toekomstige bedrijfssituatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor de omliggende woningen wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluid. De reden dat de bedrijfshal toch een dergelijke omvang moet krijgen is gelegen in de wettelijke eisen. Alle werkzaamheden, dus ook de opslag van producten, moet plaatsvinden onder dak (conform NEN-EN1090). Dit omdat de hoofdmoot van het bedrijf bestaat uit het vervaardigen van stalen constructiedelen. Deze hebben een aanzienlijke omvang. Hierdoor is veel ruimte onder dak nodig, mede om de constructiedelen op te kunnen slaan. Een groot deel van de loods dient dan ook voor de opslag en als manoeuvreerruimte van de geassembleerde constructies. Dit brengt geen milieubelasting met zich mee.

Ad 3.

De toekomstige oppervlakte aan bebouwing zal 1.465,95 m² gaan bedragen. Hiermee wordt voldaan aan deze eis.

Ad 4.

Het bedrijf kent een geringe verkeersaantrekkende werking. Per week zullen 4 vrachtwagens de locatie bezoeken. De wegen rondom het bedrijf zijn, omdat het een kassengebied betreft, door de gemeente dusdanig aangepast zodat deze geschikt zijn voor veel vrachtverkeer. Dit om de aan- en afvoer van de kassenbedrijven aan te kunnen. De capaciteit van de weg is meer dan voldoende om de geringe verkeersbewegingen, afkomstig van het bedrijf, te verwerken. Verder betreft de ontwikkeling voornamelijk het onder het dak brengen van de bestaande activiteiten. De verkeersbewe-

gingen zijn er ook in de huidige situatie al, er is geen sprake van een toename.

In het kader van de hemelwaterafvoer wordt er in het inpassingsplan een watervoorziening opgenomen. Deze krijgt een voldoende capaciteit om het hemelwater te bufferen. Uitgaande van de norm van het waterschap zal de inhoud van deze voorziening 88 m³ bedragen (1.465,95 *0,06).

4.3.3

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de drie locaties is het bestemmingsplan Buitengebied Someren 2011. Per locatie wordt de huidige bestemming behandeld.

Ploegstraat 59

De betreffende locatie aan de Ploegstraat 59 te Someren heeft de bestemming "Bedrijf" met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48', wat staat voor een metaalbewerkingsbedrijf in de milieucategorie 3. In de bouwregels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 300 m² mag bedragen (volgens bedrijven en milieuzonering is er hiermee sprake van een categorie 3.2 bedrijf).

In het bestemmingsplan is enkel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het perceel om de bestemming om te zetten naar glastuinbouw. Het gebied is door de provincie Noord-Brabant aangewezen als vestigingsgebied glastuinbouw.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ▶ niet-agrarische en agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- ▶ de specifieke bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan 1 en 2 zoals deze voor een aantal locaties is opgenomen;
- ▶ landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinsrichting alsmede voorzieningen ten behoeve van parkeren, waterberging en -infiltratie.

Algemeen

1. er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven doeleinden;

2. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 5 meter;
3. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter zijn.

Specifiek

Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 300 m²;
2. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn;
3. de hoogte mag niet meer zijn dan 8 meter.

Voor de ontwikkeling aan de Ploegstraat 59 is de maximale goot- en bouwhoogte van het bedrijfsgebouw een belemmering. Op deze locatie moet in de loods gewerkt kunnen worden met grote constructiedelen. Deze delen zullen met een kraan, welke gemonteerd is aan het dak, worden verplaatst. De constructiedelen zullen soms een hoogte hebben van 5 meter. Om deze dan toch overal in de loods te kunnen plaatsen, met daarboven nog de kraan, zal een goothoogte van ten minste 6,7 meter noodzakelijk zijn. De bouwhoogte zal hierbij 9,50 meter worden. Hiermee kan het bouwwerk voorzien worden van een kapconstructie.

Om deze reden zal het er een grotere goot- en bouwhoogte toegestaan worden. Hoewel dat in sommige gebieden stedenbouwkundig ongewenst is, zijn er in gebied omstandigheden waardoor het in dit gebied wel passend is. De locatie is gelegen in het kassengebied. De locatie is dan ook omgeven door kassen. Ook bij deze kassen mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht (anders dan kassen, bijvoorbeeld een loods of kantoorgebouw). Volgens het bestemmingsplan Buitengebied mogen deze bedrijfsgebouwen een goothoogte hebben van 8 meter en een bouwhoogte van meter 12 meter. De goothoogte welke cliënte wenst zit nog ruim onder deze maat. De bedrijfsbebouwing van het bedrijf van cliënte zal, ook met de hogere goot- en bouwhoogte, nog steeds ondergeschikt zijn aan de omliggende kassen en de daarbij behorende bedrijfsgebouwen. Met andere woorden, de hogere goot- en bouwhoogte zijn, gezien de specifieke omgevingskenmerken, passend in de omgeving.

Bedrijfswoningen

1. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij in de tabel anders is aangegeven.
2. Bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend.
3. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld.
4. Indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op de datum van ter visie legging van het ontwerp- bestemmingsplan al meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud plus maximaal 10% als maximaal toegestaan. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat de woning tot maximaal de bestaande inhoud mag worden teruggebouwd
5. Voor woonboerderijen geldt de totale inhoud van het pand als de maximaal toegestane inhoud.
6. De afstand tot de as van de weg moet ten minste 15m¹ zijn.
7. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m¹.

Bijgebouwen

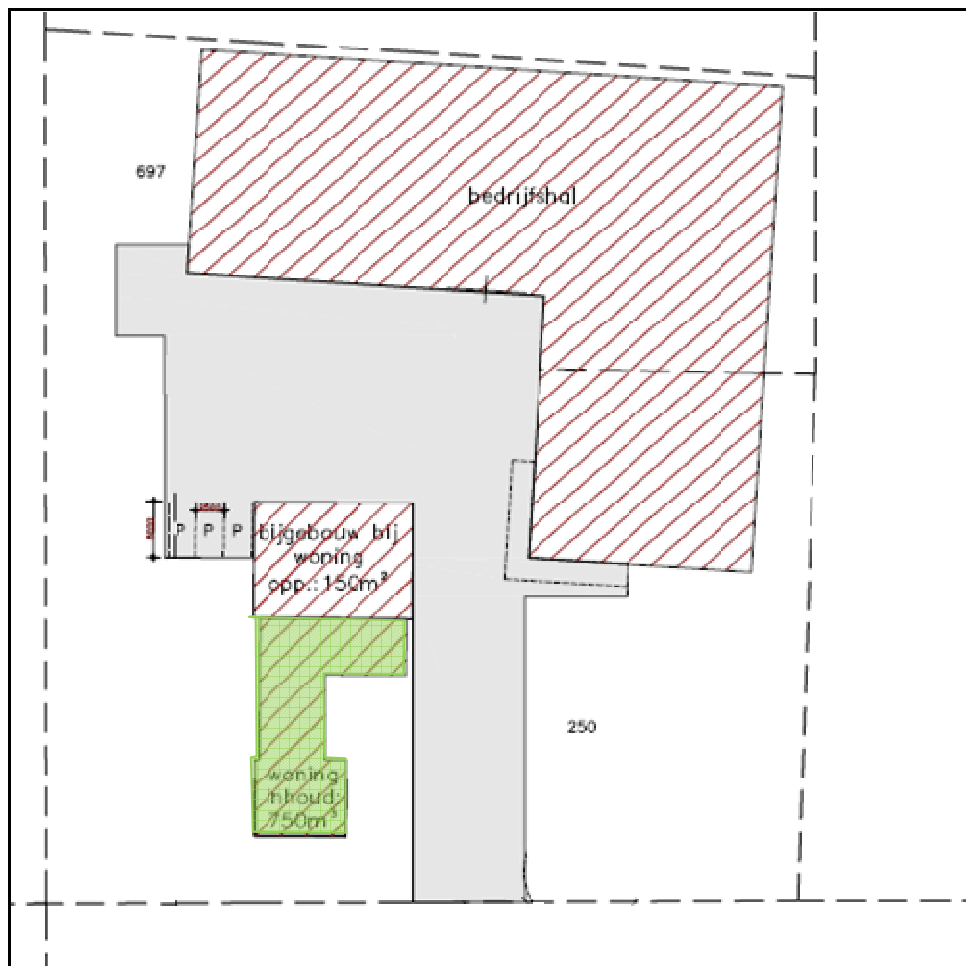
1. de oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 100 m² zijn;
2. de goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter;
3. de hoogte mag niet meer zijn dan 4,5 meter.

De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt nu 510 m³. De bedrijfswoning zal, door middel van een interne verbouwing, vergroot worden tot een inhoud van ongeveer 740 m³. Dit door de bestaande garage en kantoor bij de woning te betrekken. De oppervlakte van hiervan bedraagt 86 m², bij een hoogte van 2.65 meter. Dit geeft een uitbreiding inhoud van 230 m².

De toekomstige woning zal zijn zoals weergegeven op de onderstaande figuur.

Figuur 14

Toekomstge wo-
ning



Het bestaande bedrijfsgebouw wordt in gebruik genomen als bijgebouw. Deze heeft in totaal een oppervlakte van 150 m². Inclusief het vergunningsvrij bouwen, is deze oppervlakte toegestaan. De bestaande bebouwing hoeft hiermee niet gesloopt te worden, volgens bijlage II van de BOR. De te slopen bebouwing is aangeduid in onderstaande figuur.

Figuur 15

Te slopen bebouwing (oranje)



Daarnaast zal het bedrijfsgebouw gerealiseerd worden op een afstand van 1 meter tot de perceelgrens, in de plaats van de rechtstreeks toegestane afstand van 5 meter. Het bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden, door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. De voorwaarden verbonden aan deze mogelijkheid luiden als volgt:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van de bouw van bouwwerken op een kortere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid mogen niet worden belemmerd;
- b. er dient te worden aangetoond dat de afwijking noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt;
- c. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bouwwerken in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;

- e. groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is anderszins duurzaam geborgd;
- f. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 11 lid 2.

Ad a.

Het achtergebleven bedrijf betreft een kassenbedrijf. De kas staat op een afstand van 5 meter van de bestemmingsgrens. Als het gebouw op een afstand van 1 meter van het perceelgrens wordt gerealiseerd, is er ,meer dan voldoende afstand tussen de kas en het nieuwe bedrijfsgebouw. Dit is voldoende om nadelige gevolgen voor de voor het kassenbedrijf te voorkomen, als het gebouw twee meter dichterbij komt.

Ad b.

De voorzijde van het bouwvlak is, relatief gezien, smal, vanwege de woning en de voorziene landschappelijke inpassing. Dit maakt dat vrachtwagens op dit deel van het terrein niet kunnen keren. Als het gebouw op 5 meter van de bestemmingsgrens gerealiseerd moet worden, zou de ruimte voor vrachtwagens om te keren zeer beperkt zijn. De twee meter extra geeft de vrachtwagens net voldoende ruimte om veilig te keren. Dit voorkomt dat de vrachtwagens achteruit het terrein af zullen rijden.

Ad c.

Zoals reeds aangegeven, ligt het bedrijf in een kassengebied. Dit maakt dat rondom het bedrijf kassen aanwezig zijn, en bedrijfsgebouwen (loodsen en kantoren) aanwezig zijn. Deze bepalen het beeld in de omgeving. De loods van het naastgelegen kassenbedrijf is ook ver van de weg gelegen. De aanwezige bedrijfswoningen liggen verder naar voren, zodat deze voor het beeld het belangrijkste gebouw op het perceel is. Juist door de loods verder naar achter te plaatsen, ver achter de woning, past de loods in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving en in bestaand stramien aan de Ploegstraat.

Ad d.

In het kader van de ruimtelijke procedure is sprake van een investering in kwaliteitsverbetering, in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw op twee locaties overbodig geworden bebouwing gesloopt. Dit alles maakt dat er in het kader van de realisatie van het bedrijfsgebouw sprake is van een stevige investering in kwaliteitsverbetering.

Ad e.

De landschappelijke inpassing is geborgd in voorliggend bestemmingsplan. Zie ook bijlage 2.

Ad f.

Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Concluderend kan gesteld worden dat het realiseren van het bedrijfsgebouw op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens acceptabel is.

Hoijsersstraat 19

De bestemming van dit perceel is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarische bedrijf toegestaan. In de bedrijfswoning zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Van de het bestemmingsvlak mag maximaal 90% bebouwd worden. De overige ruimte is voor een groene erfinrichting.

Het perceel is verder gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Tevens is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' aan het perceel toegekend.

Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet toegestaan in het bestemmingsplan. Dit maakt dat de bestemming gewijzigd wordt. Voor de nieuwe bestemming wonen wordt aansluiting gezocht bij de bestemming wonen zoals deze opgenomen is het bestemmingsplan "Buitengebied".

Vaarsehoefweg 22

Ook de bestemming van dit perceel is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarische bedrijf toegestaan. In de bedrijfswoning zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Van de het bestemmingsvlak mag maximaal 90% bebouwd worden. De overige ruimte is voor een groene erfinrichting.

Het perceel is verder gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar', 'bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' aan het perceel toegekend.

Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet toegestaan in het bestemmingsplan. Dit maakt dat de bestemming gewijzigd dient te worden om het gewenste gebruik mogelijk te maken. Voor de nieuwe bestemming wonen wordt aansluiting gezocht bij de bestemming wonen zoals deze opgenomen is het bestemmingsplan "Buitengebied", waarbij er voor dit perceel een grotere omvang aan bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt, namelijk 200 m² in de plaats van 150 m².

5

MILIEUASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

Ploegstraat 59

De locatie heeft in zijn geheel een bedrijfsbestemming. Dit maakt dat er geen wijziging is van de gebruiksfunctie van de gronden. Daarbij vinden een deel van de werkzaamheden nu ook plaats op deze gronden. Met het oprichten van de bebouwing worden deze werkzaamheden onder dak gebracht.

Omdat de gebruiksfunctie niet wijzigt, en de werkzaamheden plaatsvinden op de gronden, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

De locatie gaat van een agrarische functie naar een woonfunctie. Een groot deel van deze woonfunctie zal bestaan uit tuin. Een tuin kent geen lange verblijfsfunctie, zoals een terras en een woning. Het terras en de woning zijn aanwezig op de locaties. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk voor beide locaties.

5.1.2 Lucht

Ploegstraat 59

Onderhavige ontwikkeling ziet voornamelijk toe op het onder dak brengen van bestaande bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten vinden nu plaats in de

buitenlucht. De ontwikkeling zal, in principe, geen extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

Desondanks is er gekeken hoe of er nadelige gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Hiervoor is de NIBM-tool gebruikt (zie ook bijlage 2). Als input zijn de gegevens gebruikt welke gehanteerd zijn in het akoestisch onderzoek, te weten:

- ▶ 6 verkeersbewegingen met een personenauto
- ▶ 6 verkeersbewegingen met een bestelbus
- ▶ 2 verkeersbewegingen met een verreiker
- ▶ 5 verkeersbewegingen met een vrachtauto

Figuur 16

Naam Figuur

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		19
Aandeel vrachtverkeer		26,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Zoals blijkt uit de berekening hebben de gecombineerde verkeersbewegingen van het bedrijf een bijdrage aan de luchtkwaliteit welke in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

Op deze twee locaties wordt de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende verkeersbewegingen, beëindigd. Alleen de woningen zullen aanwezig blijven. Echter, de bij de woningen op de twee locaties behorende verkeersbewegingen zijn op dit moment ook aanwezig. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Daarbij geldt dat de ontwikkeling van één woningen op een kavel, zelfs bij nieuwbouw, aangemerkt wordt als niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkelingen op de drie locaties geen belemmering heeft voor de luchtkwaliteit.

5.1.3

Geur

Vaarsehoefweg 22

De woning aan de Vaarsehoefweg is geurgevoelig (vergunning voor het houden van dieren is voor 18 maart 2000 vervallen). Dit betekent dat omliggende bedrijven bij hun ontwikkeling ook op dit moment al rekening moeten houden met de vaste afstanden en de geurnormen vanuit het wettelijke kader (Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke geurverordening). Omdat de woning geurgevoelig is, en de afstand tot de omliggende veehouderijen gelijk blijft, geeft het omzetten naar een woonbestemming geeft geen beperkingen voor omliggende bedrijven.

Hoijsersstraat 19

De woning aan de Hoijsersstraat is aan te merken als een woning van een voormalige veehouderij. Dit omdat de vergunning voor het houden van vee op de locatie na 18 maart 2000 is ingetrokken. Omdat er sprake is van een woning welke voorheen behoorde bij een veehouderij, gelden alleen de vaste afstanden uit artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Aan deze vaste afstanden wordt voldaan.

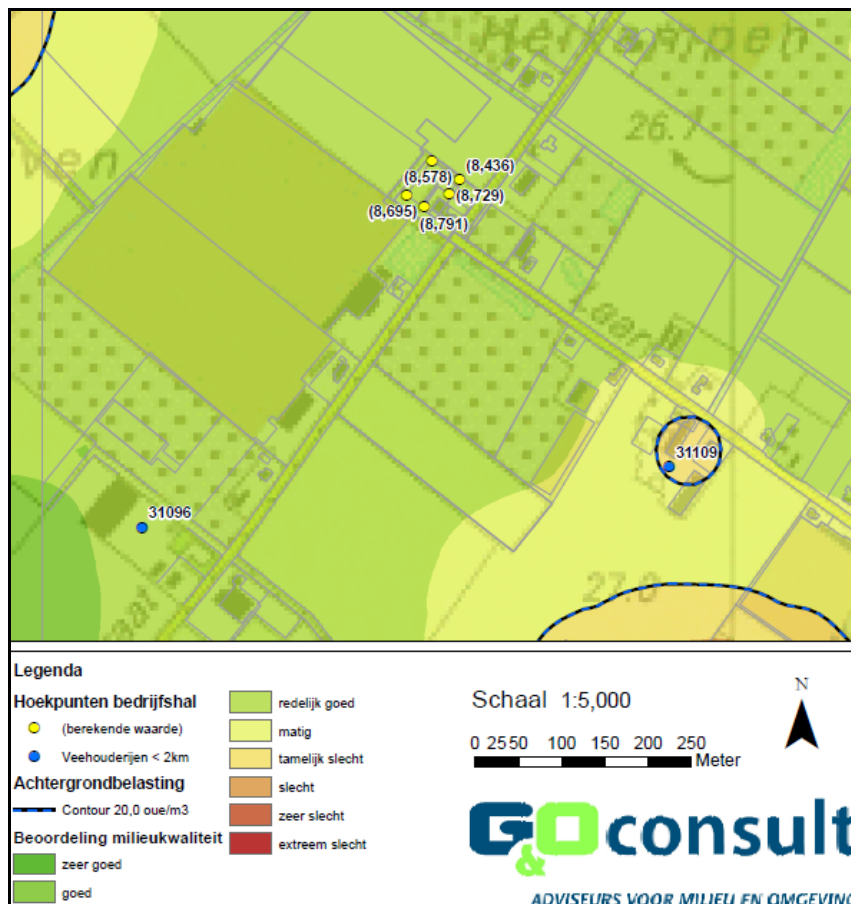
Ploegstraat 59

De uitbreiding van het bedrijf is geurgevoelig. Echter, de veehouderijen in de omgeving worden eerder belemmerd door dicht bij deze veehouderij gelegen geurgevoelige objecten, te weten de kassen en de woningen aan de Laarstraat.

De achtergrondgeurbelasting zal in kaart gebracht moeten worden, om te toetsen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze berekening is uitgevoerd. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen een straal van 2 kilometer meegenomen in een geurberekening voor de achtergrondbelasting. Uit deze berekening blijkt dat de achtergrondbelasting op de locatie leidt tot een woon- en leefklimaat dat aan te merken is als 'redelijk goed'. De geurbelasting op de hoekpunten van het nieuwe gebouw bedragen tussen de 8,436 en 8,791 $20,0 \text{ ou}_E/\text{M}^3$. Dit is ver onder de maximale geurnorm van $20,0 \text{ ou}_E/\text{M}^3$. Ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De ontwikkeling aan de Ploegstraat 59 kan doorgang vinden (zie ook bijlage 4).

Figuur 17

Achtergrondbelasting Ploegstraat 59



5.1.4

Geluid

Ploegstraat 59

Door G&O Consult (rapportnummer: 3248ao0116, d.d. 28 juni 2016, zie bijlage 5) is een berekening naar de geluidsbelasting afkomstig van de inrichtingen uitgevoerd voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt:

Bespreking resultaten

In opdracht van Van Mierlo Staalwerken V.O.F. is door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inrichting gelegen aan de Ploegstraat 59 te Someren. Aanleiding vormt de voorgenomen nieuwbouw van een bedrijfsruimte en de daartoe benodigde herziening van het bestemmingsplan.

Op basis van de inventarisatie van de toekomstige activiteiten, is een geluidsmodel opgezet waarbij voor de aangevraagde situatie het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder

is berekend. Tevens wordt een uitspraak gedaan over het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden. Ook vinden er geen overschrijdingen plaats met het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Ook op 50 meter vinden geen overschrijdingen plaats van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau waarmee tevens aangetoond is dat met de voorgenomen ontwikkeling aantoonbaar aan de waarden van Categorie 3.1 kan worden voldaan.

De indirecte hinder voldoet aan de streefwaarde van 50 dB(A).

De milieukwaliteit ten gevolge van het aspect geluid in die buitenruimtes alwaar een langer verblijf van personen aan de orde kan zijn zoals op terrassen kan als "Goed" worden getypeerd waarmee dit een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect geluid heeft de bestemmingsplan herziening niet in de weg te staan.

De verdere ontwikkeling van het bedrijf geven geen belemmeringen op het onderdeel geluid.

Wegverkeerslawai

Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

De woningen betreffen bestaande woningen, welke ongewijzigd blijven. Dit, in combinatie met de ligging aan rustige wegen maakt dat een onderzoek naar wegverkeerslawai niet noodzakelijk is.

Industrielawai

Vaarsehoefweg 22

In de omgeving van deze locatie komen uitsluitend agrarische bedrijven voor. Dit betreft zowel veehouderijen als overige agrarische bedrijven. De grootste richtafstand volgens bedrijven en milieuzonering van de VNG betreft voor geluid 50 meter. Binnen een staal van 50 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

Hoijsersstraat 19

Ook in de omgeving van een Hoijsersstraat 19 komen voornamelijk agrarische bedrijven voor. Daarnaast is aan de overzijde van de weg een horecabedrijf gelegen, bestaande uit een restaurant en een café. Volgens bedrijven en milieuzonering van de VNG is de richtafstand voor geluid 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voortgang van de ontwikkeling op de drie locaties.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- ▶ het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- ▶ de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- ▶ het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) 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. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-

6/jaar. 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. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. 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.

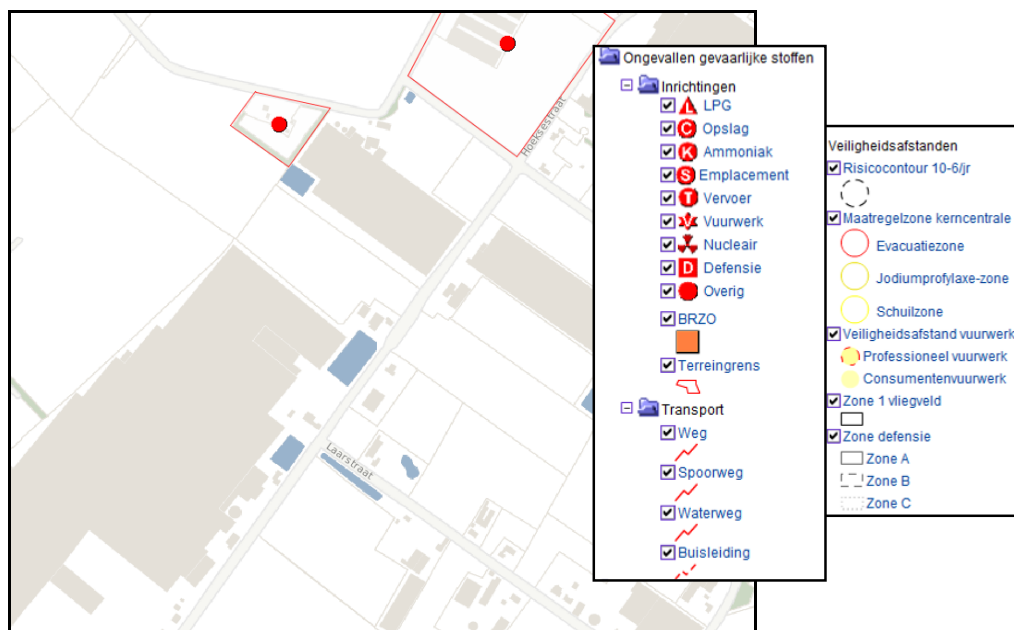
Ploegstraat 59

In de omgeving van de Ploegstraat komen twee inrichting voor welke aangemerkt zijn op de risicokaart van Nederland. Voor beide locatie geldt dat de risicocontour niet buiten de inrichtingsgrens valt, en het propaantanks betreft. Dit maakt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het bedrijf.

Figuur 18

Uitsnede
kaart

risico-



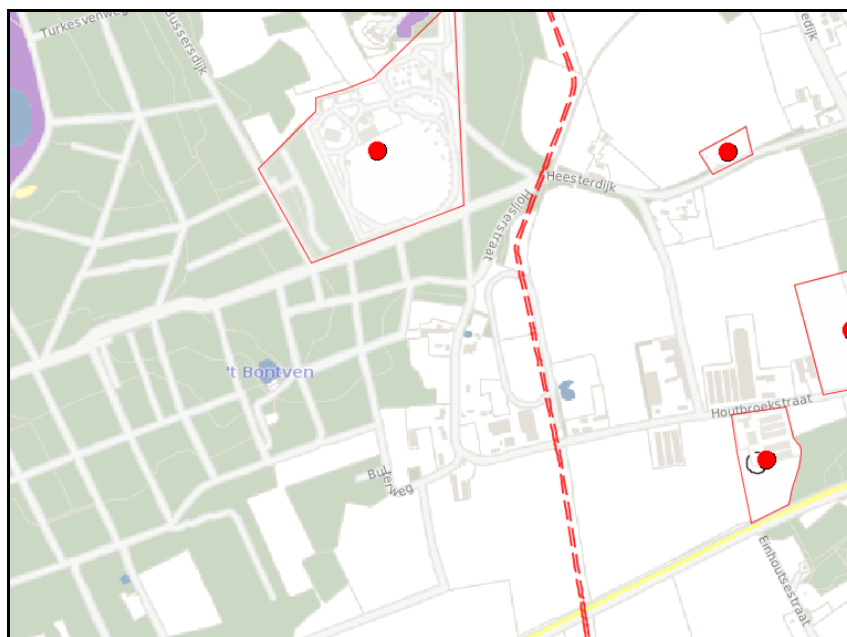
Hoijsersstraat 19

Ook in de omgeving van de Hoijsersstraat 19 komen verschillende inrichtingen welke zijn aangemerkt op de risicokaart. Voor alle locatie geldt dat de risicocontour niet buiten de inrichtingsgrens valt, en het propaantanks betreft. Dit maakt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het bedrijf.

Verder liggen op een afstand van 175 meter twee gasleidingen. Dit geeft echter geen belemmeringen. Het aantal mensen dat op het perceel verblijft, zal niet toenemen als gevolg van de functiewijziging van de woning. Dit betekent dat er per saldo geen gevolgen zijn ten aanzien van het groepsrisico, het groepsrisico wijzigt niet. De woning is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de gasleiding.

Figuur 19

Uitsnede risico-
kaart, voor legenda
zie figuur 14



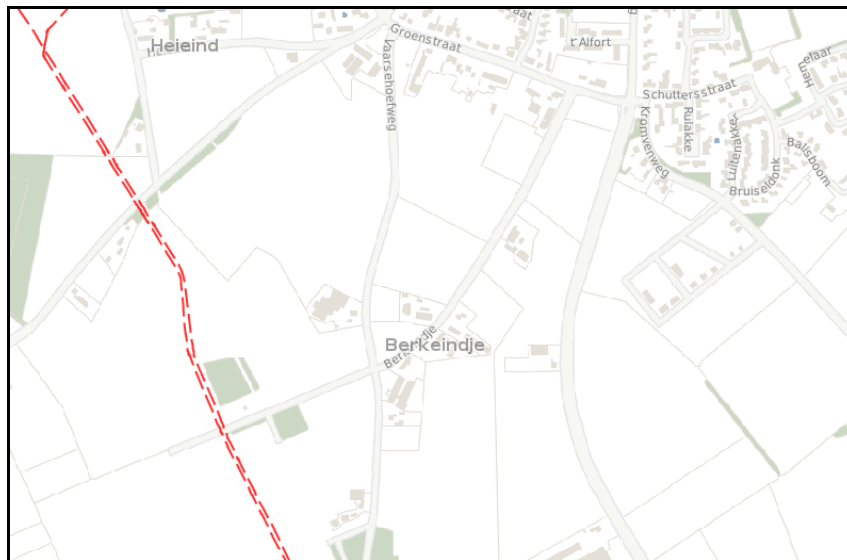
Vaarsehoefweg 22

In de omgeving van de Vaarsehoefweg 22 komen geen inrichtingen voor welke zijn aangemerkt op de risicokaart. Dit maakt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het bedrijf.

Wel liggen op een afstand van 210 meter twee gasleidingen. Dit geeft echter geen belemmeringen. Het aantal mensen dat op het perceel verblijft, zal niet toenemen als gevolg van de functiewijziging van de woning. Dit betekent dat er per saldo geen gevolgen zijn ten aanzien van het groepsrisico, het groepsrisico wijzigt niet. De woning is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de gasleiding.

Figuur 20

Uitsnede risico-
kaart, voor legenda
zie figuur 14



Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project, omdat er op het gebied van het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmeringen zijn.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

De brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) editie 2009 geeft per bedrijfsoort afstandsnormen op verschillende aspecten (zoals geur, stof, geluid en gevaar). Van deze normen kan worden uitgegaan om te bepalen of er bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt worden en of ter plaatse van in de omgeving liggende gevoelige objecten zoals woningen en natuureducatiecentrum sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ploegstraat 59

In de omgeving van het bedrijf aan de Ploegstraat, komen binnen een straal van 500 meter, uitsluitend glastuinbouwbedrijven voor. De grootste richtafstand voor glastuinbouwbedrijven bedraagt 30 meter voor geluid. De overige afstanden, voor de aspecten geur, stof en gevaar, bedragen 10 meter. De bestaande woning wordt niet verplaatst. Het gehele perceel mag op dit moment benut worden ten behoeve van de bedrijfsvoering. Het perceel blijft ongewijzigd. Dit maakt dat de ontwikkeling de bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

Het bedrijf betreft een constructiewerkplaats. De grootste richtafstand betreft 100 meter voor geluid. Voor de overige aspecten (geur, gevaar en stof) bedraagt de richtafstand 30 meter. Binnen 100 meter is 1 woning gelegen. Door middel van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is aange-

toond dat voldaan wordt aan de geluidsnormen welke van toepassing zijn. Doordat is aangetoond dat wordt voldaan wordt aan de geluidsnormen, kan de richtafstand voor geluid buiten beschouwing gelaten worden. Aan de afstand van 30 meter wordt ruimschoots voldaan, met een afstand van 70 meter tot de woning.

Hoijsersstraat 19

Tegenover (oosten) de locatie Hoijsersstraat 19 is een horecabedrijf gelegen. Verder naar het oosten bevindt zich een agrarisch bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf. Ten noorden van de locatie is een recreatiebedrijf gevestigd.

Tabel 1

Afstand tot omliggende bedrijven
Hoijsersstraat 19

Adres	Type bedrijf	Grootst te hanteren afstandsmaat	Werkelijke afstand
Hoijsersstraat 10	Horecabedrijf	10 meter (geluid)	12 meter
Hoijsersstraat 15	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	203 meter
Hoijsersstraat 12	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	200 meter
Hoijsersstraat 8	Veehouderij	200 meter (geluid)	263 meter
Hoijsersstraat 4	Handelsonderneming	50 meter (geluid)	400 meter
Philipsbosweg 7	Recreatie	50 meter (geluid)	234 meter

Aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven wordt voldaan. De bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering bij het omzetten van de bestemming. Tevens geldt dat op het perceel van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, nu voldaan wordt aan de richtafstanden.

Vaarsehoefweg 22

In de omgeving van de locaties Vaarsehoefweg 22 zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast ligt ten noorden van de locatie een maatschappelijke bestemming, zijnde een jongerencentrum.

Tabel 2

Afstand tot omliggende bedrijven,
Vaarsehoefweg 22

Adres	Type bedrijf	Grootst te hanteren afstandsmaat	Werkelijke afstand
Berkeindje 11	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	60 meter
Berkeindje 3	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	245 meter
Groenstraat 7	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	385 meter
Groenstraat 17	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	375 meter
Heieind 3	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	310 meter
Meervensedijk 4	Jongerencentrum	10 meter (geluid)	345 meter
Meervensedijk 15	Agrarisch bedrijf	30 meter (geluid)	495 meter

Aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven wordt voldaan. De bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering bij het omzetten van de bestemming. Tevens geldt dat op het perceel van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, nu voldaan wordt aan de richtafstanden.

5.1.7 Leidingen

Door het gebied lopende leidingen zijn geen beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden in een gebied. Leidingen hebben een beschermingszone waarbinnen geen of slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk zijn.

Geconstateerd is dat binnen het plangebied geen leidingen gelegen zijn. Er zijn geen belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.2 WATER

Het waterschap voor de drie locaties is het waterschap Aa en Maas. Om te bepalen of er nadelige gevolgen zijn voor de belangen van het waterschap is per locatie de digitale watertoets ingevuld. Per locatie worden de resultaten besproken.

Ploegstraat 59

De verharding op deze locatie zal toenemen. Dit met een oppervlakte van ongeveer 1.125 m². Voor deze locatie geldt de korte procedure. Er zijn geen ruimtelijk begrensde waterbelangen in het geding.

Om de verhardingstoename te compenseren wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd. Hierbij wordt aangesloten bij de berekeningswijze van het waterschap. Deze berekeningswijze is als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De gevoeligheidsfactor is ter plaatse 0,5. Voor dit plan betekent dit dat er een compensatie noodzakelijk is van:

$$1.125 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,06 = 33,75 \text{ m}^3$$

Daarnaast heeft de gemeente een eigenbeleidslijn aangaande de hemelwaterberging. Zij verlangt, naast de bering van het hemelwater dat valt op de uitbreiding, tevens een berging voor het bestaande verharder oppervlak. Dit betreft een berging van 15 mm per m². De bestaande verharding heeft een oppervlakte van 2150 m². De vraag om een aanvullende berging van:

$$2.150 \times 0,015 = 32,25 \text{ m}^3$$

De totale berging zal een inhoud van 70 m³ moeten krijgen. Er zal een voorziening aangelegd worden met ten minste deze omvang.

Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

De oppervlakte aan verharding op deze locatie neemt af. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Van nieuwbouw, waarbij de oppervlakte aan verharding toeneemt, is geen sprake. Volgens de watertoets is er voor beide locaties geen sprake van waterschapsbelangen welke ruimtelijke begrensd zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat voor alle drie de locaties geldt dat er geen belemmeringen zijn op het wateraspect.

5.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Met onderhavig plan is slechts sprake van een wijziging van het gebruik. Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

Natuurnetwerk Nederland

In de omgeving van het plangebied zijn diverse gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstruc-

tuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Figuur 21

Ligging locaties ten opzicht van NNN



Op bovenstaande luchtfoto is de NNN in de omgeving van de locaties weergegeven. De locatie Ploegstraat 59 is op grote afstand van het NNN gelegen (1,9 kilometer). De bouw van de loods zal geen nadelige effecten hebben op deze gebieden.

De locatie Hoijsersstraat 19 grenst aan het NNN. De sloop van de bebouwing zal geen nadelige effecten hebben op het NNN. Het definitief beëin-

digen van het agrarisch bedrijf zal een positieve bijdrage geven aan het NNN.

De locatie Vaarsehoefweg 19 ligt op de een afstand van 130 van het NNN. Het definitief beëindigen van het agrarische bedrijf heeft een positief effect op het NNN. De sloop van de bebouwing zal geen nadelige gevolgen hebben voor het NNN.

Daarnaast is gekeken of de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de in de omgeving liggende gevoelige gebieden. Voor de locaties Hoijserstraat en Vaarsehoefweg geldt dat er sprake zal zijn van een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Functies die een mogelijke aantasting geven (veehouderij) komen te vervallen. Ook de vervoersbewegingen welke hiermee samenvallen. Op de locaties Ploegstraat 59 vindt een uitbreiding plaats van de bebouwing. Echter, gezien de afstand tot de omliggende gevoelige gebieden geldt dat voor alle aspecten, buiten de emissie van stikstof en ammoniak, gevolgen nadelige gevolgen op zullen treden. Om te kijken er voor het aspect stikstof en ammoniak nadelige gevolgen kunnen zijn is een berekening in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit deze berekening blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de omliggende gevoelige gebieden. De drempelwaarde voor de gebieden wordt niet overschreden. Hiermee zijn ook voor dit aspect de nadelige gevolgen uit te sluiten.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de beschermde gebieden in het kader van het Natuur Netwerk Nederland.

4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren. Door Exlan is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 7). De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan de drie plangebieden. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetaast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken, op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen de drie plangebieden, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen plangebied 1, 2 en 3 geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan geen negatieve invloed heeft op de in het gebied aanwezige flora en fauna. Het plan kan doorgang vinden. De aanbevelingen zullen overgenomen worden.

5.4 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Om na te gaan of er sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Ploegstraat 59

Volgens de waardenkaart is er op de locatie Ploegstraat 59 geen sprake van cultuurhistorische waarden. Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het bedrijfsgebouw.

Hoijsenstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

De locatie Hoijsenstraat 19 is gelegen binnen de Peelrand en het Dommeldal. De ontwikkeling heeft geen invloed op de te

Cultuurhistorisch belang

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Het Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woestegronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voorden waar landwegen de beken passeerden.

Voor de verdere kenmerken van de twee gebieden wordt verwezen naar de bijlage 8.

De cultuurhistorische belangen worden door de sloop van de bebouwing niet aangetast.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangetast worden door onderhavig plan en dat er op sommige aspecten sprake is van een versterking van deze waarden.

5.5 ARCHEOLOGIE

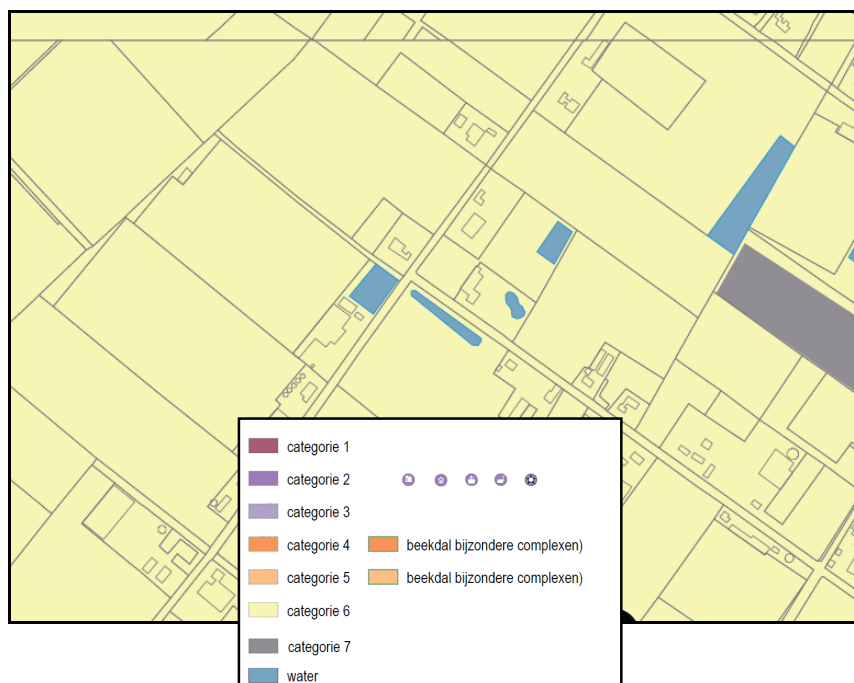
De gemeente Someren heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld, met een bijbehorende archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart vormt een belangrijke basis voor dit beleid, omdat deze inzicht biedt in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Someren. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidskaart biedt bijvoorbeeld een belangrijke basis om archeologie volwaardig in ruimtelijke planvormingsprocessen te kunnen betrekken. Per locatie wordt op deze kaart ingegaan.

Ploegstraat 59

Volgens de archeologische beleidskaart is op de locatie Ploegstraat sprake van een gebied gelegen in categorie 6. Voor een gebied met de aanduiding categorie 6 geldt dat er sprake is een lage archeologische verwachting. Door deze lage archeologische verwachting is geen onderzoekspllicht naar archeologische waarden. Voor deze locaties is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Figuur 22

Uitsnede Archeologische beleidskaart. Ploegstraat 59



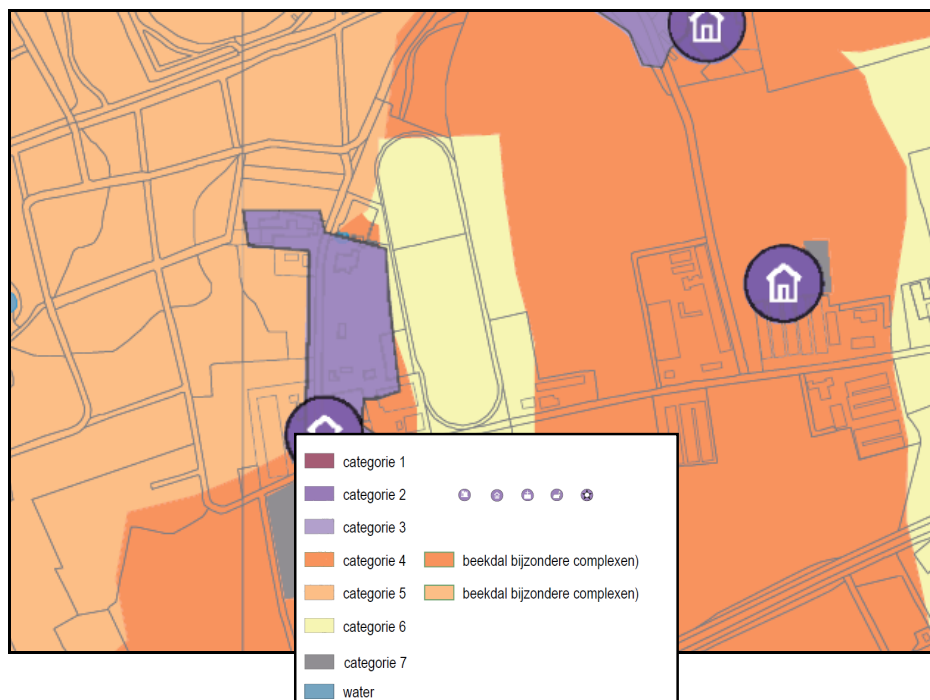
Hoijsersstraat 19

Voor de locatie geldt dat deze gelegen is een gebied met een zeer hoge archeologische waarde. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer den 40 centimeter en een oppervlakte van meer

dan 100 m². Bij onderhavig plan is er geen sprake van een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter. Alleen de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij zal in het bestemmingsplan de waarde worden vastgelegd, door het opnemen van een dubbelbestemming. Bij toekomstige ontwikkelingen, zal er dan rekening gehouden moeten worden met de mogelijke archeologische waarde.

Figuur 23

Uitsnede Archeologische beleidskaart, Hoijserstraat 19



Vaarsehoefweg 22

Voor de locatie geldt dat deze gelegen is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een oppervlakte van meer dan 250 m². Bij onderhavig plan is er geen sprake van een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter. Alleen de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij zal in het bestemmingsplan de waarde worden vastgelegd, door het opnemen van een dubbelbestemming. Bij toekomstige ontwikkelingen, zal er dan rekening gehouden moeten worden met de mogelijke archeologische waarde.

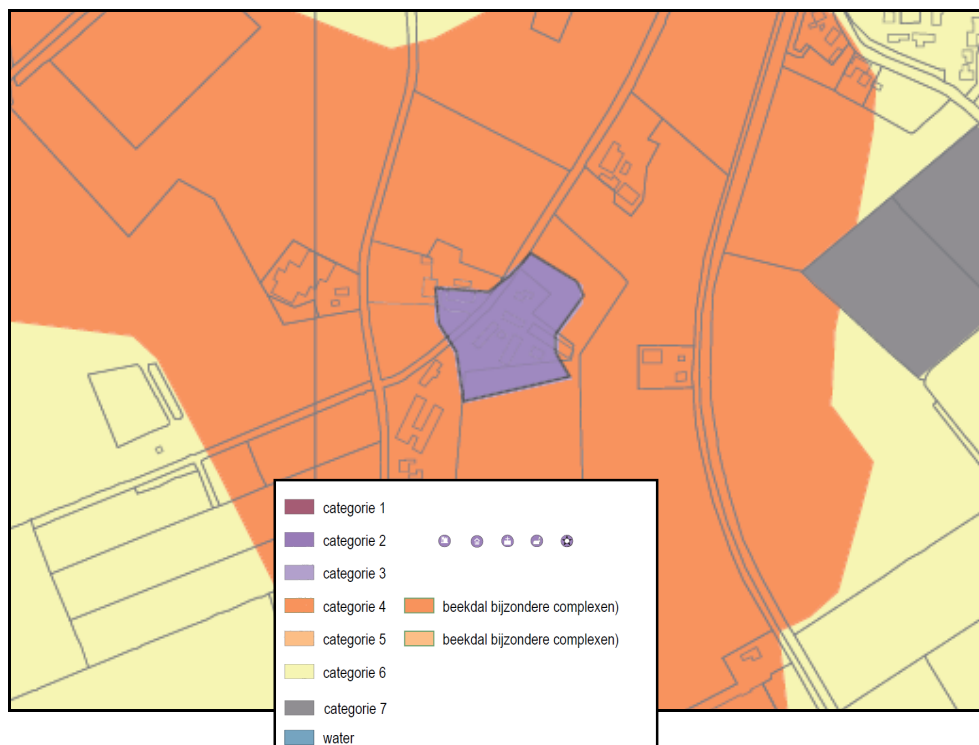
Concluderend kan gesteld worden dat op dit moment de archeologische waarden voldoende in kaart gebracht zijn. De hier gevolgde systematiek van het hanteren van een dubbelbestemming sluit aan bij de verwach-

tingswaarden zoals vastgelegd op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Someren.

Verder geldt dat als er bij de (grond)werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het plan archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dit – overeenkomstig de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 – per direct moet worden gemeld aan de Burgemeester van de gemeente Someren.

Figuur 24

Uitsnede Archeologische beleidskaart, Vaarsehoefweg 22



Concluderend kan gesteld worden dat de met de plan voorziene ontwikkelingen, een nader onderzoek op dit moment niet noodzakelijk is. Door het overnemen van de dubbelbestemmingen in het plan is ook voor toekomstige ontwikkelingen zekergesteld dat de archeologische belangen voldoende beschermd zijn.

5.6 DUURZAAMHEID

Het definitieve ontwerp van de nieuwe bebouwing is nog niet gereed. Dit ontwerp zal nader uitgewerkt worden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Wel zal in het kader van duurzaamheid de beoogde ontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast zal door kleurgebruik, geleding en beplanting verdere in-

vulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

5.7 MOBILITEIT

Ploegstraat 59

Met de uitbreiding van de bebouwing zullen de bedrijfsactiviteiten niet toenemen. De uitbreiding is voornamelijk om de bestaande activiteiten onder dak te brengen. Dit zal in principe niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. De bestaande inrit blijft ongewijzigd. Op dit moment zijn er geen knelpunten in de omgeving van het bedrijf. Mocht er in de toekomst toch sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, zal dit niet leiden tot knelpunten. De bedrijfslocatie is namelijk gelegen in een kassengebied. Dit gebied is verkeerstechnisch heringericht om de vrachtwagenbewegingen van de kassen te kunnen verwerken. De enkele verkeersbeweging veroorzaakt door het bedrijf kan de infrastructuur van het gebied gemakkelijk verwerken.

Worst case is er nu en in de toekomstige situatie sprake van onderstaande vervoersbewegingen. Sommige van deze in de tabel opgenomen verkeersbewegingen doen zich een keer week voor of komen in de praktijk niet voor op dezelfde dag (aan- en afvoer van materialen). Dit aantal is gering in verhouding met de hoeveelheid verkeer op de weg. Bovendien er ook in de huidige situatie sprake van deze hoeveelheid verkeersbewegingen.

Figuur 25

Worst-Case Verkeersbewegingen afkomstig van het bedrijf

	Mobiele bron	Aantal bewegingen / bron		
		Dag	Avond	Nacht
Personenauto	100	6	2	2
Bestelbus	101	6	2	2
Verreiker	102	2	--	--
Vrachtwagen	103	5	1	--

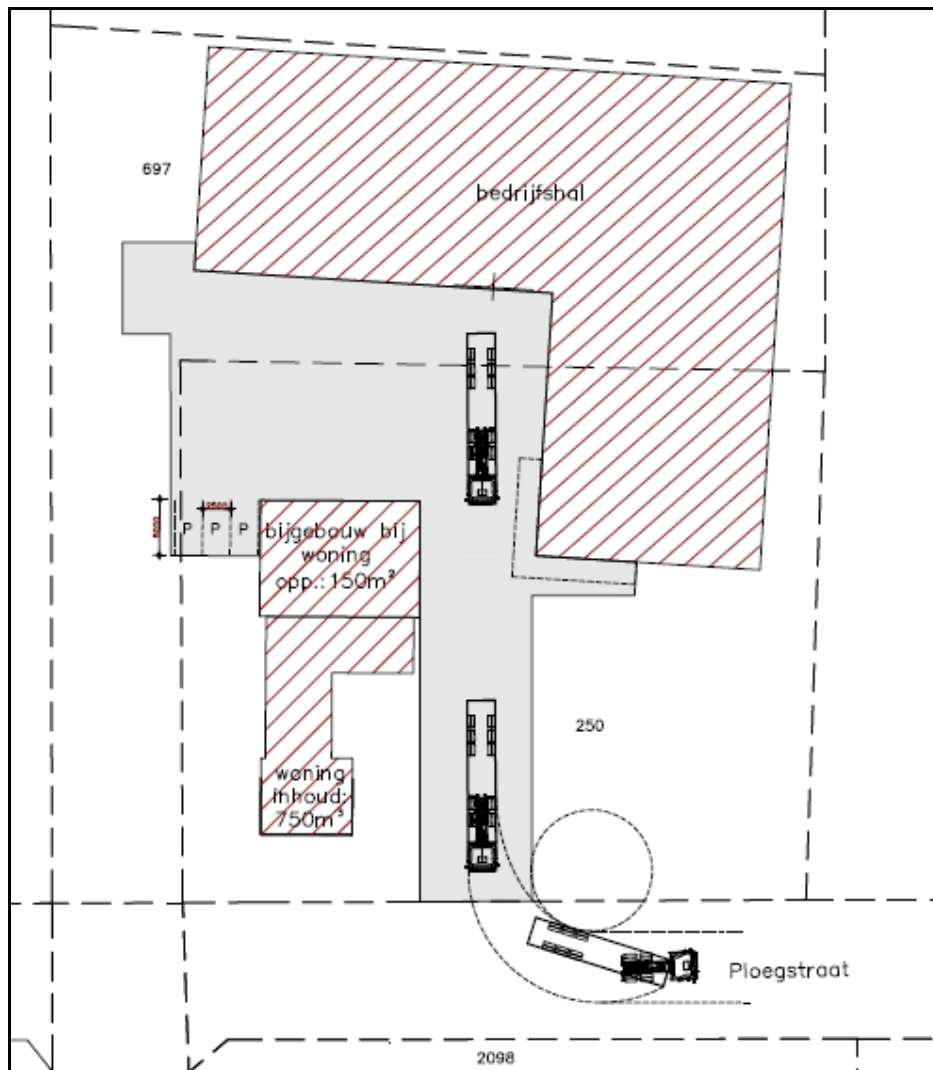
Op het terrein zelf is er voldoende ruimte om te parkeren en manoeuvreren. Er zal geen overlast ontstaan in de omgeving van locaties Ploegstraat 59. Het bedrijf heeft geen personeel, slechts in drukke perioden wordt gewerkt met zzp'ers. De bedrijfsvoerder woont bij de bedrijf, en maakt gebruik van de garage bij de woning. Voor bezoekers en tijdelijke personeel is voorzien in 3 parkeerplaatsen.

De wijze van laden en lossen, waarbij de vrachtwagens achteruit het terrein oprijden, is weergegeven op onderstaande figuur. In de onderstaande figuur is zijn parkeerplaatsen ingetekend, waarbij de tevens inzicht is gege-

ven in de manoeuvreerruimte op het terrein. Zie ook bijlage 9 voor een tekening op schaal.

Figuur 26

Uitsnede Archeo-
logische beleids-
kaart, Vaarsehoef-
weg 22



Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22

Voor deze twee locaties geldt dat de agrarische functie op het perceel komt te vervallen. De bedrijfswoningen welke aanwezig zijn krijgen een woonbestemming. Dit maakt dat de verkeersbewegingen gerelateerd aan een agrarische bedrijfsvoering niet langer mogelijk zijn. De verkeersbewegingen gerelateerd aan de woning zijn ook nu al aanwezig. Dit maakt dat de met deze ontwikkeling de verkeersbewegingen voor beide locaties zullen afnemen.

Voor beide locaties geldt dat er voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte van een woning. Er zal geen overlast zijn voor de omgeving.

6

JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

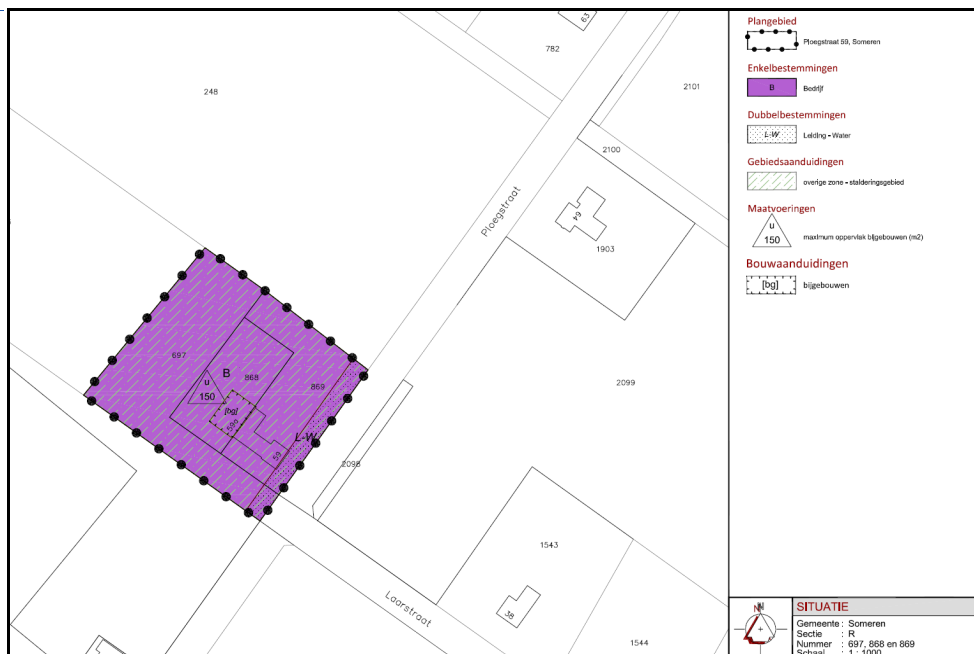
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan

6.2 VERBEELDING

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

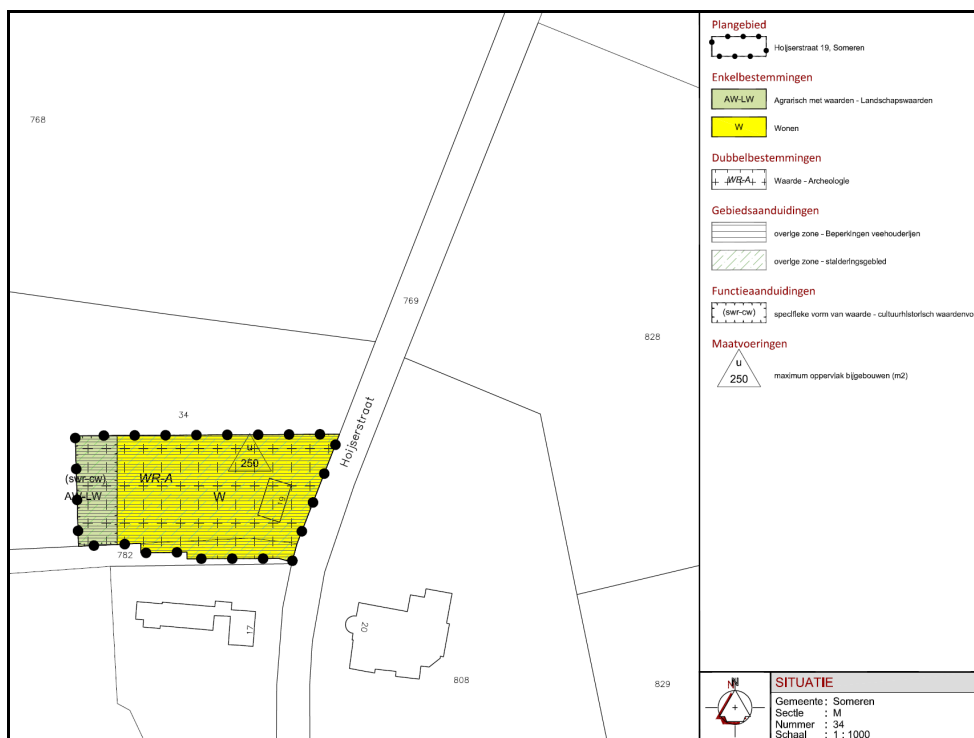
Figuur 28

Verbeelding
Ploegstraat 59



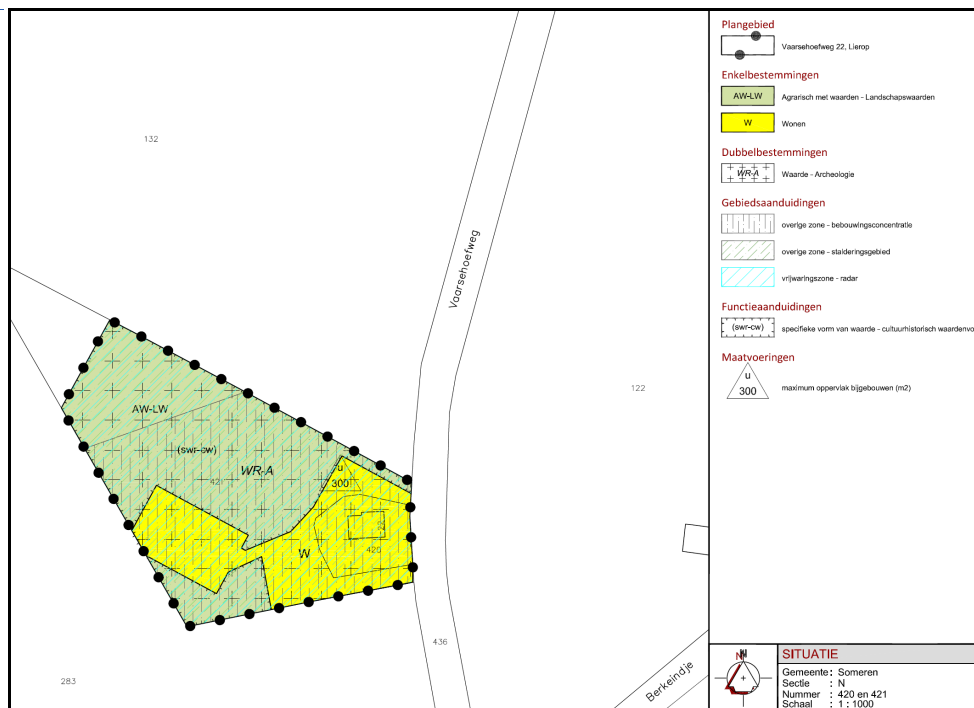
Figuur 27

Verbeelding
Hoijsersstraat 19



Figuur 29

Verbeelding
Vaarsehoefweg 22



6.3 PLANREGELS

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen.

In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld. Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- ▶ Bestemmingsomschrijving;
- ▶ Bouwregels;
- ▶ Nadere eisen;
- ▶ Afwijken van de bouwregels;
- ▶ Specifieke gebruiksregels;
- ▶ Afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.4 WIJZE VAN BESTEMMEN

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- ▶ 'Bedrijf'. Deze bestemming is opgenomen voor het adres Ploegstraat 59, waarbij de het bestaande bedrijf de mogelijkheid krijgt om bedrijfsgebouwen tot een maximum oppervlakte van 1.465,95 m² te realiseren

- ▶ Wonen', waarbij het gebruik en bebouwen van gronden voor (burger)bewoning wordt geregeld.
- ▶ 'Leiding – Water', waardoor de gronden mede bestemd worden voor de aanleg, gebruik en instandhouding en/ of bescherming van een ondergrondse hogedruk watertransportleiding wordt geregeld.
- ▶ 'Waarde –Archeologie', waardoor de gronden mede bestemd worden voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Onderstaand de verbeelding. Deze zij verbeeldingen maken onderdeel uit van het plan.



7

PROCEDURE

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GREXWET

Bij de voorbereiding van een nieuw ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het bouwplan is een bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan ex artikel 6.12 Wro. Hierin is het onderdeel grondexploitatie opgenomen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is

opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de wijzigingsprocedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Someren.

Verder zal ook eventuele planschade in de overeenkomst worden geregeld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderzijds verzekerd, waarmee geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Hiermee kan worden gesteld dat het plan financieel haalbaar wordt geacht.

7.2 HANDHAVING

Het college van burgemeester en wethouders ziet toe of de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ook worden nageleefd. Dit doet zij op basis van het Handhavingsprogramma. In dit programma beschrijft het college dat de doelstelling van het handhavingsprogramma zal bijdragen aan een betere en betrouwbare dienstverlening voor de inwoners en bedrijven van de gemeente.

Om die doelstelling te bereiken is gekozen voor een uniforme en transparante aanpak die bij de gemeente Someren past. Het college voert de taken uit op basis van een goede informatiebasis en met competente medewerkers. Het college zegt wat ze doet en hoe ze het doet, waarbij ze de diverse betrokkenen met vertrouwen benadert.

Hierbij maakt het college ook gebruik van de regionale samenwerking die op basis van de Bestuursovereenkomst handhaving omgevingsrecht Noord-Brabant 2007 is overeengekomen met alle (voormalige) SRE-gemeenten, de waterschappen, de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie, de Algemene Inspectiedienst en de strafrechtpartners het Openbaar Ministerie en de regiopolitie.

7.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Het verslag van dit overleg wordt in deze paragraaf opgenomen.

7.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft, conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening 23 maart 2018 tot en met 10 mei 2018 ter inzage gelegen (6 weken).

Kennisgeving heeft plaatsgevonden door publicatie in weekblad 't Contact, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan was analoog in te zien, maar ook te raadplegen via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. Het verslag van deze zienswijze is in een aparte bijlage bij de toelichting opgenomen.