

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN RUITER 17 GEMEENTE SOMEREN

TOELICHTING



Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz

maart 2010

aangepast mei 2010

aangepast juni 2010

Aangepast 14 februari 2011

ALGEMENE TOELICHTING OP INTEGRALE HER- ONTWIKKELING HOLLESTRAAT 28, RUITER 17 EN ZANDSTRAAT 99 SOMEREN

De heer A.H.J. Engelen en/of Opfokbedrijf Engelen, hierna ook de initiatiefnemer genoemd, exploiteert meerdere pluimveebedrijven binnen de gemeente Someren. Deze bedrijven zijn gelegen op de locaties: Hollestraat 28, Ruiters 17 en Zandstraat 99 te Someren. In 2004 is de initiatiefnemer met de gemeente Someren in overleg getreden over verplaatsingen van de niet-duurzame intensieve veehouderijlocaties naar de duurzame veehouderijlocatie van de initiatiefnemer aan de Zandstraat 99 te Someren.

De locaties aan de Hollestraat 28 en de Ruiters 17 zijn in het kader van de reconstructie gelegen in een extensiveringsgebied en zijn derhalve geen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij. In overleg met de gemeente Someren is dan ook besloten tot sanering en herontwikkeling van deze locaties naar een meer passende bestemming in een kernrandzone. Voor deze herontwikkelingstrajecten zijn reeds bestemmingsplanprocedures in gang gezet.

Met betrekking tot de Hollestraat 28 is de heer Engelen sinds 2004 met de gemeente Someren in overleg over herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Reeds bij schrijven d.d. 22 februari 2005 is door het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de bouw van drie woningen op de locatie aan de Hollestraat 28 in samenhang met sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse. Bij schrijven d.d. 20 januari 2006 is dit door de gemeente nogmaals bevestigd. Thans is de heer Engelen reeds enkele jaren met de gemeente Someren in overleg over sanering van de intensieve veehouderij in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor de beoogde sanering is reeds een Bio-taxatie opgesteld en is reeds in 2008 overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie die met de sanering van het bedrijf wordt bewerkstelligd. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 18 december 2009 ook formeel ingestemd met deze opgestelde Bio-taxatie. De stukken voor de bestemmingsplanprocedure zijn, na het voeren van ambtelijk vooroverleg hierover, in het voorjaar van 2010 formeel ingediend bij de gemeente Someren.

Ook met betrekking tot herontwikkeling van de locatie aan de Ruiters 17 te Someren is de heer Engelen namens Opfokbedrijf Engelen al sinds 2004 met de gemeente Someren in overleg. Opfokbedrijf Engelen is voornemens zijn intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiters 17 te Someren te verplaatsen en in samenhang hiermee vier woningen te realiseren in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor de beoogde sanering is reeds een Bio-taxatie opgesteld en is ook reeds in 2008 overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie die met de sanering van het bedrijf wordt bewerkstelligd. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 18 december 2009 formeel ingestemd met deze opgestelde Bio-taxatie. De stukken voor de projectprocedure zijn, na het voeren van ambtelijk vooroverleg hierover, in het voorjaar van 2010 formeel ingediend bij de gemeente Someren. Inmiddels is de projectprocedure omgezet in een bestemmingsplanprocedure.

Met de sanering van de bedrijven aan de Hollestraat 28 en Ruiters 17 wordt in totaal een bouwblok van circa 1 hectare gesaneerd en worden circa 5.500 m² aan stallen gesaneerd.

In samenhang met de sanering van twee intensieve veehouderijbedrijven in op niet duurzame locaties vindt een bedrijfsuitbreiding plaats op de duurzame locatie aan de Zandstraat 99. Na ontvangst van de principemedewerking van de gemeente Someren voor herontwikkeling van de locaties aan de Hollestraat 28 en de Ruiters 17 is in 2005 gestart met de planvorming voor uitbreiding van het bedrijf. Dit pluimveebedrijf betreft een opfokbedrijf met een milieuvergunning voor 39.900 dieren in opfok in vijf stallen. Vooruitlopend op de samenvoeging van het bedrijf aan de Zandstraat 99 met de bedrijven aan de Hollestraat 28 en aan de Ruiters 17 is het bedrijf in 2007 tot deze dieren aantallen uitgebreid. Op het bedrijf zijn reeds drie van deze vijf stallen gerealiseerd.

Na de overeenstemming met de gemeente Someren over de Bio-taxaties bij sanering van de bedrijven aan de Hollestraat 28 en de Ruiters 17 is in 2008 de procedure omtrent het verkrijgen van de vergunning Wet milieubeheer opgestart en is de aanvraag om milieuvergunning inclusief de benodigde onderzoeken ingediend bij de gemeente Someren. Hiermee beoogt de initiatiefnemer met het oog op de verplaatsing van de bedrijven aan de Hollestraat 28 en Ruiters 17, het bedrijf aan de Zandstraat 99 verder uit te breiden en tevens de dierbezetting in de stallen te verhogen. Hiermee wordt het bedrijf uitgebreid tot een bedrijf met 82.000 ouderdieren van vleeskuikens in opfok. Het huidige bouwblok is niet groot genoeg om de beoogde uitbreiding te kunnen realiseren. Derhalve is een vergroting van het bouwblok voor het bedrijf gelegen aan de Zandstraat 99 noodzakelijk. Het verzoek tot opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor de beoogde bouwblockvergroting is in 2009 ingediend bij de gemeente Someren.

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	7
1.3	Leeswijzer.....	9
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.1.2	Ruimtelijke structuur.....	11
2.2	Functionele structuur.....	12
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nota Ruimte.....	13
3.1.2	Nota Mensen, Wensen, Wonen.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.....	14
3.2.3	Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.....	17
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.3.1	Reconstructieplan De Peel.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1	Bestemmingsplan Buitengebied.....	18
3.4.2	Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.....	20
3.4.3	Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling Uitwerking Ruiters.....	21
4.	PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/RANDVOORWAARDEN	23
4.1	Milieu.....	23
4.1.1	Inleiding.....	23
4.1.2	Voorgrondbelasting.....	23
4.1.3	Achtergrondbelasting.....	24
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	24
4.3	Geluidhinder.....	25
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.5	Milieuzonering.....	26
4.6	Externe veiligheid.....	26
4.6.1	Inleiding.....	26
4.6.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI).....	26
4.6.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.....	28
4.6.4	Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	28
4.7	Waterhuishouding.....	28
4.7.1	Inleiding.....	28

4.7.2	Vigerend beleid	28
4.7.3	Principes van het waterschap	29
4.7.4	Bodemgebruik en grondwater	30
4.7.5	Waterparagraaf	31
4.8	Archeologie	31
4.9	Cultuurhistorie	32
4.10	Flora en fauna	33
4.10.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	33
4.10.2	Flora- en faunawet	33
4.11	Landschapswaarden	34
4.12	Verkeer en parkeren	34
4.13	Inrichtingsvoorwaarden	35
5.	PLANOPZET	41
5.1	Feitelijke planopzet	41
5.2	Juridische planopzet	41
5.3	Planvorm	41
5.4	Verbeelding	41
5.5	Planregels	41
6.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	45
6.2	Handhaving	45
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.4	Inspraak	45
6.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
6.6	Procedure	46

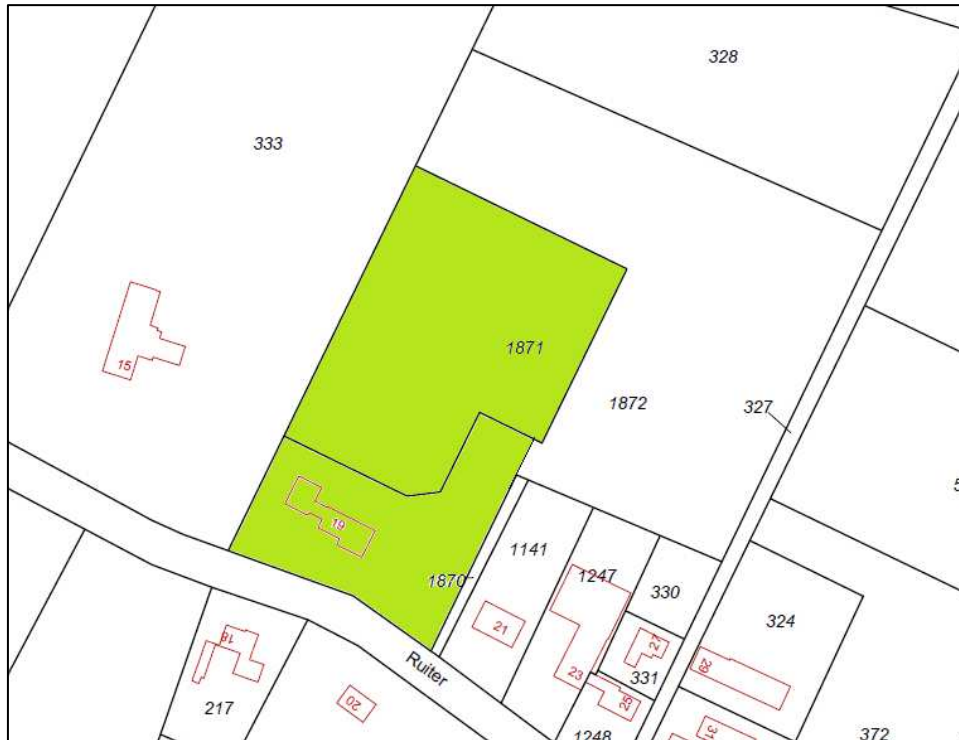
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld namens de heer Opfokbedrijf Engelen. De heer A.H. Engelen en/of opfokbedrijf Engelen is eigenaar van de intensieve veehouderijlocaties aan de Hollestraat 28, Ruiters 17 en Zandstraat 99 te Someren. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf aan de Ruiters 17 te Someren naar een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiters 17 is gelegen in een extensiveringsgebied in het kader van de reconstructie en deze locatie kan niet verder groeien in de toekomst. Opfokbedrijf Engelen is voornemens zijn intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiters 17 te Someren te verplaatsen en in samenhang hiermee vier woningen te realiseren. De heer Engelen is namens Opfokbedrijf Engelen al sinds 2004 met de gemeente Someren in overleg over herontwikkeling van deze locatie in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor de beoogde sanering is reeds een Bio-taxatie opgesteld en is overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie die met de sanering van het bedrijf wordt bewerkstelligd. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 18 december 2009 dan ook ingestemd met deze opgestelde Bio-taxatie. In deze bestemmingsplantoelichting wordt concreet vorm gegeven dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders en milieuplanologische randvoorwaarden.

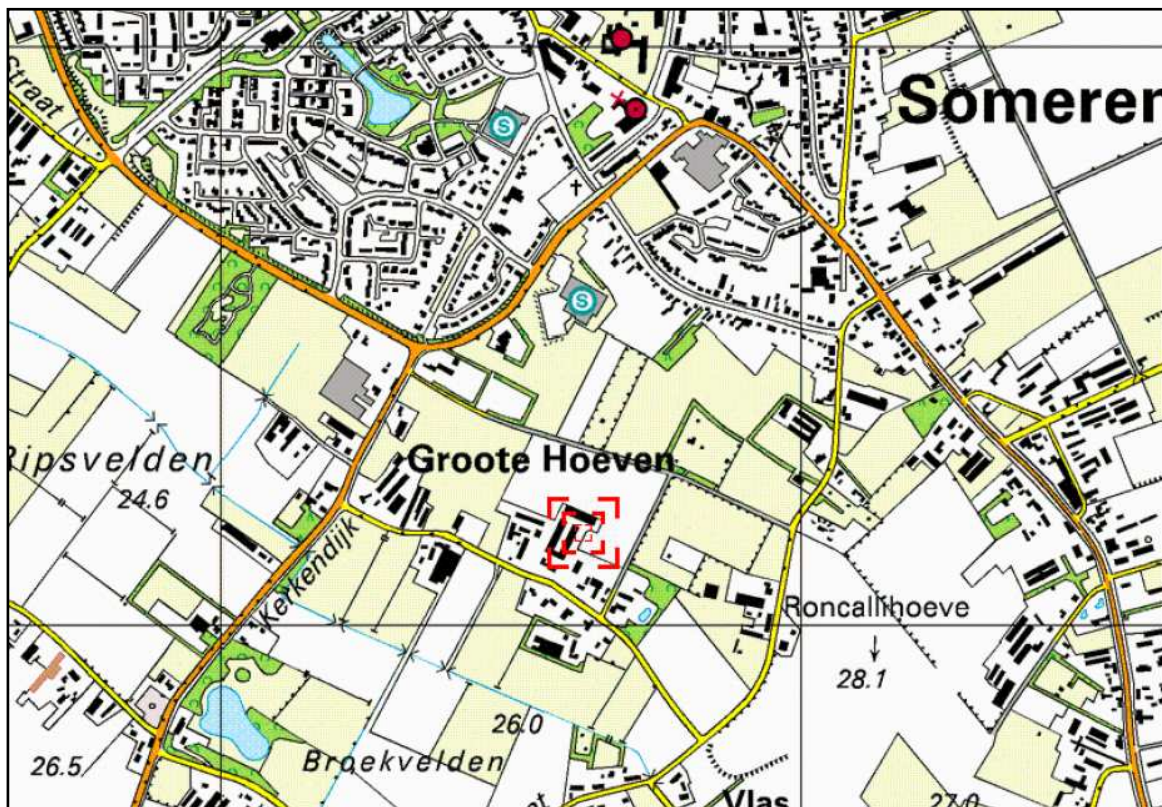
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Ruiters 17 te Someren en bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Someren, sectie S, nummer 1871 en nummer 1872 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een omvang van circa 10.110 m². Op navolgend figuur is een weergave van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Kadastraal overzicht plangebied.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Someren. De kern Someren is gelegen ten noorden van de locatie. Navolgend figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving en ten opzichte van de kern Someren.



Figuur 2. Ligging plangebied op de topgrafisch kaart ten opzichte van de omgeving.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als agrarisch bedrijf.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden de uitgangspunten van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante (milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt de juridische vormgeving en in hoofdstuk 6 komt ten slotte het overleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure aan de orde.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd. De bebouwing aan de Ruiter was in het verleden slechts ten behoeve van het agrarisch gebruik. Doch is het accent in de omgeving in de laatste decennia verschoven van het agrarisch gebruik naar wonen. Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn slechts woonbestemmingen gelegen. Bovendien is de kern Someren op korte afstand van het plangebied gesitueerd.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzend liggen de beekdalen van de Vleutloop en de Kleine Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen. De beekdalen doorsnijden de oude kamptingingsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kamptingingen kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. Aan de zuidzijde van de gemeente ligt het jonge heide ontginningsgebied op de dekzandvlakte rondom Someren-Heide en Someren-Eind. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven verspreid door het gebied. In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen, te weten de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen Someren, Someren-Eind en Lierop zijn de stervormige uitwaaiers en de buurtschappen. Verspreid over de gemeente staan cultuurhistorisch waardevolle objecten in de vorm van langgevelboerderijen, met een concentratie ten noordoosten van Lierop. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Someren. Het plangebiedgebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Ruiter.

2.2 Functionele structuur

De gemeente Someren kent een uitgebreide verzorgings- en voorzieningenstructuur. Deze is met name geconcentreerd in de kern van Someren. De gebiedsontsluitingsweg (N266) is gelegen langs de Zuid-Willemsvaart en verbindt de kern Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de Rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg betreft de Provincialeweg (N609). Deze bevindt zich ter hoogte van de kern Someren en betreft een regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. Het plangebied is gelegen aan een lokale ontsluitingsweg ten westen van de kern Someren.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Middels het nemen van onderhavig projectbesluit voor het plangebied wordt een intensieve veehouderij in een extensiveringsgebied gesaneerd en worden in samenhang hiermee vier nieuwe woningen ontwikkeld. Het bedrijf wordt verplaatst naar een duurzame locatie in een verwevingsgebied. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

3.1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en ‘Ruimte voor Ruimte’.

Met de ontwikkeling van de beoogde woningen in samenhang met de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse, wordt kwaliteit in het landelijke gebied toegevoegd. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en het verbeteren van de

landelijke woonkwaliteit. Het project past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

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

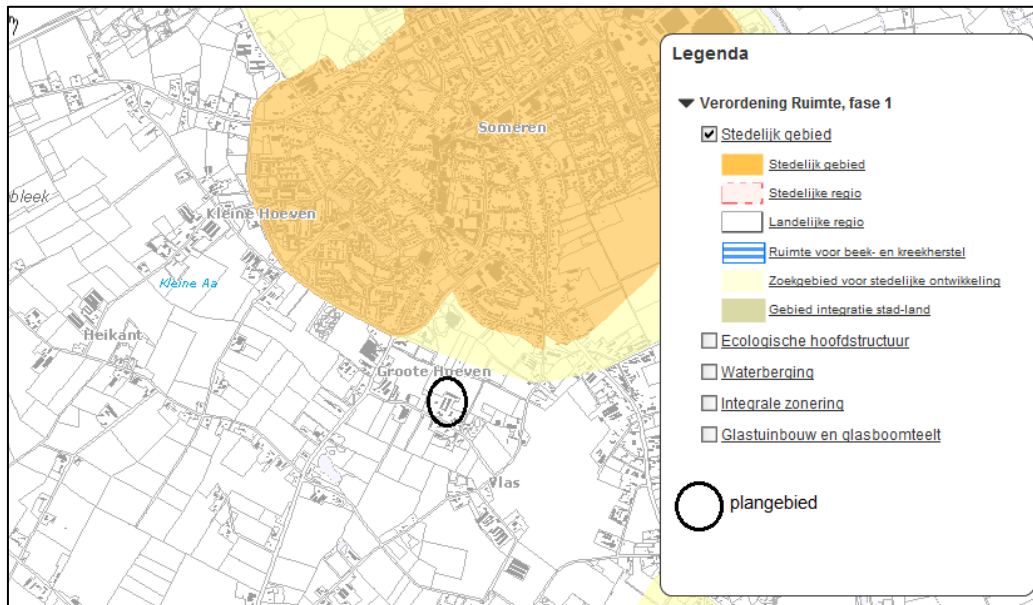
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

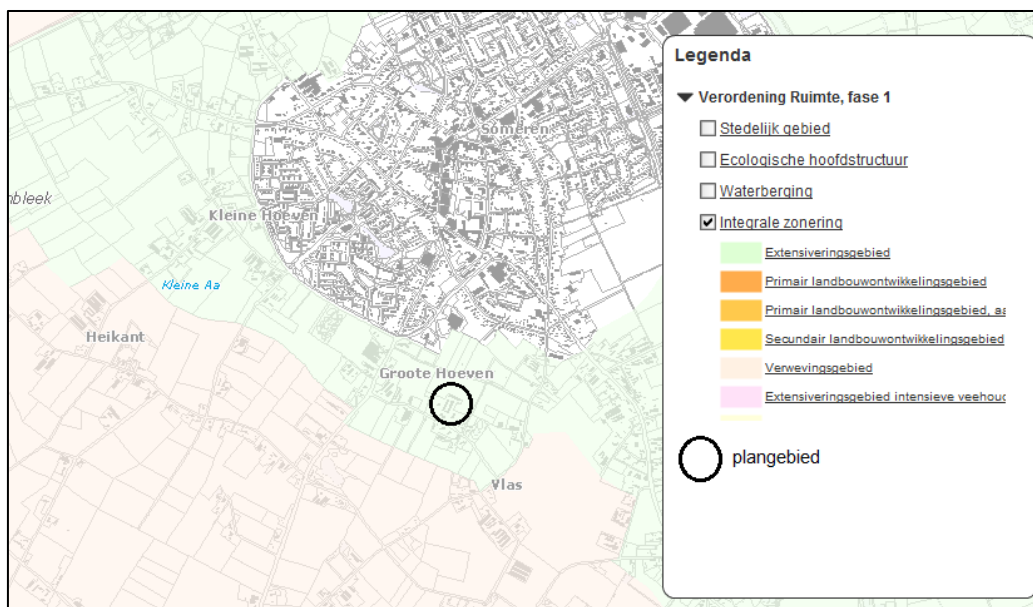
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;

- integrale zoning intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

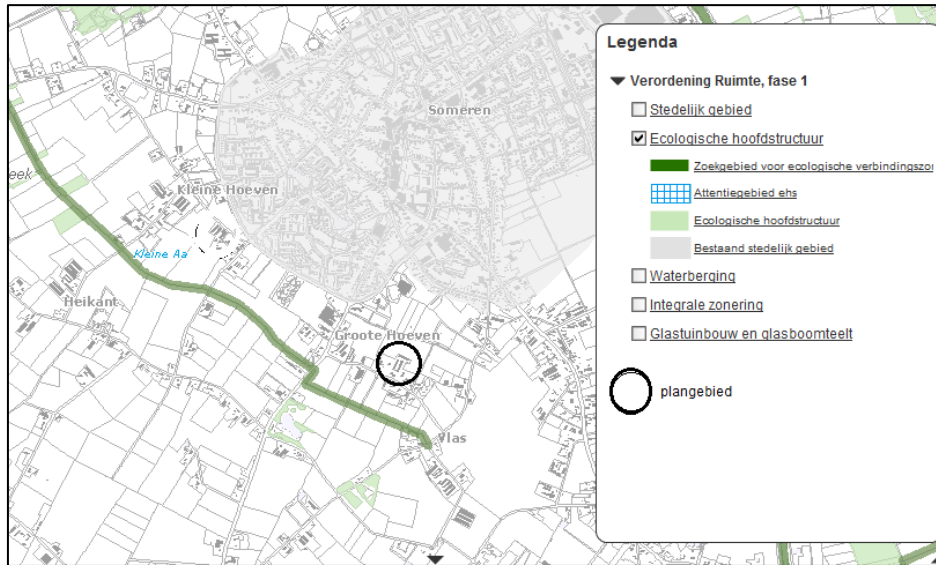
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 3. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van 'stedelijk gebied'.



Figuur 4: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zoning'.



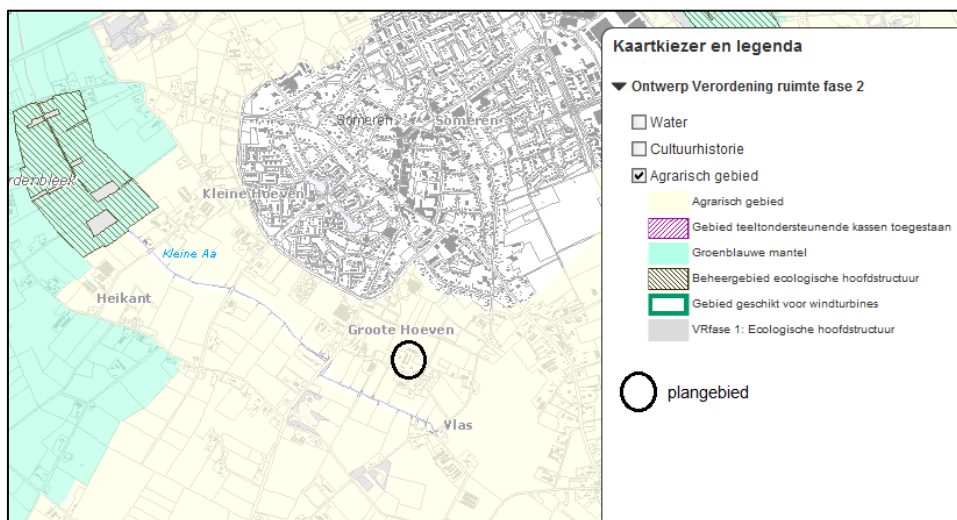
Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van de ‘ecologische hoofdstructuur.’

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied EHS of in een gebied voor waterberging. Het plangebied is gelegen binnen landelijk gebied en in een extensiveringsgebied. De oprichting van een de beoogde woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij is een passende ontwikkeling binnen een extensiveringsgebied.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is met de vaststelling van de Verordening ruimte herzien. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Verordening ruimte onderverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het plangebied is niet gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied. De beoogde ontwikkeling is passend binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘ecologische hoofdstructuur.’

Toepassing van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Verordening ruimte. Op het onderhavige plan is met name artikel 3.8.5 lid 3 van de Verordening ruimte van toepassing. Dit artikel ziet specifiek op de bouw van woningen binnen bebouwingsconcentraties in ruil voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied als bedoeld in artikel 1.2.2. Het betreft een overgangsregeling voor in procedure zijnde plannen in het kader van de voormalige Bio-regeling. Om hiervoor in aanmerking te komen moet het plan voor 1 juli 2011 zijn vastgesteld.

3.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 20 juli 2004. Deze beleidsnota heeft tot doel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied te realiseren. De beleidsnota schetst ruimtelijke kaders voor stoppende agrariërs, agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie en voor particulieren die beschikken over een agrarische bedrijfslocatie. De beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling bestaat uit vier beleidslijnen: de “Beleidslijn bebouwingsconcentraties”; de “Beleidslijn voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied”, de “Beleidslijn paardenhouderijen” en de “Beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw”. Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Ruiters 17 te Someren is de “Beleidslijn Bebouwingsconcentraties” van belang. In deze beleidslijn is het uitgangspunt dat in bebouwingsconcentraties, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet agrarische functies, alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk is. De ontwikkeling moet wel passen, dan wel (in)direct bijdragen aan, de leidende principes van de Interimstructuurvisie en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijke gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de verruimde mogelijkheden een verbetering in brede zin opleveren in de ruimtelijke kwaliteit (het Rood voor Groen principe). De beoogde ontwikkeling is passend binnen de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Dit wordt in onderhavige bestemmingsplantoelichting nader toegelicht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings- in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

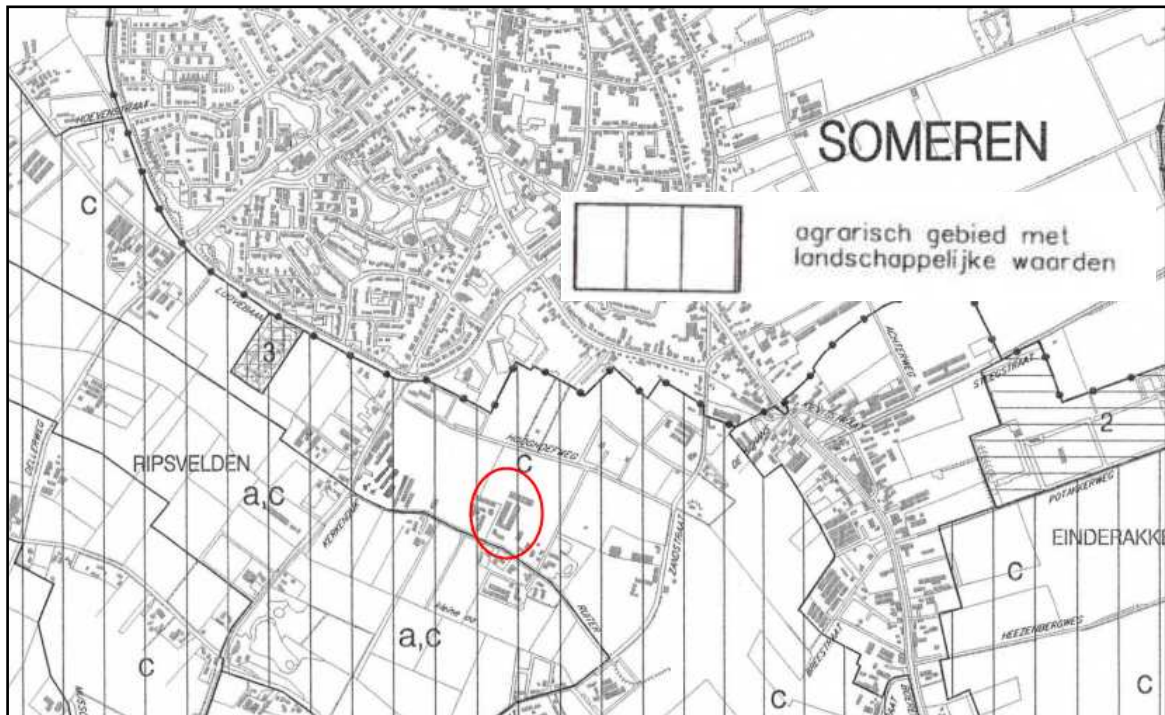
Het plangebied is gelegen in de gemeente Someren en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. Het plangebied is gelegen in een exensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ter plaatse gaat het primaat uit naar wonen. Het plangebied is niet gelegen op een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Herontwikkeling van landbouwgrond naar woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse is dan ook passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan 'De Peel'.

De intensieve veehouderij wordt verplaatst naar de locatie van de initiatiefnemer aan de Zandstraat 99 te Someren. De locatie aan de Zandstraat 99 is aangeduid als een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is in het reconstructieplan gedefinieerd als: 'een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Intensieve veehouderijen kunnen zich alleen ontwikkelen op duurzame locaties. Er is sprake van een duurzame locatie wanneer een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijke oogpunt verantwoord is om de intensieve veehouderijlocatie te laten groeien tot een locatie met een bouwblok van maximaal 2,5 hectare. De locatie aan de Zandstraat 99 betreft een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Dit is reeds in de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO voor deze locatie, zoals doorlopen voor de bouwblokuitbreiding in 2006, erkend en toegelicht. Dit is aangetoond middels een duurzaamheidstoets conform de "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij" van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

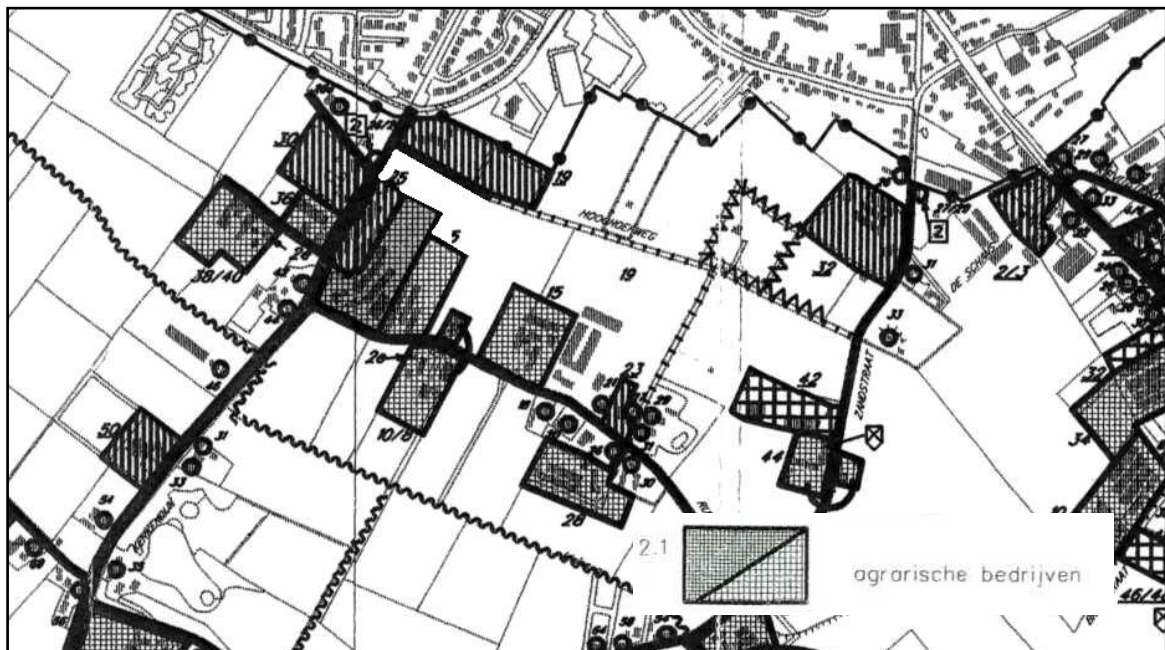
3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de 'gebiedsbestemmingen', plankaart 2 betreft de 'detailbestemmingen' en plankaart 3 is de 'ontwikkelingenkaart'. De locatie is op plankaart 1 van de bestemmingsplankaart aangewezen als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' met de aanduiding 'cultuurhistorisch/archeologisch waardevol'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het plangebied zoals aangeduid op plankaart 1 van het vigerende bestemmingsplan.



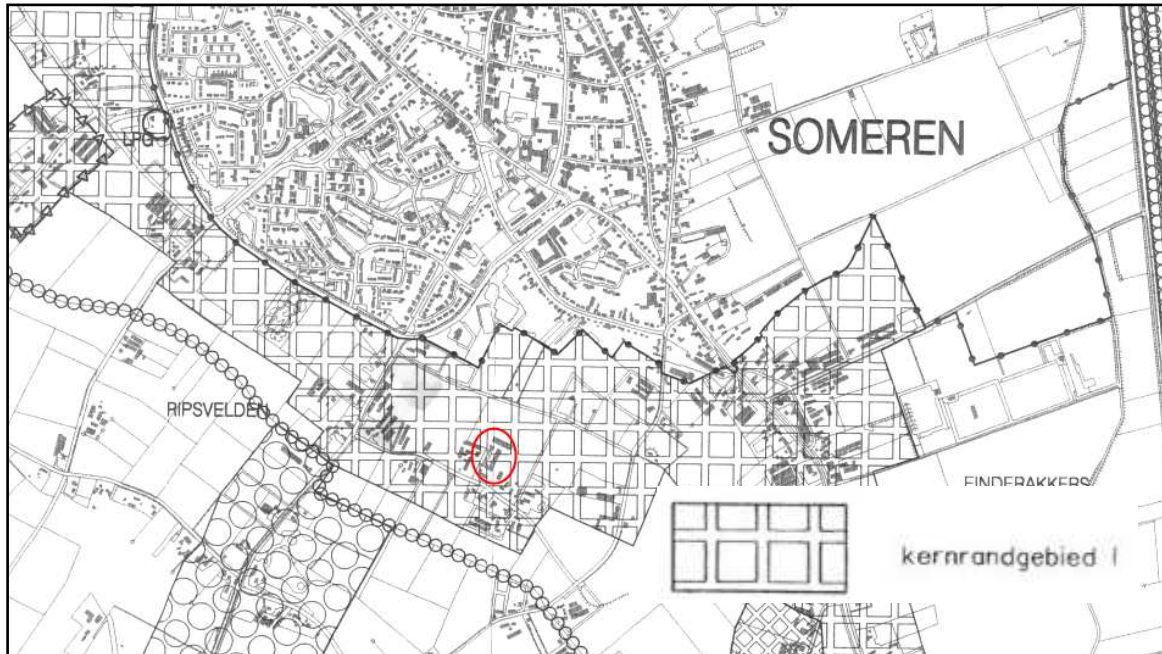
Figuur 7. Aanwijzing plangebied op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen'.

Op plankaart 2 'detailbestemmingen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft de locatie abusievelijk geen aanduiding. De locatie was reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. De opstallen in het plangebied zijn dan ook weergegeven op de plankaart. Navolgend figuur betreft een uitsnede van plankaart 2 van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 8. Plangebied op plankaart 2 'detailbestemmingen'.

De locatie is op plankaart 3 van het bestemmingsplankaart aangewezen als 'Kernrandgebied I'. Onderstaand figuur betreft een uitsnede uit plankaart 3 van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.

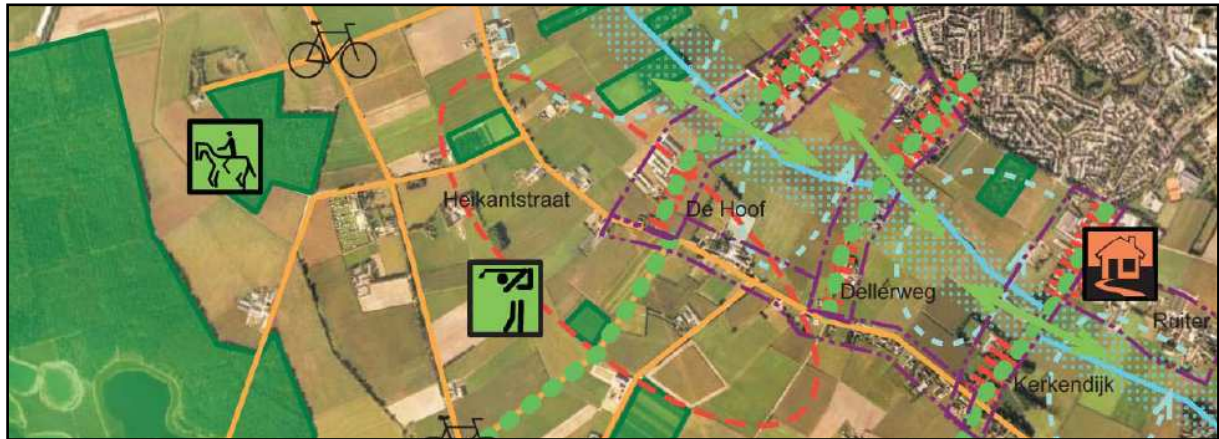


Figuur 9. Aanwijzing plangebied op plankaart 3 'ontwikkelingenkaart'.

De beoogde herontwikkeling in het plangebied is op basis van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een separate planprocedure dient te worden doorlopen om de beoogde herontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.4.2 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling

De Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling is opgesteld als uitwerking op de beleidslijn 'Bebouwingsconcentraties' uit de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor toepassing van de 'Beleidslijn Bebouwingsconcentraties' is het van belang dat gemeenten een gebiedsvisie opstellen waarin een ontwikkelingsgerichte strategie is opgenomen. Het doel van de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling is het scheppen van ruimtelijke kaders voor toekomstige ontwikkelingen binnen de bebouwingsconcentraties. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling van de gemeente Someren met daarop het plangebied aangeduid als bebouwingsconcentratie met mogelijkheden voor verdichting voor woningbouw.

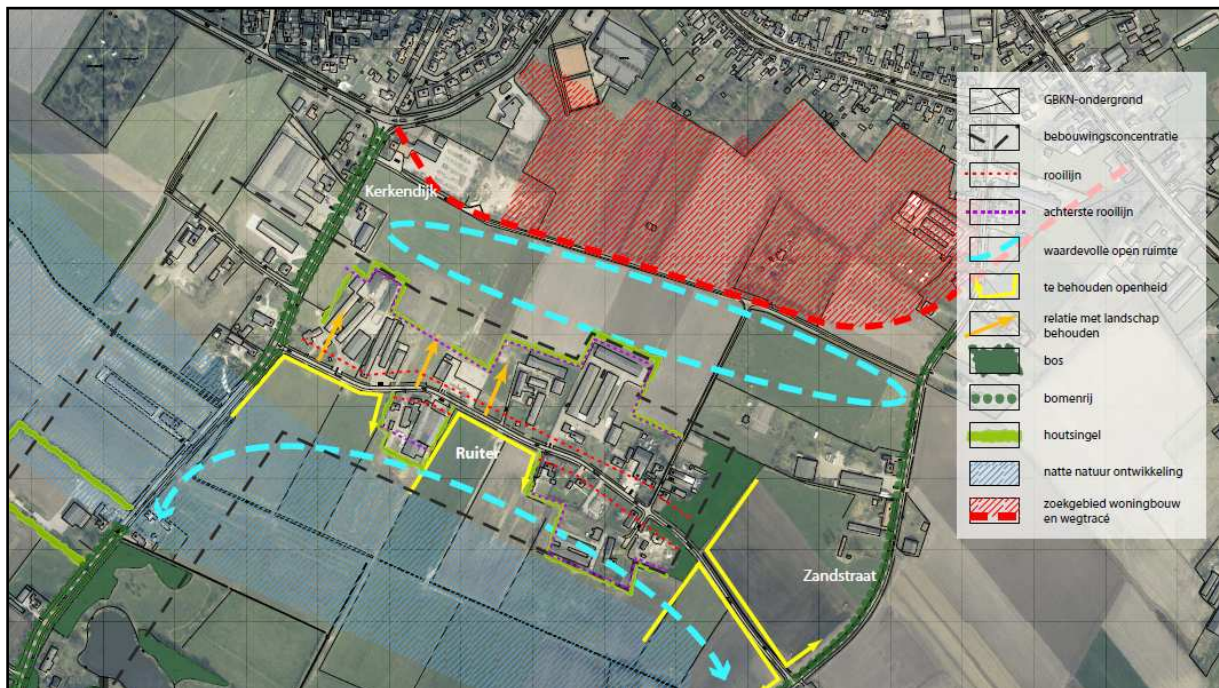


Figuur 10. Uitsnede Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.

Deze Structuurschets wordt voor een aantal bebouwingsconcentraties nader uitgewerkt. De bebouwingsconcentratie 'Ruiters' is in opdracht van de gemeente Someren ook verder uitgewerkt in een separaat uitwerkingsplan van de Structuurschets Buitengebied, welke in de volgende paragraaf nader wordt toegelicht.

3.4.3 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling Uitwerking Ruiters

In opdracht van de gemeente Someren is door Pouderoyen een uitwerking op het bebouwingscluster Ruiters 17 en omgeving opgesteld. Voor het plangebied aan de Ruiters 17 te Someren is op deze visiekaart een rooilijn en een achterste rooilijn weergegeven evenals een open te houden gebied. Onderstaand figuur betreft de visiekaart van Pouderoyen op het gebied.



Figuur 11. Overzicht visie van Pouderoyen op de bebouwingsconcentratie Ruiters.

De uitwerking van Pouderoyen wordt in deze paragraaf samengevat weergegeven. Aan beide zijde van de Ruiters is een brede bebouwingsband, met aan de noordzijde enkele uitschieters. Door het nagenoeg ontbreken van open ruimtes met enige maat tussen de verschillende bouwblokken is de relatie met het achterliggende buitengebied/de kern beperkt. De bebouwing is zeer divers qua maat, schaal en verschijningsvorm. De panden hebben over het algemeen, Ruiters 26 daargelaten een matige tot redelijke beeldkwaliteit. Het ontbreekt aan een eenduidige rooilijn, zowel aan de voor als aan de achterzijde. De woningen aan de Ruiters 29-31 zijn gelegen aan een zijweg die haaks op de Ruiters staat. Hierdoor is een beeld ontstaan van een toegang tot een tweedelijns bebouwing. Dit is in principe in het buitengebied afwijkend, maar in het gesloten karakter van de concentratie wordt dit als passend aangemerkt. Omdat via de nieuwe weg goed zicht is op de achterzijde van de bebouwingsconcentratie wordt gestreefd naar een goede landschappelijke afronding van de bouwblokken aan de zichtbare achterzijde, in de noordzijde van de bebouwingsconcentratie. Om uitplaatsing van agrarische bedrijven en daarmee ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken zijn verruimde mogelijkheden ten aanzien van de nieuwbouw onder strikte landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden noodzakelijk. De bebouwing kan daarbij worden geclusterd rond een erf dat ontsloten wordt via erftoegangen die haaks op de Ruiters liggen, zoals elders in de bestaande bebouwingsconcentratie het geval is. De bebouwing bestaat uit ensembles van bij voorkeur een groter hoofdgebouw dat op het erf een superpositie krijgt ten opzichte van de andere gebouwen, met ruimtelijk daaraan ondergeschikt meerdere woningen en enkele bijgebouwen met ieder 1 à 2 woningen.”

De conclusies en randvoorwaarden bij herontwikkeling van de locatie aan de Ruiters 17 zijn hieronder weergegeven:

“Aan de Ruiters zal het amoveren van de opstallen ruimtelijke kwaliteitswinst bieden voor het omliggende landschap en stedelijke gebied. hiervoor is het opruimen van de beeldontsierende stallen een voorwaarden, waarna een tweedelijns bebouwing kan worden gerealiseerd. De bebouwing dient uit een ensemble te bestaan van een groot bouwvolume en enkele nevengebouwen. Totaal zijn maximaal vijf woningen denkbaar. De woningen concentreren zich rond een gemeenschappelijk erf. Het erf wordt ontsloten via een weg die haaks op de Ruiters staat. Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast. Aan de achterzijde zal de rand bestaan uit opgaande beplanting met daarin enkele doorzichten naar de bebouwing, waardoor het beeld van het erf vanaf de toekomstige kernrand wordt bepaald door een samenspel van groen en gebouwen. De bebouwing bestaat uit één laag met (forse) kap. De architectuurstijl is agrarisch of een eigentijdse interpretatie daarvan. Licht en glimmende materialen mogen niet worden toegepast.”

Bij de herontwikkeling van de locatie aan de Ruiters 17 wordt rekening gehouden met de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling, uitwerking Ruiters, zoals in deze paragraaf is weergegeven.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverschillen van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Door de gemeenteraad van Someren in de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De norm voor omgeving van het plangebied is conform de wettelijke norm $14 \text{ oue}/\text{m}^3$.

4.1.2 Voorgrondbelasting

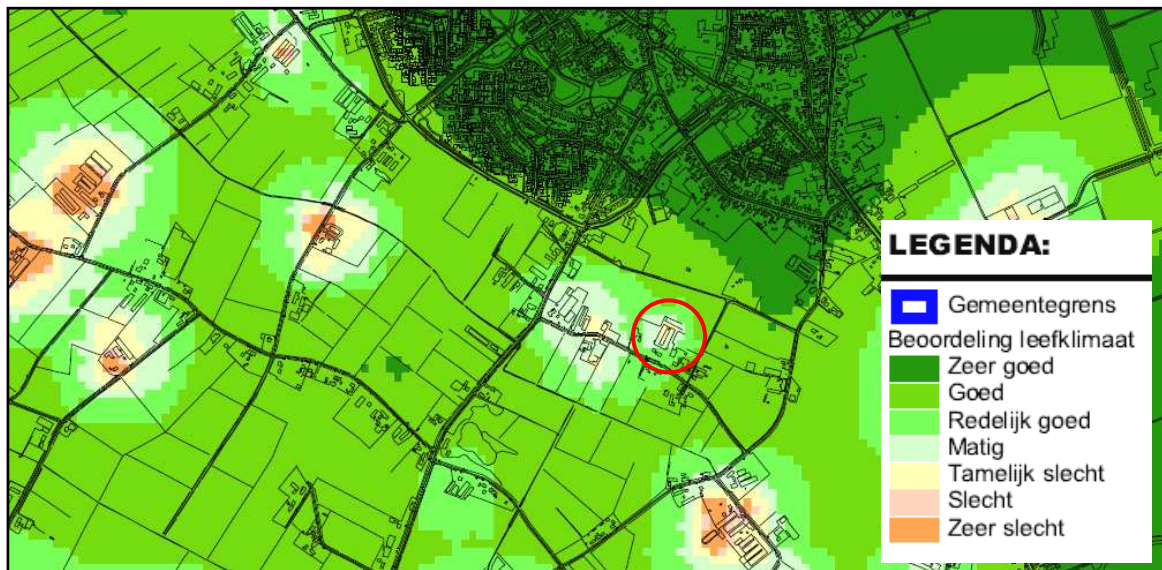
In het plangebied is thans een intensieve veehouderij aanwezig welke gesaneerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Ingevolge artikel 14, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij en een veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter. In het geval van de te realiseren woningen in het kader van de beleidsnota

Buitengebied in Ontwikkeling geldt dus niet een geurcontour zoals op basis van odeurunits wordt berekend, maar geldt een vaste afstand van 50 meter vanaf de hoek van het bouwblok van andere veehouderijbedrijven tot de geprojecteerde woningen. Aan de afstand van 50 meter wordt in casu voldaan. Het plangebied is niet gelegen in een geurhindercontour van een omliggend agrarisch bedrijf.

Het dichtstbijzijnde gelegen agrarische bedrijf was gelegen direct aansluitend aan het plangebied. Dit betreft de melkveehouderij aan de Ruiters 15 te Someren. De locatie is een voormalige RBV-locatie. De vergunning voor het houden van dieren op deze locatie is onlangs ingetrokken.

4.1.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. In onderstaande figuur is het huidige leefklimaat in het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 12. Huidige achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied en de omgeving.

Op deze kaart is het bedrijf aan de Ruiters 17 te Someren meegenomen in de berekening van de achtergrondbelasting. Op bovenstaande kaart is te zien dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied thans slecht/tamelijk slecht is. De geuruitstoot genereert overlast voor de omliggende woonbestemmingen. Met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse verbetert het leefklimaat en wordt de achtergrondbelasting vermindert en ontstaat er een redelijk goed tot goed leefklimaat.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In verband met herontwikkeling van de locatie naar woningbouw zullen de huidige opstallen gesaneerd worden en worden op de locatie van de stallen vier nieuwe woningen opgericht. Bij de

aanvraag om omgevingsvergunning dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 bijgevoegd te worden. Dit bodemonderzoek wordt na sloop van de stallen uitgevoerd en kan derhalve als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd worden.

4.3 Geluidhinder

Het plangebied wordt ontsloten aan de Ruiter. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. De nieuwe woningen worden niet direct ontsloten aan de Ruiter, maar zullen worden opgericht aan een nieuwe ontsluitingsweg waar slechts de vier nieuwe woningen aan ontsloten zullen worden. De weg zal alleen worden gebruikt voor verkeer dat van en naar deze vier nieuwe woningen gaat. Niet aannemelijk is dat op deze insteekweg een snelheid van meer dan 30 kilometer per uur gehaald wordt. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarbij wordt in het plangebied een intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor de luchtkwaliteit per saldo wellicht verbeterd wordt.

4.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres	Bedrijfssoort	Categorie SBI 2008	Werkelijke afstand	Benodigde afstand
Ruiters 26	rietdekkersbedrijf	41, 42, 43	circa 50 meter	30 meter
Ruiters 30	kinderopvang	8891	circa 110 meter	30 meter
Ruiters 31	calculatiebureau	952	circa 100 meter	10 meter

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

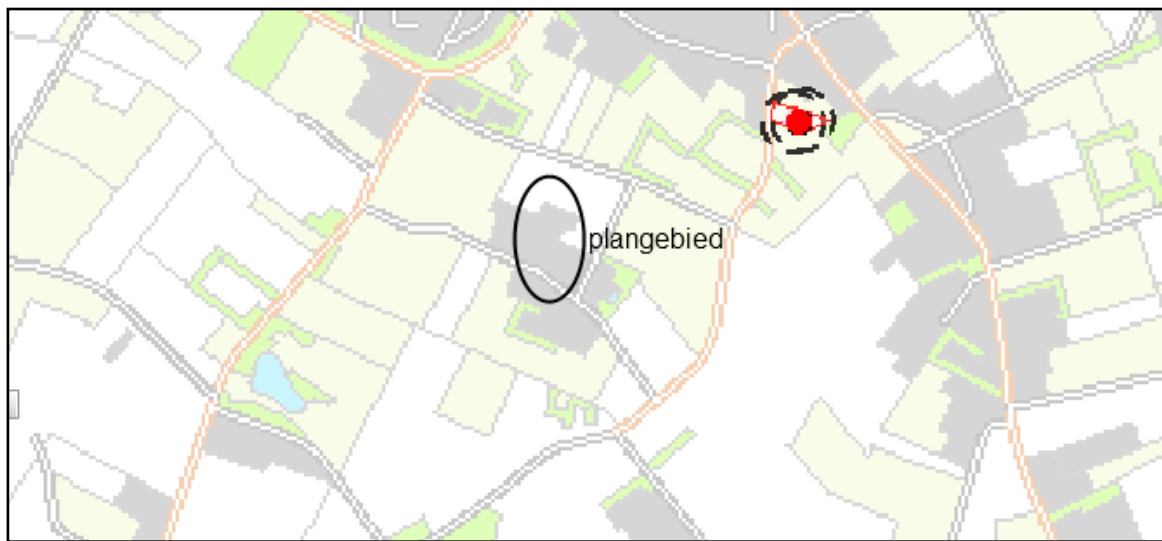
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen nader vormgegeven.

4.6.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weer-

gegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof.

In een straal van 500 meter van het plangebied is één inrichting gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. Dit betreft de Coöperatieve Tuinbouwvereniging Isidorus, welke gelegen is aan de Zandstraat 25 te Someren. De afstand van de geplande woningen tot aan dit bedrijf bedraagt circa 450 meter. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de externe veiligheidskaart van de provincie Noord-Brabant waarop de inrichting aan de Zandstraat 25 en het plangebied weergegeven.



Figuur 13. Uitsnede risicokaart met daarop de inrichting aan de Zandstraat 25 en het plangebied weergegeven.

Voor de inrichting dient het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beoordeeld te worden met betrekking tot de beoogde herontwikkeling.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het PR bedraagt maximaal 10^{-6} per jaar. Op het bedrijf zijn aanwezig: een opslag gebouw voor bestrijdingsmiddelen en een kluis voor de opslag van gevaarlijke stoffen. De (PR 10-6) contour voor de inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 65 meter. Het plangebied valt daarmee buiten de aangegeven risico-contouren van de inrichting aan de Zandstraat 25 te Someren.

Groepsrisico

Het Bevi legt een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. De toevoeging van de vier woningen heeft geen invloed op het groepsrisico ter plaatse.

4.6.3 Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water

In de gemeente Someren, in de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Rijksweg A67, de Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provinciale weg. De kortste afstand van het perceel tot één van deze wegen, de Kanaaldijk Zuid bedraagt meer circa 1.850 meter. Het plangebied ligt op zodanige afstand van deze routes dat de locatie buiten de invloedssfeer van deze wegen gelegen is. Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoorwegtracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op een afstand van circa 1.860 meter is het kanaal de Zuid-Willemsvaart gelegen. Eventuele risico's als gevolg van incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over deze waterweg zijn zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn.

4.6.4 Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen of buisleidingen gesitueerd, noch gepland. Op een afstand van circa 1.600 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat de ligging van deze buisleiding ten opzichte van het plangebied geen consequenties heeft voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas.

4.7.2 Vigerend beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de

wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt.

Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

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

Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2008-2012 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringsstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

4.7.3 Principes van het waterschap

Het plangebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert de onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal het water aan de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden.

Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. In het plan gebied wordt substantieel meer verharding gesaneerd dan dat er gebouwd wordt, waardoor de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

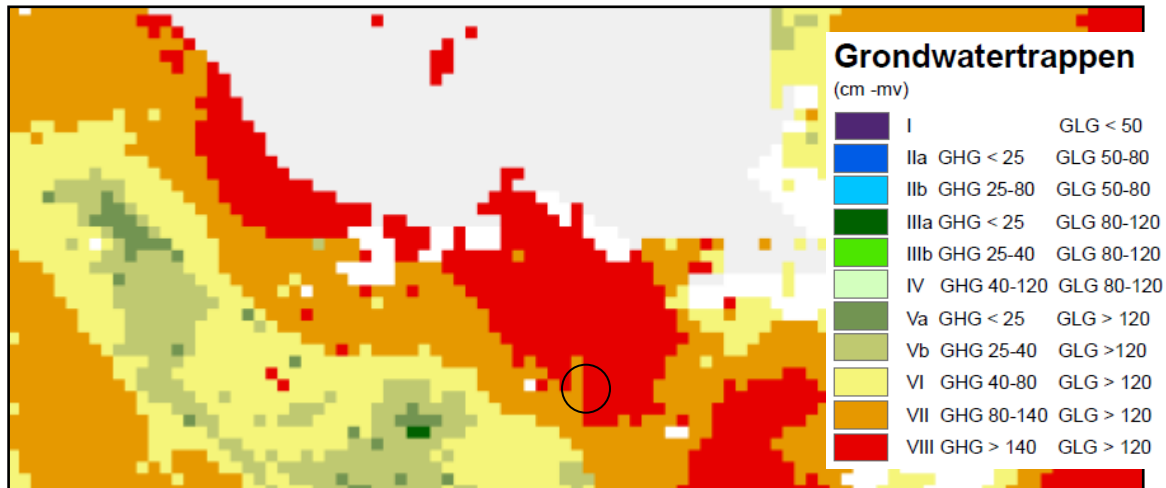
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken. Dit aspect is bij onderhavige herontwikkeling niet van toepassing. Het perceel biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen zullen geen materialen bevatten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

4.7.4 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 26,5 meter boven NAP. De locatie is in agrarisch gebruik en grotendeels verhard ten behoeve van de intensieve veehouderij. De locatie betreft een hoge zwarte enkeerdgronden dat bestaat uit lemig fijn zand. De locatie is gelegen op een dekzandrug. Het plangebied is gelegen in grondwatertrap VIII. Hiermee is de GHG dieper dan 140 cm-mv en is de GLG gelegen dieper dan 120-mv. In de omgeving van het plangebied zijn diverse watergangen gelegen. In de huidige situatie vloeit het water af naar de greppels die op de perceelsgrenzen reeds aanwezig zijn ten behoeve van de opvang van hemelwater.



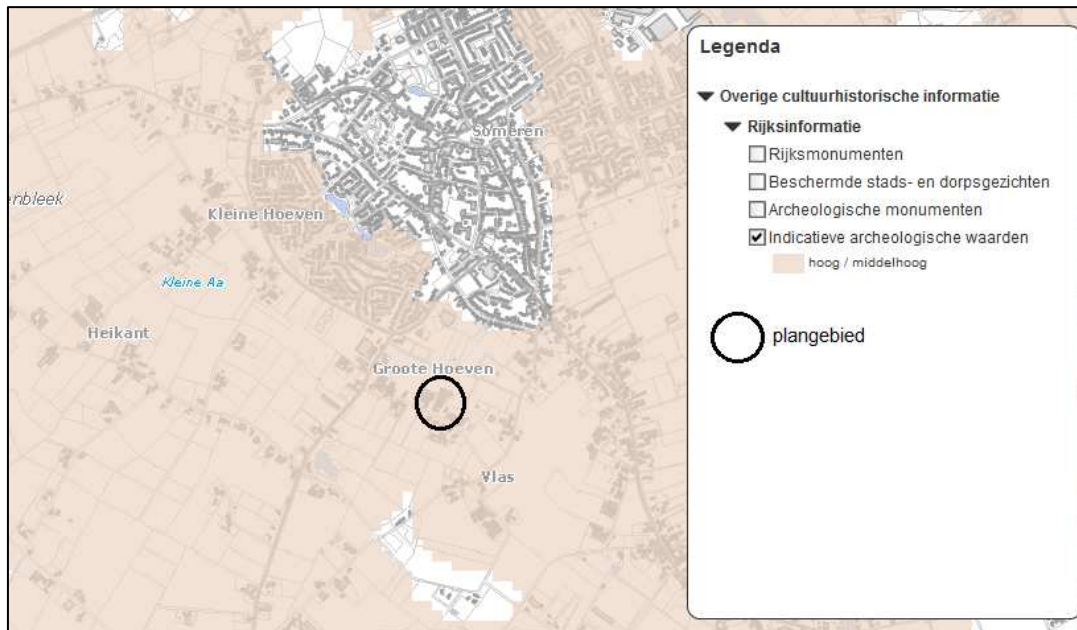
Figuur 13. Grondwatertrap in het plangebied en de directe omgeving

4.7.5 Waterparagraaf

In het plangebied wordt een intensieve veehouderij met circa 2.850 m² aan stallen gesaneerd. In samenhang hiermee worden vier woningen opgericht met een gezamenlijke verwachte oppervlakte aan bebouwing van 1.200 m². Hiermee neemt het verhard oppervlak af met 1.650 m². Daarnaast verdwijnt tevens een groot gedeelte van de erfverharding ter plaatse. Het hemelwater dat in de huidige situatie valt op daken en erfverhardingen vloeit via het erf af naar de watergangen op de perceelsgrens. Een gedeelte van het hemelwater infiltreert hierbij in de bodem. In de nieuwe situatie zal het hemelwater dat valt op daken en erfverhardingen eveneens via het erf afvloeien op de watergangen aan de voorzijde van de perceelsgrens. Door de substantiële afname van de bebouwing is de beoogde herontwikkeling hydrologische neutraal.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. De archeologische verwachtingswaarde wordt aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor het plangebied een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



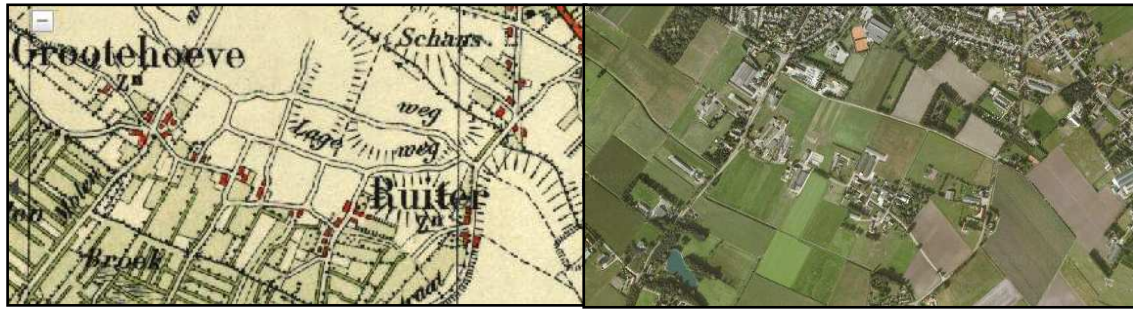
Figuur 14. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.

De woningen worden ontwikkeld op het voormalige agrarische bouwblok. De locatie is thans geheel bebouwd met stallen met daaronder mestputten. Voor de nieuwe woningen zal geen nieuwe grond worden geroerd. De bestaande locatie is reeds geheel geroerd. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.9 Cultuurhistorie

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de historische atlas waarop het plangebied en de omgeving is aangeduid. De structuur van de Ruiter was reeds in de jaren rond 1920 herkenbaar aanwezig. In het plangebied was destijds nog geen bebouwing aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.





Figuur 15. Uitsnede plangebied op de historische kaart.

4.10 Flora en fauna

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

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Ingevolge van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handelingen significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. De beoogde herontwikkeling ziet op de sanering van een intensieve veehouderij en het in samenhang hiermee ontwikkelen van vier woningen ter plaatse. Met de sanering van de intensieve veehouderij vermindert de ammoniakdepositie op het Habitatrichtlijngebied. Gezien de kleinschaligheid van de woningbouwontwikkeling en de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse is niet aannemelijk dat er een significant effect op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied aanwezig is.

4.10.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een (herziening van het) bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraad-

pleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Het plangebied is gelegen in kilometerhok X:177/Y:376. Uit betreffende databank blijkt dat in het betreffende kilometerhok twee vaatplanten voorkomen die staan op lijst 1 van de Flora- en fauna-wet. Tevens zijn twee vaatplanten waargenomen die staan op lijst 2 en 3 van de Flora- en Fauna-wet. Tenslotte zijn twee soorten vaatplanten waargenomen die voorkomen op de Rode Lijst. Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij en het bouwblok dat herontwikkeld wordt is vrijwel geheel verhard.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling van de intensieve veehouderij naar vier grondgebonden woningen op ruime percelen geen effecten heeft op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, levensgemeenschappen en leefgebieden in en om het gebied. De redenen hiervoor zijn de grote afstand tot Vogel- en Habitatrictlijngebieden, de sanering van de intensieve functie ter plaatse en het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige situatie ter plaatse.

4.11 Landschapswaarden

Binnen het plangebied zijn geen landschapswaarden aanwezig. De locatie is verhard ten behoeve van de intensieve veehouderij. Na de beoogde ontwikkeling zijn er vijf grondgebonden eengezinswoningen aanwezig (de bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoonbestemming). De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Dit is in de bestemmingsplanverbeelding en regels ook verankerd.

4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Ruiters. Deze ontsluiting is thans aanwezig ten behoeve van de exploitatie van de intensieve veehouderij ter plaatse en deze ontsluiting blijft met de beoogde planontwikkeling ongewijzigd. De mobiliteitsbewegingen in het plangebied betreffen in de huidige situatie voornamelijk: de aan- en afvoer van dieren, voer en mest en de daarbij behorende laad- en loswerkzaamheden. Ook het aan- en afrijden van vrachtwagens, tractors en personenauto's horen daarbij. Met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Na de herontwikkeling van de locatie naar vier woningen zullen de verkeersbewegingen in het plangebied bestaan uit de vervoersbewegingen van de nieuwe bewoners van de drie woningen en van de bezoekers hiervan. In het plangebied zal per woningbouwkwartier ruimte gevonden worden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage.

4.13 Inrichtingsvoorwaarden

De basis voor de toekomstige inrichting van de locatie is een groot (half-)verhard vlak met daar aan grenzend de private bebouwing op de huiskavels. De huiskavels worden omzoomd door groene erfbeplanting. Hekwerken, schuttingen en/of erfafscheidingsmuren zijn tot een minimum beperkt, met uitzondering van een open, houten toegangshek of –poort als entree naar een individueel woonperceel. Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 16. Sfeerimpressie inrichting plangebied.

Voor de beoogde herontwikkeling is het van groot belang dat een projectarchitect wordt aangesteld die de vier nieuwe woningen ontwerpt. De woningen dienen qua architectuur eenduidig te zijn. Ten aanzien van materiaalkeuze dient voor traditioneel gebiedseigen materialen gekozen te worden. Het metselwerk dient te bestaan uit rood(bruine) baksteen en de kap is van antracietkleurige of zwartkleurige niet glimmende pannen. Indien veel hout wordt gebruikt is een donkere zwarte of bruine kleur hiervoor gewenst. Symmetrie is in agrarische georiënteerde bebouwing niet aan de orde. De eenheid van de woningen dient gerealiseerd te worden in architectuur, volume en positionering van de woning zijn echter verschillend.

Bij een erfontwikkeling is van een grote afstand het silhouet bepalend. Het betreft grote bouwvolumes. los van elkaar gepositioneerd met zichtlijnen ertussen en naar het achterliggende landschap. Bij het wonen op een erf spelen karakteristieke elementen een rol zoals hagen,

bomen zoals eiken, linden, kastanjes of vruchtbomen een rol. Bij het streven naar een collectieve uitstraling is het wenselijk om te komen tot een meer op elkaar afgestemde inrichting van het gebied. Dit kan gebeuren door het gezamenlijk aanplanten van het groen of door te kiezen voor een homogene bestrating. Met name het aanplanten van hagen zorgt voor een meer uniform straatbeeld en voor samenhang binnen het plangebied. Bijgebouwen dienen nadrukkelijk achter de woningen te worden gesitueerd dan wel zoveel mogelijk gegroepeerd onder één dak. Navolgende figuur betreft een impressie van een erfontwikkeling, zoals ook binnen het plangebied gerealiseerd wordt.



Figuur 17. Sfeerimpressies erven.

Kenmerkend voor een landelijke woning is de relatief laag gelegen gootlijn. Dit betekent dat het dakvlak verhoudingsgewijs groter is dan het gevelvlak. Boerderijen zijn voorzien van een kap, meestal een zadeldak, al dan niet met wolfseinden. Hierbij is het ook mogelijk het dakvlak te knikken zodat deze doorloopt in het verlengde van het gevelvlak. Hierdoor kan voorkomen worden dat er op de eerste verdieping een schuine wand is. Dit kan door zowel het experimenteren met materiaal als vorm. De opgenomen beelden dienen uitsluitend als een sfeerimpressie en hoeven dan ook niet gekopieerd te worden.

De navolgende sfeerbeelden geven voorbeelden van wat wel en niet gewenst is met de beoogde herontwikkeling.

Zo wel:



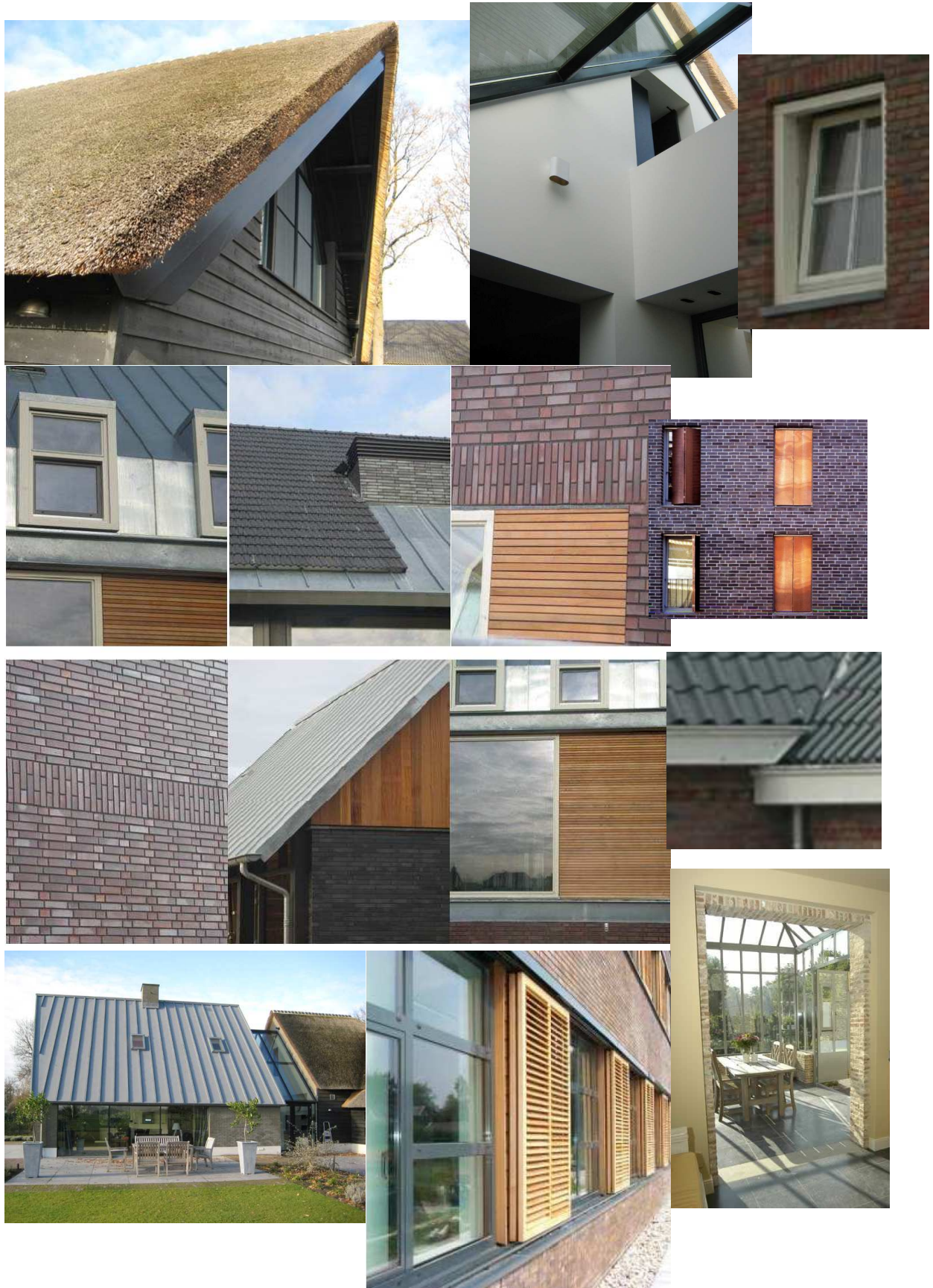
Figuur 18. Voorbeelden van architectuur die passend is binnen het plangebied.

Zo niet:



Figuur 19. Voorbeelden van architectuur die niet passend is binnen het plangebied.

Typische stijlkenmerken kunnen een extra accent geven in de architectuur, zoals luiken, spatranden, muurankers, metselverbanden. Ook meer sobere varianten zijn echter denkbaar, met moderne toepassingen. In het plangebied bestaat ook de mogelijkheid te zoeken naar meer eigentijdse vertalingen van de boerderij. Onderstaande en navolgende figuren geven een overzicht van de mogelijke detaillering in het plangebied.



Figuur 20. Mogelijke detaillering van de woningen binnen het plangebied.

Navolgend figuur geeft een overzicht van de nieuwe woningen binnen het bebouwingsclusters Ruiter.



Figuur 21. Visie Pouderoyen met daarin de beoogde ontwikkeling geprojecteerd

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt onder meer voor meer eenvoudige regels en snellere procedures. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dateert uit 1965 en is sinds die tijd al vele keren gewijzigd, waardoor de wet onoverzichtelijk is geworden. Besluitvormingsprocedures van plannen duurden bovendien nog lang. Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt opgesteld als toelichting ten behoeve van de bestemmingsplanherziening voor de ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Ruiters 17 te Someren in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse.

5.2 Juridische planopzet

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

5.3 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.4 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.5 Planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor

afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afkomstig uit de SVBP2008.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1 bestemmingsomschrijving
- 2 bouwregels
- 3 afwijken van de bouwregels bij omgevingsvergunning
- 4 specifieke gebruiksregels
- 5 afwijken van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning
- 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een bouwwerk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 8 wijzigingsbevoegdheid
- 9 specifieke procedureregels

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming "Groen" en artikel 4 inzake de bestemming "Verkeer" en artikel 5 inzake de bestemming "Wonen".

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbel tellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen

Artikel 7 Algemene bouwregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

In artikel 8 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel

In artikel 9 worden de regels worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan Ruiter 17 Someren".

6. OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

6.2 Handhaving

Met betrekking tot de handhavingsparagraaf wordt door de initiatiefnemer aangesloten bij de manier van het handhaving van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.4 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeenteraad van de gemeente Someren heeft op 27 februari 2008 een nieuwe inspraakverordening vastgesteld. Deze inspraakverordening is op 13 maart 2008 in werking getreden. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Gezien de aard van het project is besloten om voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure geen inspraak te verlenen.

6.5 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas worden in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure betrokken in het vooroverleg.

6.6 Procedure

Voor de beoogde herontwikkeling dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.