

**BESTEMMINGSPLAN  
RUITER 17 EN HOLLESTRAAT ONG.  
GEMEENTE SOMEREN**

TOELICHTING

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

maart 2010

aangepast mei-juni 2010

aangepast december 2010

aangepast 22 februari 2011

**Bestemmingsplan voor vaststelling versie 20 juni 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 aan de Hollestraat 28 en de Ruiters 17 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 twee bestemmingsplanprocedures in gang gezet.

Met betrekking tot de locatie 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. In samenhang met sanering van de intensieve veehouderijlocatie kunnen drie nieuwe BIO-woningen ontwikkeld worden.

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 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. In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijlocatie kunnen vier nieuwe woningen ontwikkeld worden. In eerste instantie is ervoor gekozen de woningen te ontwikkelen op de voormalige agrarische locatie aan de Ruiters 17. Na overleg met de provincie Noord-Brabant en naar aanleiding van ingediende

zienswijzen is gekozen voor het ontwikkelen van deze vier woningen aan de Hollestraat, op een locatie in de kernrandzone van Someren.

Met de sanering van de bedrijven aan de Hollestraat 28 en Ruiter 17 wordt in totaal een bouwblok met een oppervlakte van circa 1 hectare gesaneerd en worden circa 5.500 m<sup>2</sup> 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 Ruiter 17 is in 2005 gestart met de planvorming voor uitbreiding van de bedrijfslocatie aan de Zandstraat 99. 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 Ruiter 17 is het bedrijf in 2007 tot deze dieraantallen uitgebreid. Op het bedrijf zijn reeds 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 Ruiter 17 is in 2008 de procedure omtrent het verkrijgen van de vergunning Wet milieubeheer opgestart voor de locatie aan de Zandstraat 99 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 Ruiter 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 bouwblokvergroting is in 2009 ingediend bij de gemeente Someren.

Vaststelling van het bestemmingsplan voor vergroting van het bouwblok aan de Zandstraat 99 vindt plaats na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan dat ziet op de sanering van de bedrijfslocatie aan de Hollestraat 28, waarmee vastgelegd is dat de uitbreiding van de bedrijfslocatie aan de Zandstraat 99 samenhangt met de feitelijke en planologische sanering van de locaties aan de Ruiter 17 en de Hollestraat 28 te Someren.

# INHOUD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	7
1.3	Leeswijzer.....	9
<b>2.</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.1.2	Ruimtelijke structuur.....	12
2.2	Functionele structuur .....	14
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid .....	15
3.1.1	Nota Ruimte .....	15
3.1.2	Nota Mensen, Wensen, Wonen .....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	16
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 .....	16
3.2.3	Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.....	19
3.3	Regionaal beleid .....	20
3.3.1	Reconstructieplan De Peel .....	20
3.4	Gemeentelijk beleid .....	21
3.4.1	Bestemmingsplan Buitengebied .....	21
3.4.2	Structuurvisie Buitengebied .....	23
<b>4.</b>	<b>PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>27</b>
4.1	Milieu .....	27
4.1.1	Inleiding.....	27
4.1.2	Voorgrondbelasting.....	27
4.1.3	Achtergrondbelasting .....	29
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	30
4.3	Geluidhinder .....	30
4.4	Luchtkwaliteit .....	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering .....	32
4.6	Externe veiligheid .....	32
4.6.1	Inleiding.....	32
4.6.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI).....	33
4.6.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.....	34
4.6.4	Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	34
4.7	Waterhuishouding.....	34
4.7.1	Inleiding.....	34
4.7.2	Vigerend beleid .....	35
4.7.3	Principes van het waterschap .....	35

4.7.4	Bodemgebruik en grondwater.....	36
4.7.5	Waterparagraaf .....	37
4.8	Archeologie.....	37
4.9	Cultuurhistorie.....	38
4.10	Flora en fauna.....	38
4.10.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn .....	38
4.10.2	Flora- en faunawet .....	39
4.11	Landschapswaarden.....	40
4.12	Verkeer en parkeren.....	42
4.13	Inrichtingsvoorwaarden .....	42
4.13.1	Inleiding.....	42
4.13.2	1.2. Beeldkwaliteit woningen.....	43
<b>5.</b>	<b>PLANOPZET .....</b>	<b>47</b>
5.1	Feitelijke planopzet.....	47
5.2	Juridische planopzet.....	47
5.3	Planvorm.....	47
5.4	Verbeelding.....	47
5.5	Planregels.....	47
<b>6.</b>	<b>OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....</b>	<b>51</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	51
6.2	Handhaving.....	51
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.4	Inpraak .....	51
6.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....	52
6.6	Zienswijzen .....	52
6.7	Procedure .....	52

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai; M&A Advies, 9 juni 2011, rapportnummer 2110-SHo-w1-v3;
- Verkennend bodemonderzoek: M&A Advies; 14 juni 2011; rapportnummer 211-SHoong-vo-v1;
- Akoestisch onderzoek industrielawaai; M&A Advies; 15 juni 2011, rapportnummer 211-SLo45-il-v1.

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld namens de heer A.H.J. Engelen en Opfokbedrijf Engelen, beiden in deze vertegenwoordigd door de heer T. Engelen, hierna de initiatiefnemers genoemd. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de intensieve veehouderijlocaties gelegen aan de Hollestraat 28, Ruiters 17 en Zandstraat 99 te Someren. Onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgesteld ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf gelegen aan Ruiters 17 te Someren naar een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij, aan de Zandstraat 99 te Someren.

De intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiters 17 is gelegen in een extensiveringsgebied en het bedrijf kan in het kader van de reconstructie niet verder groeien in de toekomst. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiters 17 te Someren te verplaatsen en in samenhang hiermee vier woningen te realiseren. De initiatiefnemer is 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.

In eerste instantie is ervoor gekozen de woningen te ontwikkelen op de voormalige agrarische locatie aan de Ruiters 17. Na overleg met de provincie Noord-Brabant en naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor het ontwikkelen van deze vier woningen aan de Hollestraat ongenummerd te Someren. De woningen zijn op deze locatie stedenbouwkundig en planologisch inpasbaar.

### **1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied**

Het plangebied betreft de locatie aan de Ruiters 17 en de Hollestraat ongenummerd te Someren en bestaat voor de locatie aan de Hollestraat uit de kadastrale percelen: gemeente Someren, sectie S, nummer 1973 (gedeeltelijk). De planlocatie gelegen aan de Hollestraat heeft een omvang van circa 13.621 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie van de planlocatie aan de Hollestraat.



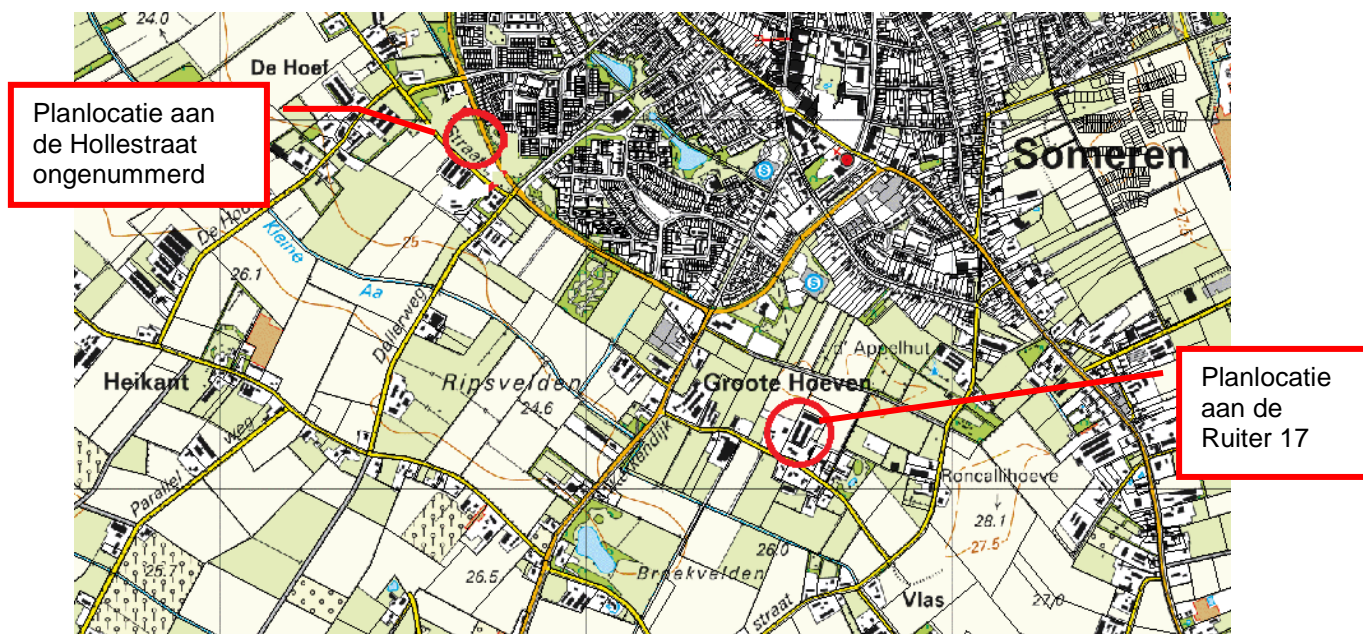
Figuur 1. Planlocatie aan de Hollestraat.

De planlocatie aan de Ruiters 17 bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Someren, sectie S, nummer 1871 en nummer 1872 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een omvang van circa 10.110 m<sup>2</sup>. Op navolgend figuur is een weergave van de planlocatie aan de Ruiters 17 weergegeven.



Figuur 2. Kadastraal overzicht planlocatie aan de Ruiters 17 te Someren.

De planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd is gelegen ten zuidwesten van de kern Someren. De kern Someren is gelegen direct ten noorden en oosten van de locatie. De planlocatie aan de Ruiters 17 is gelegen ten zuiden van de kern Someren. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het planlocaties in de omgeving.



Figuur 3. Ligging planlocaties aan de Hollestraat ongenummerd en aan de Ruiters 17 op de topgrafisch kaart ten opzichte van de omgeving.

De planlocaties aan de Hollestraat en aan de Ruiters zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor de locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Someren 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. De beoogde herontwikkeling is binnenplannen niet mogelijk.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving omschreven. In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de uitgangspunten van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. 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.

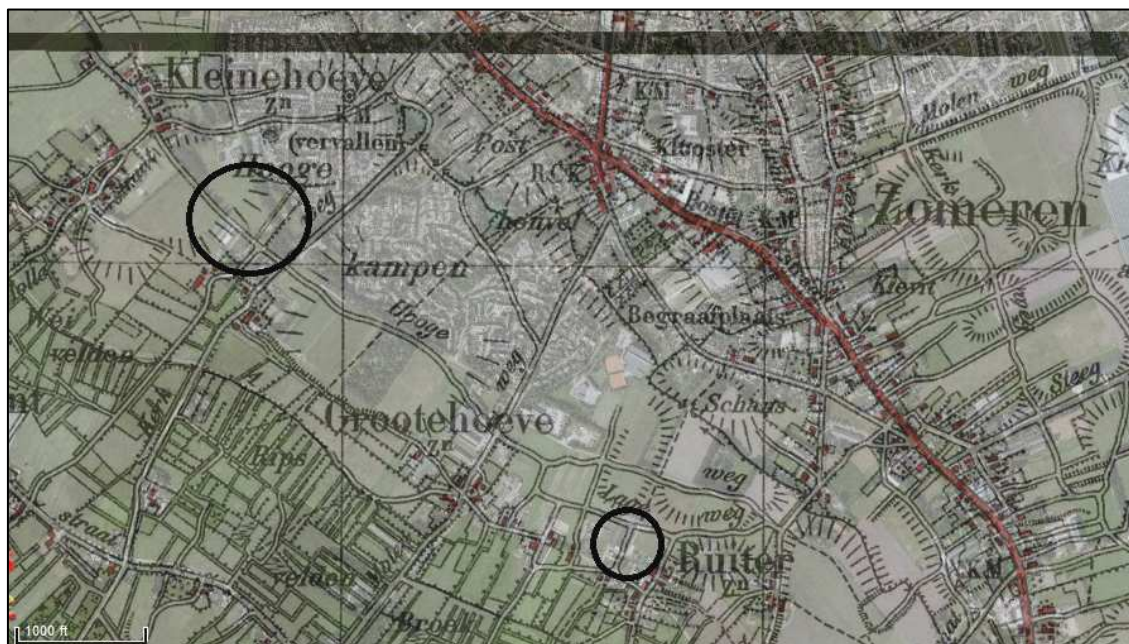


## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 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 Hollestraat als aan de Ruiter was in het verleden slechts aanwezig ten behoeve van het agrarisch gebruik. Navolgende figuur geeft een beeld van de historische atlas van Someren in de periode rond circa 1935.



Figuur 4. Historische atlas Someren in de periode rond het jaar 1935. De luchtfoto van de huidige situatie is er onder weergegeven (bron: historiekaart.nl).

Doch is het accent in de omgeving van de locatie aan de Hollestraat ongenummerd in de laatste decennia verschoven van het agrarisch gebruik naar wonen. Tussen de historische structuur van Someren en de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd zijn de uitbreidingswijken gelegen ten zuiden van Someren ontstaan. De planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd grenst direct aan deze uitbreidingswijken. Hierdoor is de kern Someren op korte afstand van de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd gesitueerd. Binnen de directe omgeving van de planlocatie aan de Hollestraat zijn met name woonbestemmingen gelegen.

De Ruiter is als bebouwingsconcentratie op enige, doch korte afstand, van de kern Someren herkenbaar gebleven. In de bebouwingsconcentratie aan de Ruiter ligt het accent naast wonen ook op agrarische bedrijvigheid. Uit een inventarisatie van toekomstplannen in de omgeving blijkt

dat voor meerdere locaties een plan tot herontwikkeling bestaat. De geurhindercontour van de planlocatie aan de Ruiter 17 heeft deze planontwikkelingen tot nu steeds (deels) belemmerd.

### **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 kamptginningsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kamptginningsgebieden 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 wegbepanting 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 hiervan, ten noordoosten van Lierop.

De planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd is gelegen in een kampenlandschap ten zuidwesten van de kern Someren, in de kernrandzone van Someren. Ten noordwesten van de planlocatie is de bebouwingsconcentratie De Hoof gelegen. Ten zuidoosten van de planlocatie is de bebouwingsconcentratie Dellerweg gelegen. De kernrandzone gelegen ten zuidwesten van de kern Someren, waarin ook de planlocatie gelegen is, kenmerkt zich door een overgangsgebied tussen kern en buitengebied. Ten noordwesten van deze kernrandzone begint een aaneengesloten agrarisch gebied dat doorloopt tot de bos- en natuurgebieden van de Strabrechtse Heide.

De ligging van de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd in een kampenlandschap, is basis voor herontwikkeling van het plangebied. Het kampenlandschap heeft van oorsprong een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren aanwezig te zijn op de kavelgrenzen en in het achterliggende landschap.

In de omgeving van de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd zijn, zowel aan De Hoof als aan de Dellerweg reeds eerder diverse Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De kernrandzone wordt ruimtelijk van de kern gescheiden door de randweg Loovebaan. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie betreft geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling of uitbreiding van de kern. De kernrandzone fungeert als duidelijk overgangsgebied. Met de bouw van de beoogde woningen wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur door bouw van de woningen in

een lintstructuur aan de Hollestraat, zoals kenmerkend in de kernrandzone. De afstand van de woningen ten opzichte van elkaar past binnen de structuur in de omgeving. De woningen worden op een afstand van tenminste 8 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht. Door variatie in kavelopervlakte en frontbreedte wordt voorkomen dat projectmatige woningen worden opgericht. Hoewel de woningen allen worden opgericht in een landelijke stijl, worden geen identieke woningen voorzien op de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd.

Met de inrichting van de planlocatie wordt rekening gehouden met de structuur die kenmerkend is voor een kampenlandschap. Door de groene inpassing van de noordzijde van het plangebied, blijft de scheiding tussen kern en kernrandzone duidelijk aanwezig en wordt voorkomen dat de planlocatie een stedelijke uitbreiding van de kern Someren wordt. Het zicht van de Loovebaan op de planlocatie is een factor waarbij bij inrichting van de planlocatie derhalve terdege rekening gehouden wordt. In de huidige situatie vallen met name de stallen, gelegen op de locatie aan de Hollestraat 28 in het oog vanaf de Loovebaan. De kleinschaligheid van een kampenlandschap kan versterkt worden door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden (fruit/eiken), lagere heggen en solitaire bomen.

Navolgende figuur geeft een beeld van de kern Someren, de westelijke kernrandzone en de bebouwingsconcentraties gelegen aan De Hoof en de Dellerweg ten opzichte van de planlocatie aan de Hollestraat.



Figuur 5. Ruimtelijke structuur van de omgeving.

De planlocatie aan de Ruiter 17 is gelegen ten zuiden van de kern Someren, in de bebouwingsconcentratie Ruiter. Met sanering van de intensieve veehouderij wordt de verrommeling van de bebouwingsconcentratie tegengegaan. Woningbouw wordt ontwikkeld in de kernrandzone van Someren-dorp, waarbij met de inrichting van de planlocatie rekening wordt gehouden met het zicht op de planlocatie vanaf de Loovebaan. De woningen worden groen ingepast in de

omgeving. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is in hoofdstuk 4 een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen en zijn voorwaarden voor landschappelijke inpassing verwoord. Met de herontwikkeling van de planlocaties verbetert de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd te Someren.

De bedrijfswoning aan de Ruiters wordt herontwikkeld tot een burgerwoning. Deze bestemming past binnen de bebouwingsstructuur van de Ruiters. Door het groen inpassen van de voormalige bedrijfslocatie aan de achterzijde van de planlocatie, blijft de bebouwingsconcentratie Ruiters ruimtelijk gescheiden van de kern Someren en verdwijnt het zicht op de rommelige achterkant van de planlocatie vanaf de kern Someren.

## **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. De planlocaties zijn gelegen aan lokale ontsluitingswegen ten westen en ten zuiden 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 ruimteveragende 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 de herziening van onderhavig bestemmingsplan voor het plangebied wordt een intensieve veehouderijlocatie in een extensiveringsgebied gesaneerd, verplaatst naar een duurzame locatie in een verwevingsgebied en worden in samenhang hiermee in totaal vier nieuwe woningen ontwikkeld. 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 een agrarische bedrijf in een bebouwingsconcentratie rondom de kern Someren, wordt kwaliteit aan 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;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- de 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.

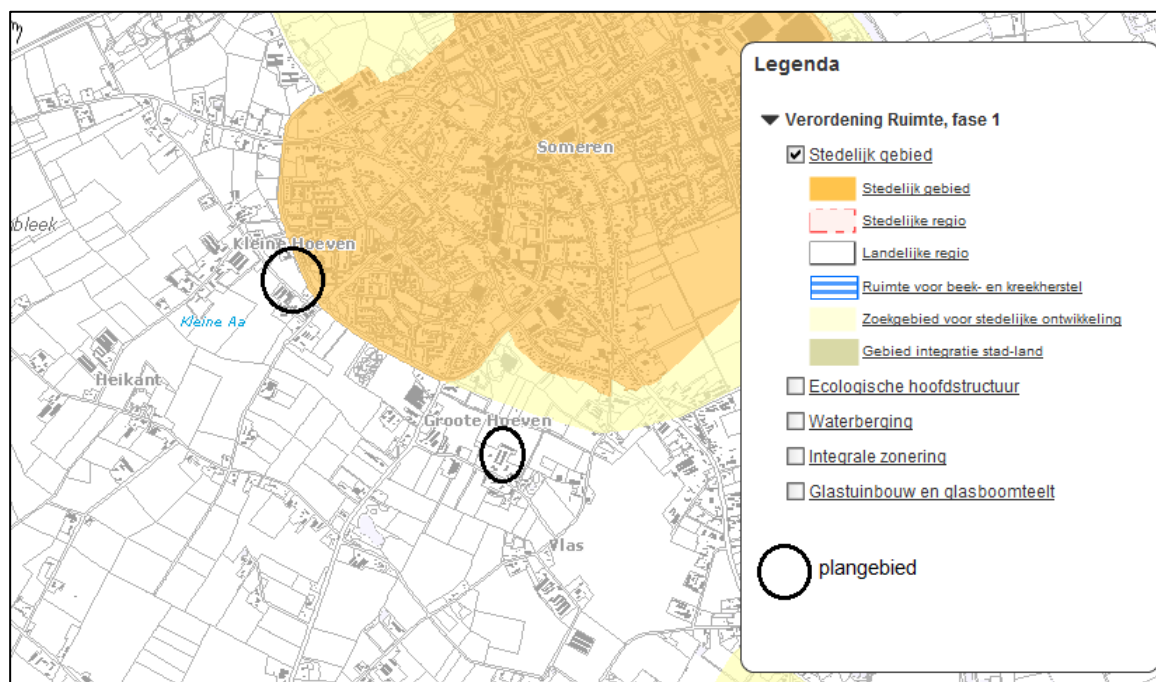
### **3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening ruimte 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;

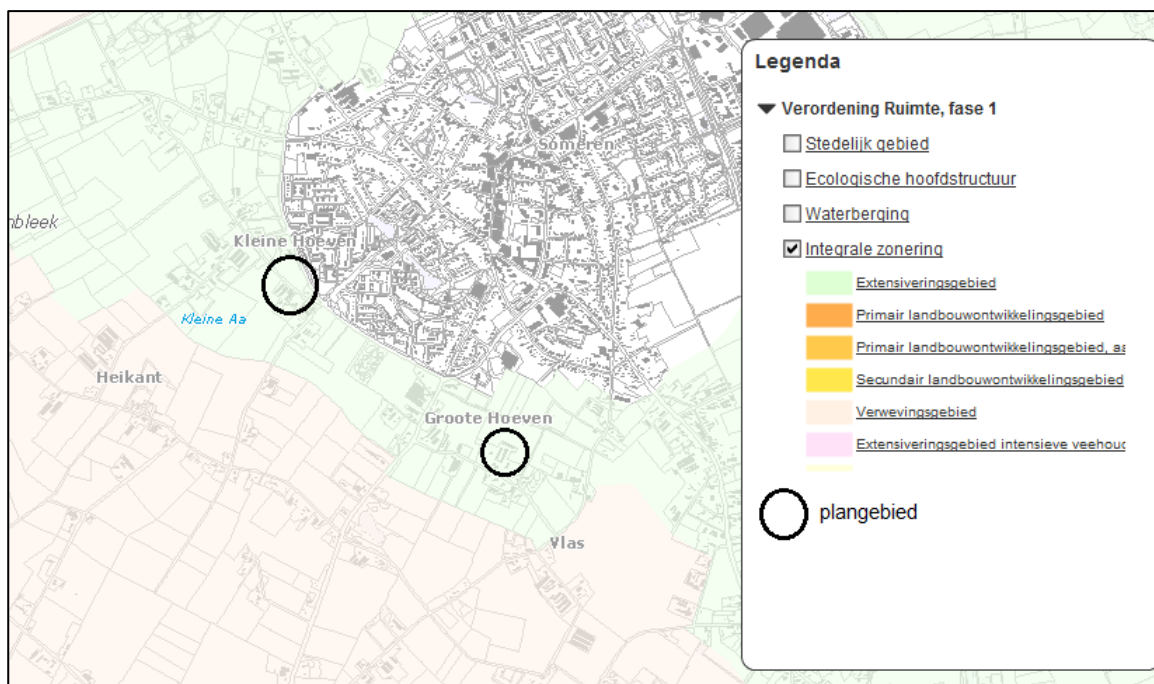
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisuurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

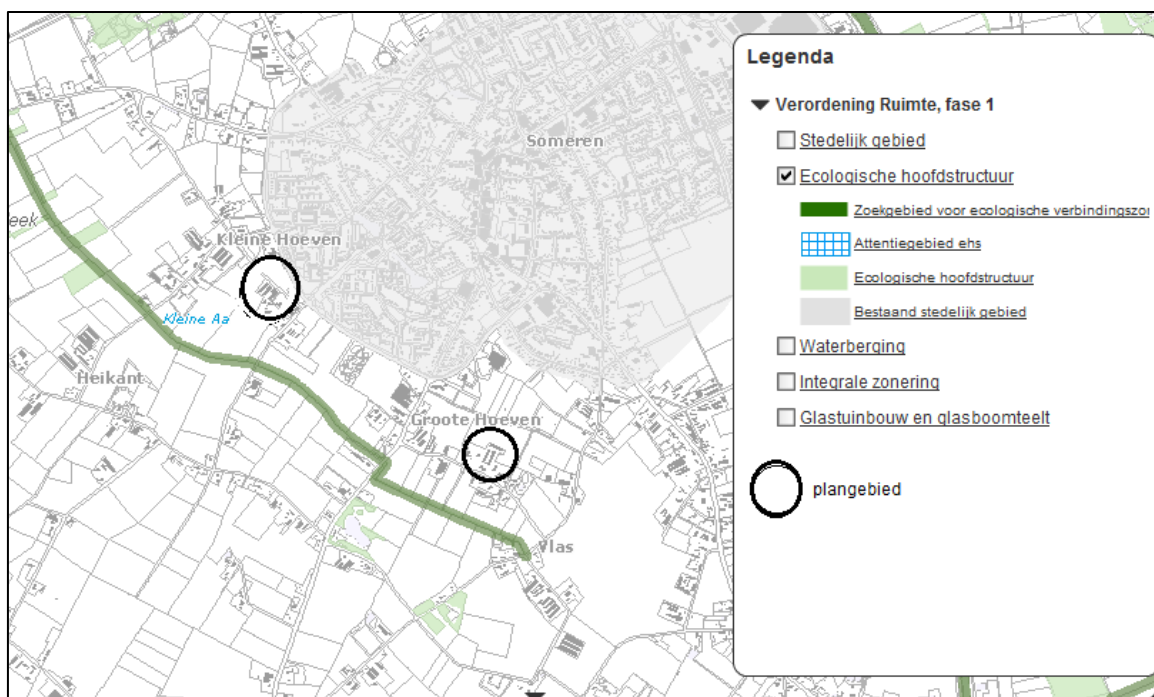
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ten opzichte van de zonerings intensieve veehouderij en de EHS.



Figuur 6. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'stedelijk gebied.



Figuur 7: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zonering'.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'ecologische hoofdstructuur.'

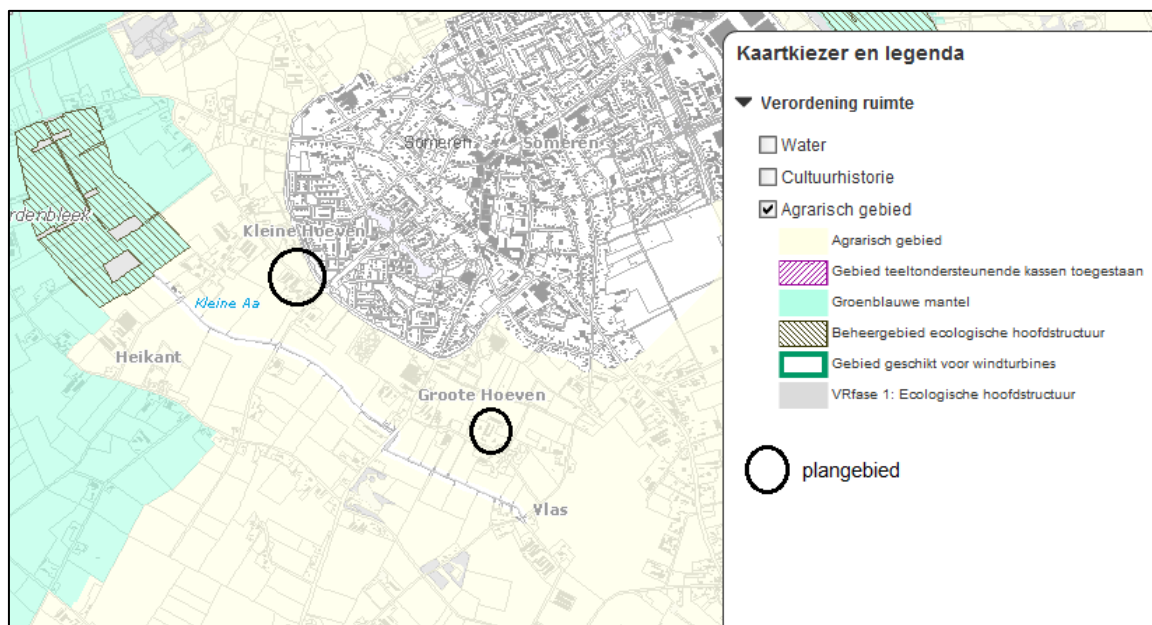
Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied EHS of in een gebied voor waterberging. Het plangebied is gelegen binnen landelijk gebied en in een extensiveringsgebied. De oprichting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

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte herzien en de nieuw beleidslijnen hieromtrent vormen onderdeel van de Verordening ruimte. 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.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'groenblauwe mantel en agrarisch gebied.'

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. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de verruimde mogelijkheden een verbetering in brede zin opleveren in

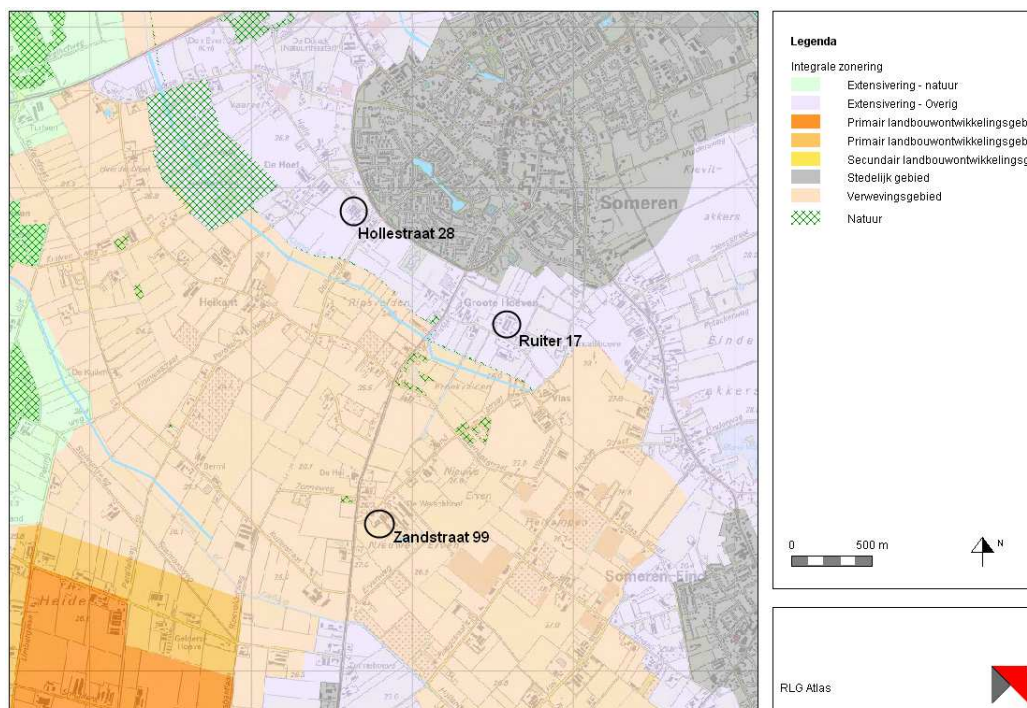
de ruimtelijke kwaliteit (het Rood voor Groen principe). De beoogde ontwikkeling is passend binnen de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Dit wordt in onderhavige bestemmingsplantoelichting toegelicht.

### 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 zonering in landbouwwontwikkelings-, 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. Navolgende figuur is een uitsnede van de plankaart uit het reconstructieplan met daarop de locaties aan de Hollestraat 28, Ruiter 17 en Zandstraat 99 aangeduid.



Figuur 10. Aanduiding locatie aan de Zandstraat 99 en de locaties aan de Hollestraat 28 en Ruiter 17 te Someren op plankaart reconstructieplan De Peel.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ter plaatse gaat het primaat uit naar wonen. De planlocatie aan de Ruiter 17 betreft ook geen duurzame

locatie voor de intensieve veehouderij. Herontwikkeling van een intensieve veehouderij naar woningbouw in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijlocatie is dan ook passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan 'De Peel'.

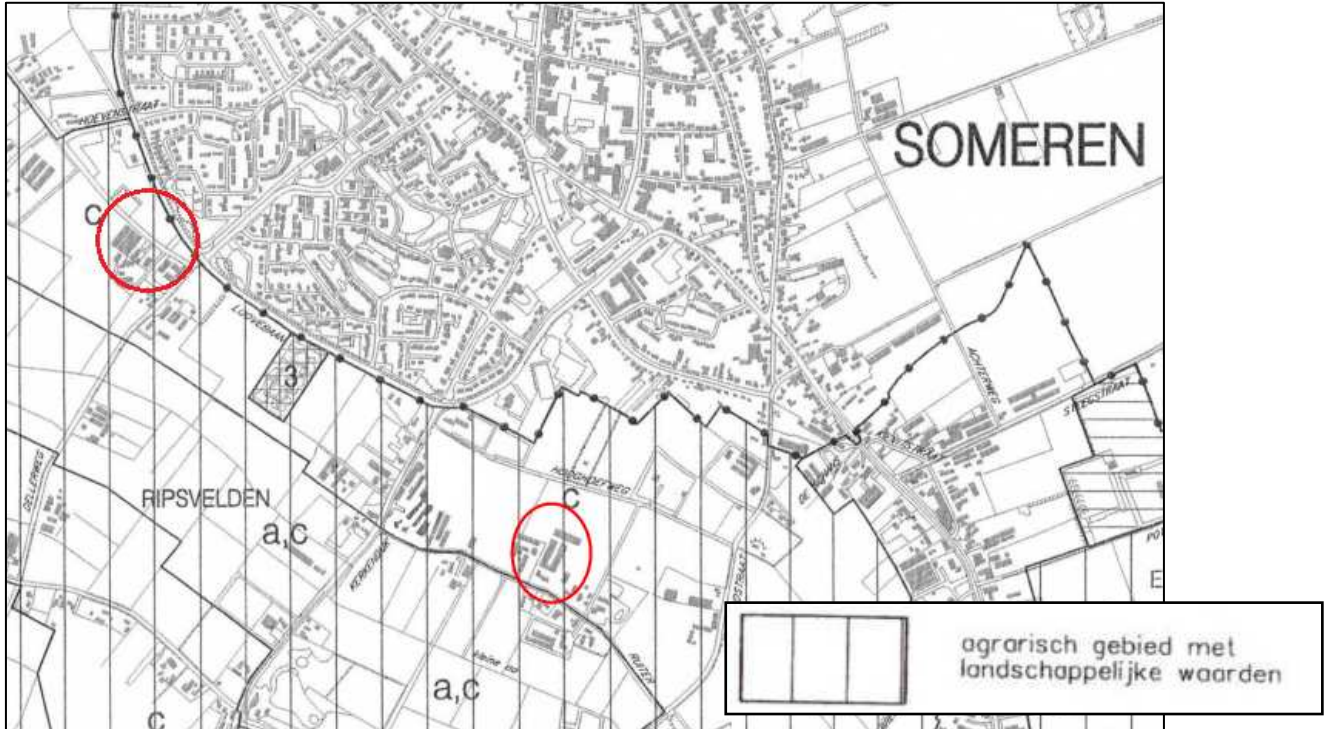
De intensieve veehouderijlocatie aan de Ruiter 17 wordt verplaatst naar de locatie van de initiatiefnemer aan de Zandstraat 99 te Someren. De locatie aan de Zandstraat 99 is aangeduid als een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is in het reconstructieplan gedefinieerd als: 'een ruimtelijk begrensd 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 (oud) zoals doorlopen voor de bouwblokuitbreiding in 2006 erkend en gemotiveerd. Dit is aangetoond middels een duurzaamheidstoets conform de "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij" van de provincie Noord-Brabant. Bovendien heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant ontheffing van de Verordening ruimte voor uitbreiding van deze intensieve veehouderij verleend. Onderdeel van deze ontheffing is de sanering van de intensieve veehouderijlocaties gelegen aan de Hollestraat 28 en de Ruiter 17 te Someren.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

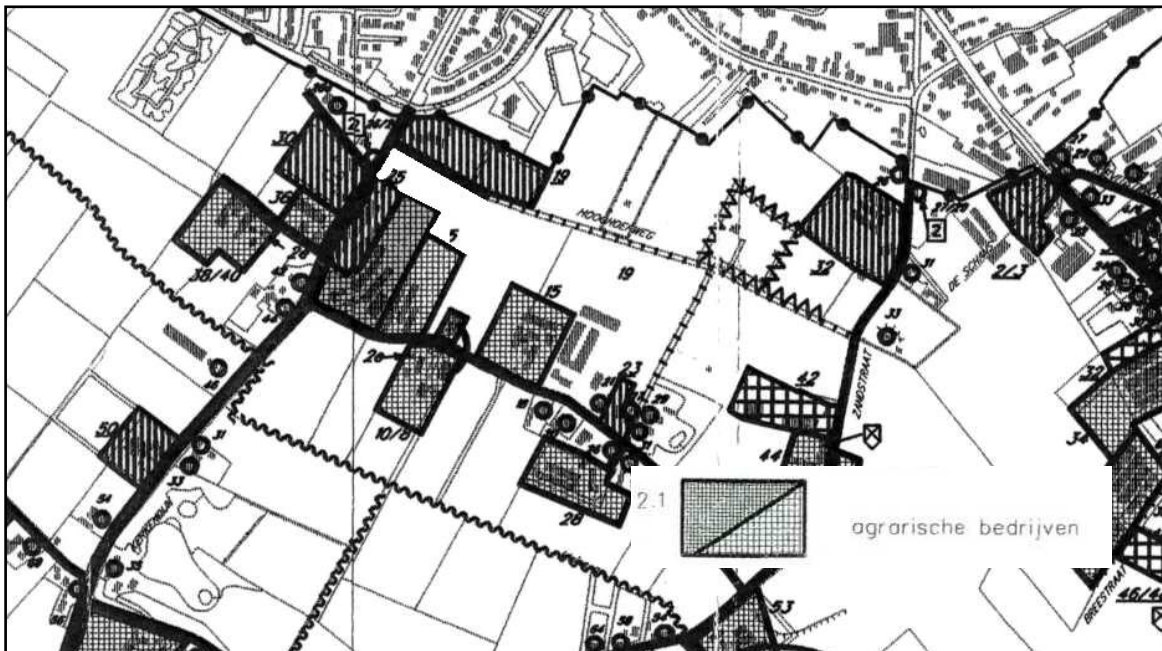
### **3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied**

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'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het plangebied zoals aangeduid op plankaart 1 van het vigerende bestemmingsplan.



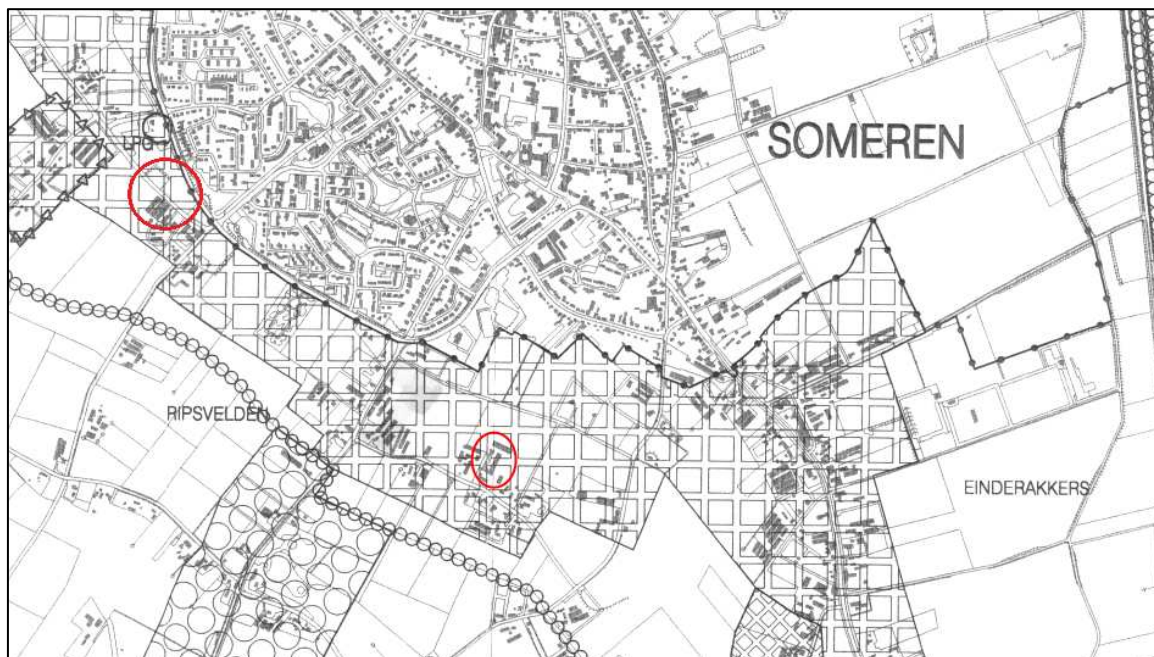
Figuur 11. Aanwijzing plangebied op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen'.

Op plankaart 2 'detailbestemmingen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft de locatie aan de Ruiters 17 abusievelijk geen aanduiding. De planlocatie aan de Ruiters 17 was reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. De opstallen op de planlocatie aan de Ruiters 17 zijn dan ook weergegeven op de plankaart. Navolgend figuur betreft een uitsnede van plankaart 2 van het bestemmingsplan waarop de planlocatie aan de Ruiters 17 is aangeduid. De locatie aan de Hollestraat ongenummerd heeft geen aanduiding op plankaart 2 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Figuur 12. Planlocatie aan de Ruiters 17 op plankaart 2 'detailbestemmingen'.

Het plangebied 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 13. Aanwijzing plangebied op plankaart 3 'ontwikkelingenkaart'.

De beoogde herontwikkelingen in het plangebied zijn 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 Structuurvisie Buitengebied

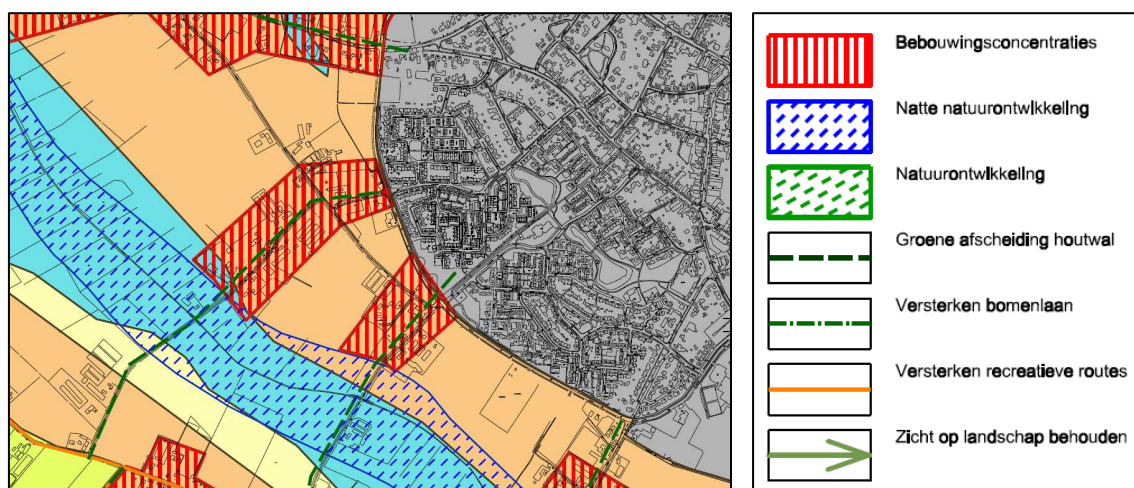
Deze Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Someren is opgesteld met als doelstelling: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De Structuurvisie beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied en beschrijft de wijze waarop de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren. Het buitengebied is een belangrijke economische drager en biedt ruimte aan tal van functies. Voor de gemeente is er dus alle rede om zuinig te zijn op dit buitengebied en te streven naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De basis voor de Structuurvisie wordt gevormd door de Structuurschets BiO en het LOP. Het gebiedsbeleid en het programma uit beide documenten vormen de duurzame integrale visie op het buitengebied. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie een uitvoeringsparagraaf en exploitatieparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste verbetering daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zal worden. De Structuurschets BiO richt zich op behoud van de vitaliteit binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Uitgangspunten daarbij zijn het tegengaan van verpaupering en de stimulering van ontstening. De Structuurschets BiO bevat beleid voor functieveranderingen, sloop, hergebruik en nieuwbouw binnen bebouwingsconcentraties. Aangegeven is welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties worden geboden.

In de gemeente Someren is een viertal kernen aanwezig. De kernen lopen vaak geleidelijk over in het omringende buitengebied; de kernrandzones. Daarbij zijn er losse clusters van bebouwing en bebouwing langs linten. De bebouwing bestaat uit boerderijen, maar ook vaak uit woningen of niet-agrarische bedrijven. Het landschap, de bebouwing en haar functies zijn sterk aan elkaar verbonden. De ruimtelijke structuur binnen de landschapszones is aldus van een belangrijk deel bepaald door de economische dragers.

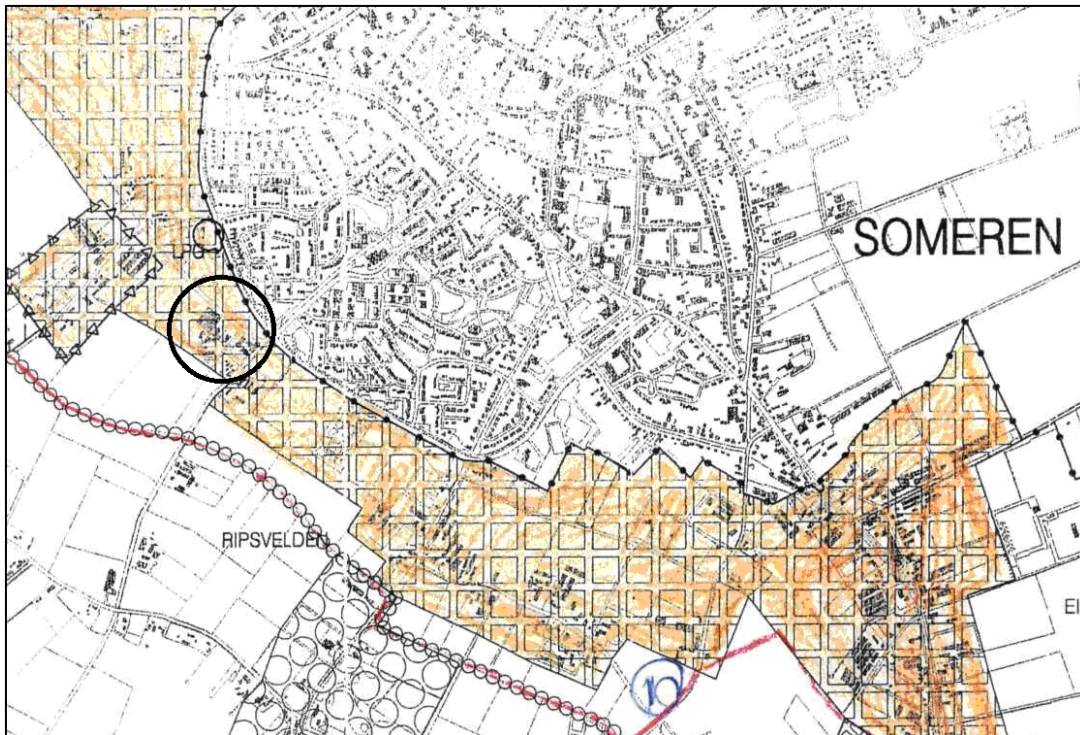
Van oorsprong is Someren een kransakkersdorp. Rond de kerk lagen vroeger agrarische buurtschappen. Maar na de oorlog is het dorp sterk gaan groeien. Tegenwoordig is Someren de grootste kern van de gemeente. Deze kern wordt aan twee zijdes begrensd door de hoofdinfrastructuur, de N266 en de N609. Het dorp kent verder geen harde begrenzing; de kernranden vormen meer geleidelijke overgangen naar het buitengebied. Drie kernranden zijn te onderscheiden; de noordrand, de westrand en het lint langs de Boerenkamplaan. De planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd is gelegen in de westelijke kernzone van de gemeente Someren. In de kernranden van de gemeente Someren zijn veel woningen te vinden en neemt het aantal agrarische bedrijven af. De landbouw heeft hier een beperkt perspectief en er bestaat behoefte aan nieuwe economische dragers. Het buitengebied biedt juist hier kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

De planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd is gelegen in de kernrand van Someren. Binnen deze kernrand zijn mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering. In de Structuurvisie is aangegeven dat juist in deze kernranden kansen aanwezig zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente Someren heeft in de Structuurvisie Buitengebied aangegeven dat de bebouwingsconcentraties gelegen aan de Dellerweg en omgeving en aan De Hoof en omgeving losstaande bebouwingsconcentraties zijn in het buitengebied. Navolgende figuur geeft de structuur van de bebouwingsconcentraties Dellerweg en De Hoof aan.



Figuur 14. Visie op de bebouwingsconcentraties De Hoof en Dellerweg in het buitengebied, uit de Structuurschets Buitengebied van de gemeente Someren.

Kenmerkend voor deze bebouwingsconcentraties is dat deze noord-zuid gelegen zijn als uitloper van de kern Someren. Deze bebouwingsconcentraties zijn 'los' van elkaar gelegen. De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen de kernrandzone van de gemeente Someren. De navolgende kaart geeft de westelijke kernrandzone van de gemeente Someren weer.



Figuur 15. Kernrandzone Someren-West uit het bestemmingsplan Buitengebied.

In de Structuurvisie Buitengebied is, naast beleid voor de bebouwingsconcentraties, tevens een tabel opgenomen met mogelijkheden voor herontwikkeling en kwaliteitsverbetering binnen kernrandzones. In alle kernrandzones, zijn mogelijkheden aanwezig voor ontwikkeling van wonen. Deze tabel uit de Structuurvisie Buitengebied is in navolgende figuur weergegeven.

	Someren kern-randen			Someren-Eind kern-randen.	sluis XIII	Someren-Heide e.o.	Lierop kern-randen	stedelijk uitloop-gebied
	zuid	west	noord					
landschappelijke versterking								
agrarische bedrijven								
agrarisch verwante bedrijven								
wonen								
ambachtelijke dienstverlening								
zakelijke dienstverlening								
dagrecreatie								
verblijfsrecreatie								
<i>Tabel 3: ontwikkeling mogelijkheden per bebouwingsconcentratie</i>								
stedelijke voorzieningen								
sociaal culturele/ zorgvoorzieningen								

Figuur 16. Tabel uit de Structuurschets Buitengebied waarin de mogelijkheden voor de kernrandzones binnen de gemeente Someren opgenomen zijn.

De Structuurvisie Buitengebied biedt mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in kernrandzones van de gemeente Someren. Tevens wordt expliciet aangegeven dat men beoogt de bebouwingsconcentraties De Hoof en Dellerweg niet aan elkaar te laten groeien. Met de beoogde ontwikkeling dienen de bebouwingsconcentraties dan ook als losse bebouwingsconcentraties in het buitengebied herkenbaar te blijven. Met herontwikkeling van de planlocatie wordt met dit inrichtingsprincipe rekening gehouden. Met de beoogde herontwikkeling verbetert de ruimtelijke uitstraling van de kernrandzone Someren-West.

## **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 dierverblijven 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<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m<sup>3</sup> 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 is de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De norm voor omgeving van het plangebied is conform de wettelijke norm 14 oue/m<sup>3</sup>. De geurnorm voor de bebouwde kom van Someren bedraagt 3 oue/m<sup>3</sup>.

#### **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. De woningen aan de Hollestraat worden niet ontwikkeld op of direct aansluitend aan een agrarisch bouwblok. Derhalve dient voor de woningen een geurhinderberekening met het programma V-Stacks te worden uitgevoerd. Uit deze geurhinderberekening blijkt dat beoogde woningen aan de Hollestraat niet gelegen zijn binnen de geurhindercontour van 14 oue/m<sup>3</sup>. De maximale geurbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 5,7 oue/m<sup>3</sup>.

Het bedrijf aan De Hoof 7 veroorzaakt reeds een overbelaste situatie op woningen gelegen in de kom van de gemeente Someren. De geurnorm voor de kom van Someren bedraagt 3 oue/m<sup>3</sup>. Bij projectie van de emissie op de hoek van het bouwblok genereert het bedrijf een geurnorm van 3,1 op woningen in de kern. Derhalve heeft het bedrijf in de uitbreidingsrichting van de kom van Someren rekening te houden met de (over)belasting van de geur op deze woningen is en

derhalve uitbreiding in de richting van de kern en derhalve richting de beoogde nieuwe woningen op de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd niet mogelijk. Door de ontwikkeling van de nieuwe woningen wordt het bedrijf aan De Hoof 7 niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Het bedrijf is immers al belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging van het bedrijf ten opzichte van de kern Someren. Navolgende figuur geeft de geurhinderberekening van het bedrijf gelegen aan de Hoof 7, voor de planlocatie aan de Hollestraat weer. Het bedrijf tegenover de planlocatie gelegen aan de Hollestraat 28 wordt momenteel tevens gesaneerd in samenhang met de uitbreiding van de intensieve veehouderij aan de Zandstraat 99 en is derhalve niet opgenomen in onderstaande geurhinderberekening.

Berekende ruwheid: 0,48 m

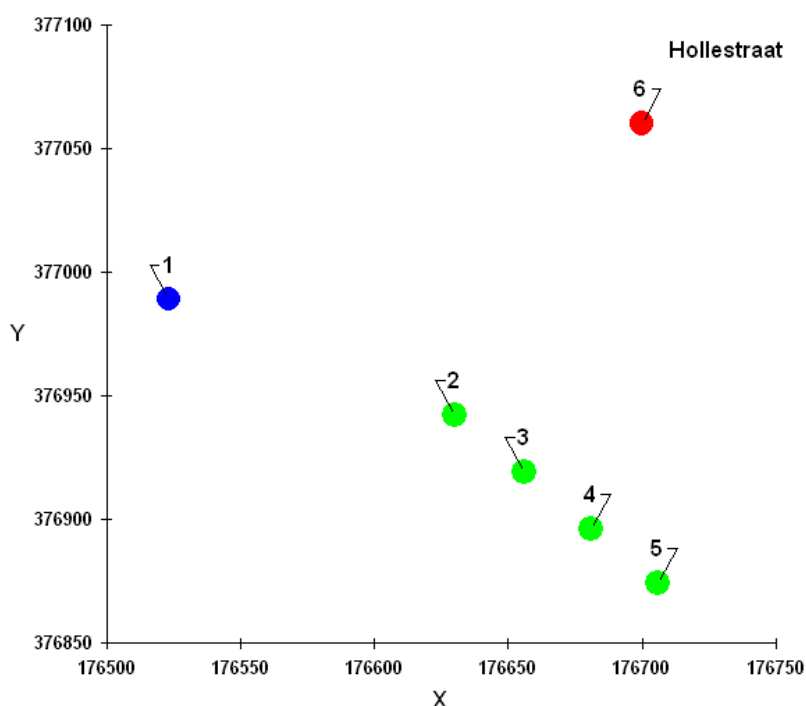
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoek bouwblok	176 523	376 989	6,0	6,0	0,50	4,00	14 175

Geur gevoelige locaties:

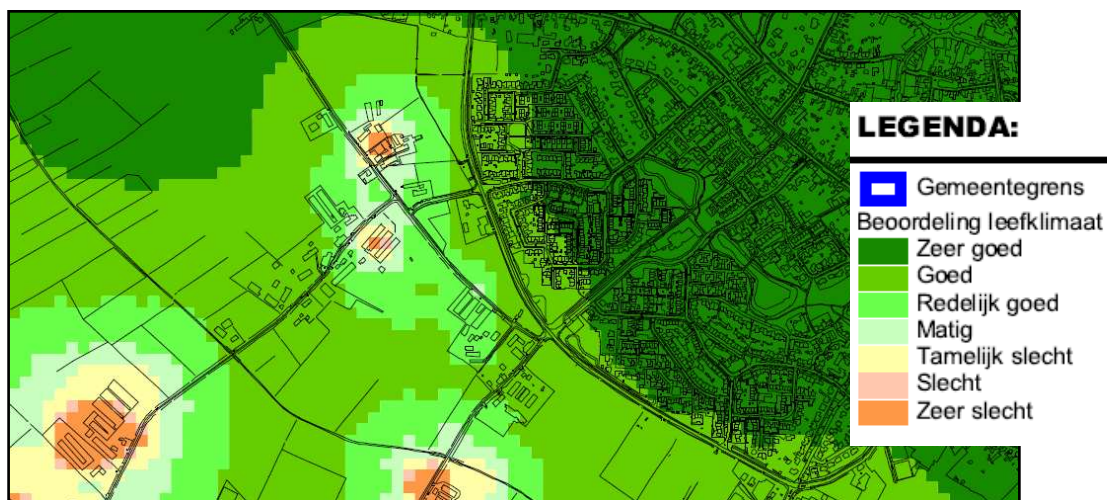
Volg nummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Woning 1	176 630	376 942	14,0	5,7
3	Woning 2	176 656	376 919	14,0	3,9
4	Woning 3	176 681	376 896	14,0	2,9
5	Woning 4	176 706	376 874	14,0	2,2
6	Woning kom nr 26	176 700	377 060	3,0	3,1



Figuur 17. Geurhinderberekening V-Stacks-vergunning.

### 4.1.3 Achtergrondbelasting

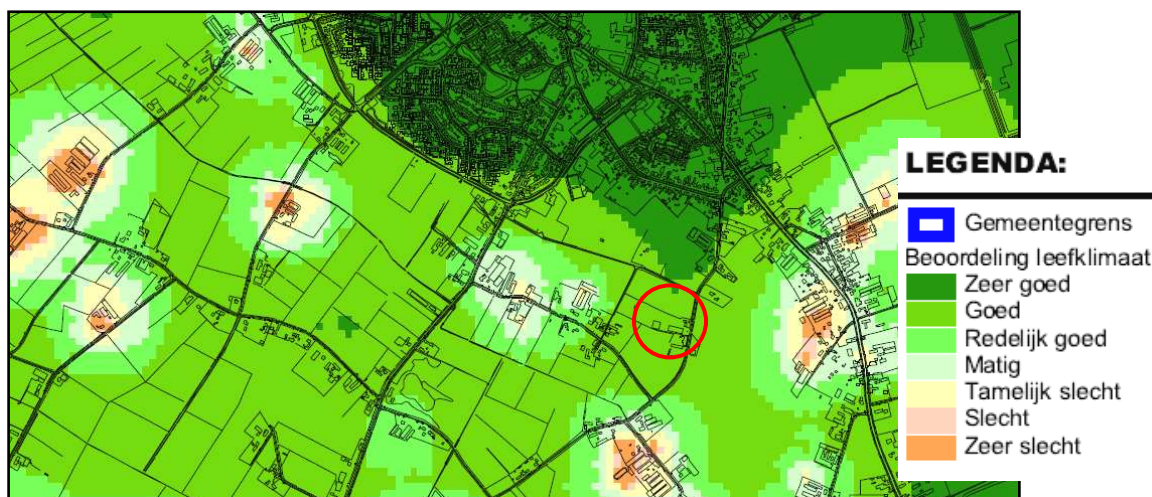
De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. In onderstaande figuur is het huidige leefklimaat in het plangebied en de omgeving weergegeven. Op deze kaart is het bedrijf aan de Hollestraat 28 te Someren meegenomen in de berekening van de achtergrondbelasting. Dit bedrijf wordt tevens gesaneerd in het kader van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling waardoor op deze locatie de geuruitstoot verdwijnt en het leefklimaat in de omgeving verbetert.



Figuur 18. Huidige achtergrondbelasting ter hoogte van de planlocatie aan de Hollestraat en de omgeving.

In het plangebied is een redelijk goed leefklimaat aanwezig. Met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse verbetert het leefklimaat.

De intensieve veehouderij gelegen aan de Ruiters 17 wordt gesaneerd in samenhang met de ontwikkeling van de woningen. Op onderstaande kaart is te zien dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie aan de Ruiters thans slecht/tamelijk slecht is. De geuruitstoot genereert overlast voor de omliggende woonbestemmingen in de bebouwingsconcentratie. Met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse verbetert het leefklimaat en wordt de achtergrondbelasting verminderd en ontstaat er een redelijk goed tot goed leefklimaat. Hiermee verbetert het leefklimaat binnen de bebouwingsconcentratie Ruiters.



Figuur 19. Huidige achtergrondbelasting ter hoogte van de planlocatie aan de Ruiters 17 en de omgeving.

## 4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door M&A Milieuadviesbureau is voor de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit bodemonderzoek met rapportnummer 211-SHoong-vo-v1 d.d. 14 juni 2011 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aanvaard. Zowel de boven- als de ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzoeksparameters. Indicatief voldoet de grond aan de bodemfunctieklasse wonen. Een nader onderzoek in deze is ons inziens niet noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

De lichte verontreinigingen met enkele zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot diffuse verspreiding van zware metalen in de bodem en de uitloging daarvan naar het grondwater. De matige verontreiniging met koper in het grondwater is niet te verklaren. Er zijn geen bronnen aanwezig die deze matige verontreiniging heeft kunnen veroorzaken. Bovendien is de verontreiniging geconstateerd bij de instromende peilbuis terwijl bij de uitstromende peilbuis geen enkele verhoging ten opzichte van de streefwaarde is geconstateerd. Formeel dient een nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van koper in het grondwater, maar gezien het bovenstaande zal dit geen nieuwe resultaten opleveren. De verhogingen leveren in dit verband geen gevaar op de volksgezondheid. Een nader onderzoek is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er voor de onroerend goed transactie, de bestemmingswijziging en de mogelijk hierop volgende bouwplannen op het perceel er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van bodemgesteldheid. Er gelden evenmin gebruiksbeperkingen voor de onderzoekslocatie.”

## 4.3 Geluidhinder

De nieuwe woningen worden ontwikkeld aan de Hollestraat ongenummerd te Someren. De planlocatie is daarnaast gelegen in de geluidzones van de Loovebaan en de Dellerweg. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend 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 geluidzone 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.

In opdracht van de initiatiefnemer is door M&A Milieuadviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestische onderzoek d.d. 9 juni 2011 met rapportnummer 211-SHo-w1-v3 behoort

als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit akoestisch onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Loovebaan en de Hollestraat/Dellerweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Maatregelen aan de bron en in de overdrachtsweg zijn verder niet noodzakelijk. Aan de hand van de geluidbelasting zonder aftrek volgens artikel 3.6 RMG (maximaal 53 dB) kan worden gesteld dat de woningen reeds met de standardeis volgens het Bouwbesluit (minimaal 20 dB gevelwering) kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in de verblijfsruimten van de woningen.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.”

## **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 aangegeven 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 Bedrijven en milieuzonering

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

Adres	Bedrijfssoort	Categorie SBI 2008	Werkelijke afstand	Benodigde afstand
Hollestraat 22	Hoveniersbedrijf	016	300 meter	50 meter
De Hoof 18	Groepsaccommodatie	553 552	370 meter	50 meter

De locatie aan De Hoof 7 betreft een pluimveebedrijf. Dit bedrijf wordt beoordeeld in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Aan de Loovebaan 45 is een tankstation gelegen. Door M&A Advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 15 juni 2011 met rapportnummer 211-SL045-il-v1 behoort als bijlage onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Uit de resultaten blijkt dat ten gevolge van de activiteiten van het tankstation geen overschrijdingen plaatsvinden van de geluidsnormering op de nieuwe woningen. Dit betekent dat de woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten aan de Loovebaan 45. Omgekeerd kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten, gezien het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluidnormering van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau. Bovendien heeft elke woning een geluidluwe zijde, gezien vanuit de inrichting. Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt van industrielawaai. Er zijn geen nadere eisen noodzakelijk voor de gevelwering, aangezien ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 35 dB(A).”

Het tankstation gelegen aan de Loovebaan 45 wordt tevens beoordeeld in het kader van de regelgeving omtrent de externe veiligheid. Aan de Dellerweg 12 is het bedrijf De Kempen asbestsanering en sloopwerken gevestigd. Dit adres is echter bestemd als woonbestemming. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden dan ook plaats op locaties waar gesloopt wordt en niet op het perceel aan de Dellerweg 12. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

## 4.6 Externe veiligheid

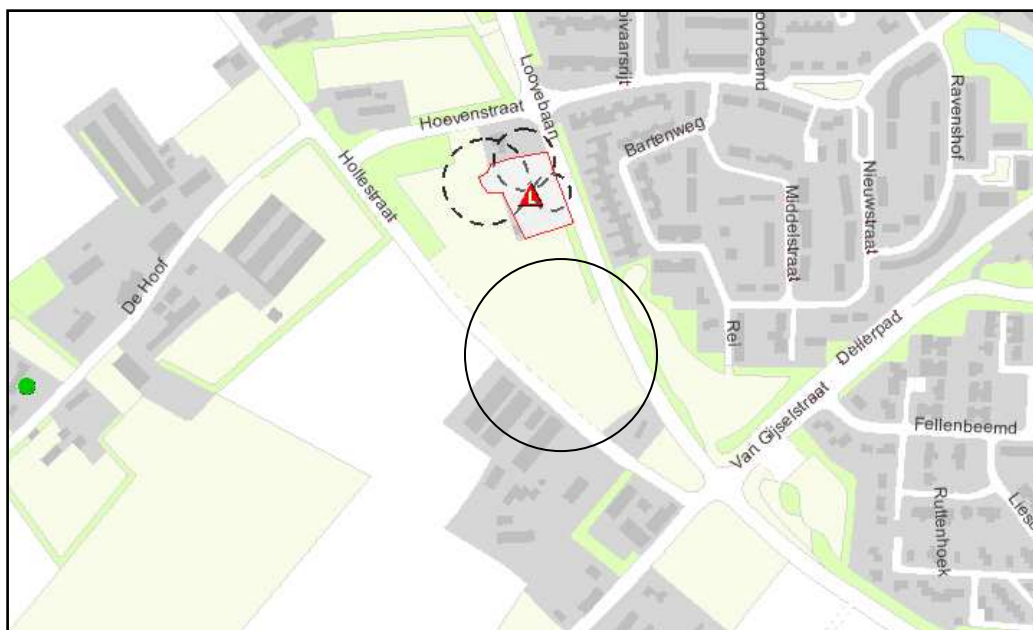
### 4.6.1 Inleiding

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 aanwezigheid 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 weergegeven 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 1.000 meter van het plangebied is één inrichting gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. Dit betreft het tankstation dat gelegen is aan de Loovebaan 45 te Someren. De afstand van de geplande woningen tot aan dit bedrijf bedraagt tenminste 80 meter. Onderstaand figuur geeft een uitsnede van de externe veiligheidskaart van de provincie Noord-Brabant waarop de inrichting aan de Loovebaan 45 en het plangebied is weergegeven.



Figuur 20. Uitsnede risicokaart met daarop de inrichting aan de Loovebaan 45 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 vulpunt LPG, een LPG reservoir en een LPG afleverinstallatie. De (PR  $10^{-6}$ ) contour voor de inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 35 meter. Dit betreft de contour voor het LPG-vulpunt. Het plangebied valt daarmee buiten de aangegeven risico-contouren van het tankstation.

### *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 Provinciale weg bedraagt meer circa 1.300 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 spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op een afstand van circa 2.700 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 900 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 gedestilleerd, 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*

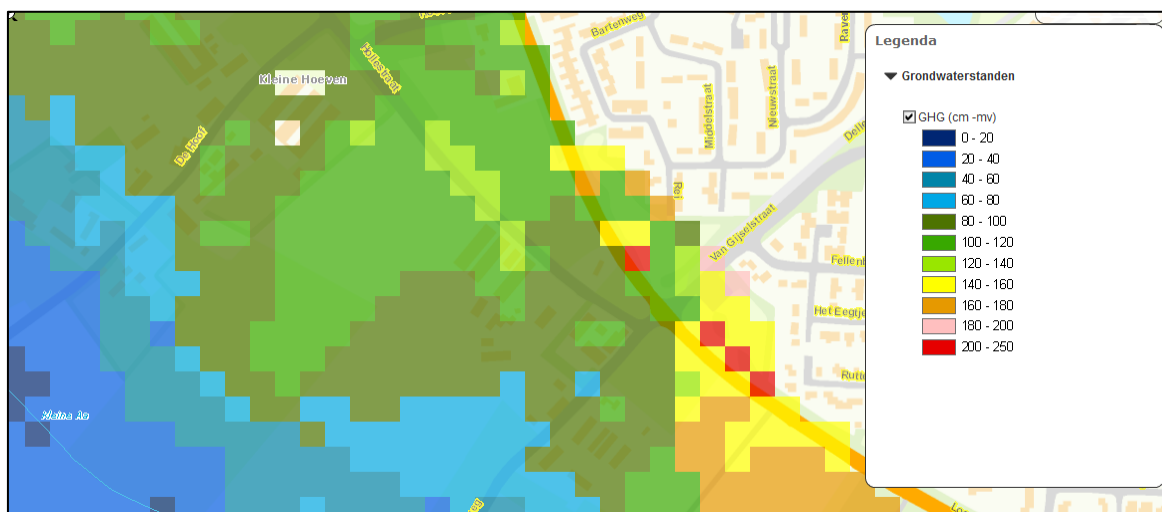
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het perceel biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang 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 meter boven NAP. De locatie aan de Hollestraat is in agrarisch gebruik. De locatie aan de Ruiter 17 is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij en is grotendeels verhard. De locaties bestaan een hoge zwarte enkeerdgronden dat bestaat uit lemig fijn zand. De locaties zijn gelegen op een dekzandrug. De GHG ter plaatse bedraagt -80-120 cm-mv en de GLG bedraagt meer dan >-m120. 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. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van de GHG ter plaatse van het plangebied, op de wateratlas van de provincie Noord-Brabant.



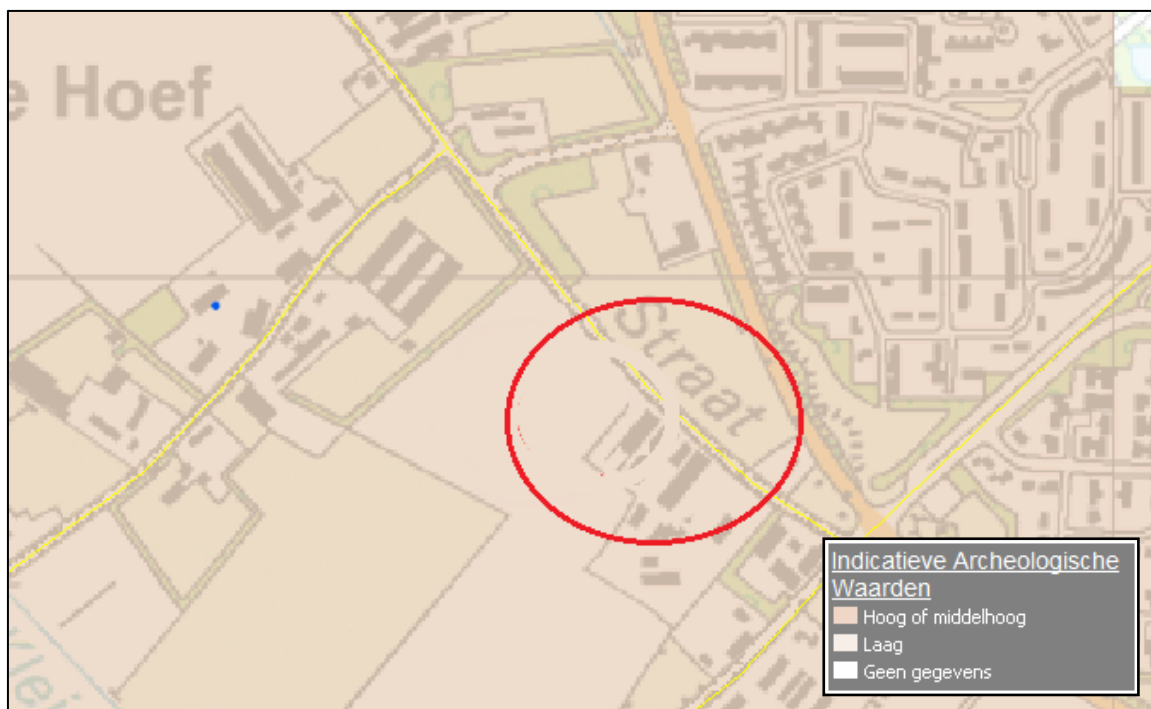
Figuur 21. GHG ter plaatse van het plangebied.

#### 4.7.5 Waterparagraaf

In het plangebied wordt een intensieve veehouderij met een oppervlakte van circa 2.850 m<sup>2</sup> aan stallen gesaneerd. In samenhang hiermee worden vier woningen opgericht met een gezamenlijke verwachte oppervlakte aan bebouwing van 1.200 m<sup>2</sup>. Hiermee neemt het verhard oppervlak af met circa 1.650 m<sup>2</sup>. Daarnaast verdwijnt tevens een groot gedeelte van de erfverharding ter plaatse van de intensieve veehouderij. 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. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd is aangeduid.



Figuur 22. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart waarop de planlocatie aan de Hollestraat is aangeduid.

Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is om te bezien of er bij de beoogde herontwikkeling van de locatie archeologische waarden in het geding komen. Het plangebied gelegen aan de Hollestraat ongenummerd is nog niet nader archeologisch onderzocht. Om te waarborgen dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen op deze locatie, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Voordat werkzaamheden worden uitgevoerd die zullen leiden tot een versterking van de bodem, dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.

Op de locatie aan de Ruiter 17 worden slechts stallen gesloopt en wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De grond is reeds geroerd bij bouw van de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij. Met de sloop van de stallen gaan geen archeologische waarden verloren.

## 4.9 Cultuurhistorie

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

## 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 Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijngebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrictlijngebied betreft het Habitatrictlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). Dit Habitatrictlijngebied is gelegen op een afstand van circa 2,5 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. Met de sanering van de intensieve veehouderij vermindert de ammoniakdepositie op het Habitatrictlijngebied. De herontwikkeling heeft geen significant negatieve effecten op een Vogel- of Habitatrictlijngebied.

#### **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 geraadpleegd. 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:176/Y:376. Uit betreffende databank blijkt dat in het betreffende kilometerhok 2 vaatplanten voorkomen die staan op lijst 1 van de Flora- en faunawet. Tevens is opgenomen dat 1 soort broedvogel uit de Flora- en faunalist vogels voorkomt. Tenslotte komt binnen het kilometerhok 1 soort vaatplant en een soort broedvogel voor uit de Rode Lijst. Binnen het betreffende kilometerhok is de Kleine Aa gelegen. Het ligt voor de hand aan te nemen dat de genoemde soorten voorkomen in en nabij deze kleine Aa. Het plangebied aan de Hollestraat ongenummerd wordt nu jaarlijks verpacht door de gemeente Someren ten behoeve van de landbouw. Het perceel wordt intensief bewerkt en op het perceel worden paarden gehouden. Er zijn geen flora- en fauna waarden aanwezig op het perceel.

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 en landschappelijke inpassing

Naast de ontwikkeling van vier woningen in het plangebied, worden tevens drie woningen ontwikkeld ten noorden van de planlocatie op de locatie aan de Hollestraat 28. Voor de ontwikkeling van deze zeven woningen is ge-zamenlijk één landschappelijk inpassingsplan opgesteld om te waarborgen dat er een ruimtelijke samenhang in landschappelijke inpassing in de kernrandzone ontstaat.

De planlocatie is gelegen in de kernrandzone van Someren in kampenlandschap. Hoewel een kampenlandschap van oorsprong kleinschalig en besloten is, is deze structuur in de huidige situatie niet meer als zodanig herkenbaar. Kleinschalige landschapselementen zijn op de planlocatie niet (meer) aanwezig. De locatie kent in het huidig gebruik geen hoge landschappelijke waarde. Het perceel is in gebruik als grasland en wordt verpacht door de gemeente Someren. De laanbeplanting aan de Loovebaan is waardevol en zal behouden blijven en kan mogelijk worden versterkt. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige landschapswaarde op de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd te Someren.



Figuur 23. In de huidige situatie zijn geen landschappelijke waarden aanwezig op de planlocatie aan de Hollestraat. De laanbeplanting blijft gehandhaafd.

De bebouwing op de planlocatie wordt opgericht aan de Hollestraat. De zijde van de planlocatie aan de Loovebaan blijft open en zal als groen worden bestemd. De groenstructuur kan worden versterkt door het inpassen van nieuwe landschappelijke elementen als kleinschalige bosjes, houtwallen, boomgaarden, lage heggen en solitaire bomen. De woningen worden middels een dichtere houtwal gescheiden van de meer open groenstructuur. Voor de voormalige agarische bedrijfslocatie aan de Ruiter 17 geldt eenzelfde inrichtingsopgave. Met de beoogde herontwikkeling wordt de achterzijde van de bebouwingsconcentratie Ruiter ter hoogte van de planlocatie groen ingepast en verdwijnt het zicht op de stallen, zoals thans aanwezig vanuit de kern Someren. Navolgende figuur geeft een mogelijk voorbeeldinrichting voor het gebied weer.



Figuur 24. Voorbeeld inrichting groen.

De nieuw op te richten woningen moeten passen in het landschap. De voorkeur gaat uit naar het planten van groene erfafscheidingen in de vorm van (lage) hagen of bosschages. De erfafscheidingen tussen de kavels mogen ook bestaan uit begroeide hekwerken. De voortuin dient het karakter te hebben van een traditionele boerentuin (geen beplanting van bijvoorbeeld coniferen, laurierkersen of andere exotische plantensoorten). Een grote boom of een groep van drie bomen is mogelijk aan de voorzijde van de percelen.

De lage haag aan de voorzijde van de woningbouwpercelen gaan in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld eiken, berken, beuken, zoete kersenbomen en struiken zoals (knot)wilgen, elzen of eiken gebruik worden. Navolgende figuur geeft voorbeelden van erfbeplantingen die passend zijn voor de woningen binnen het plangebied.





Figuur 25. Voorbeelden passende erfafscheidingen voor de woningen binnen het plangebied.

## 4.12 Verkeer en parkeren

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 op de locatie aan de Ruiter 17. Ook het aan- en afrijden van vrachtwagens, tractors en personenauto's horen daarbij. Met de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied 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 woningen en van de bezoekers hiervan. In het plangebied zal per woningbouwkavel ruimte gevonden worden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Per bouwkavel wordt één inrit gehanteerd voor het ontsluiten van de woning op de Hollestraat.

## 4.13 Inrichtingsvoorwaarden

### 4.13.1 Inleiding

Naast de ontwikkeling van vier woningen in het plangebied, worden tevens drie woningen ontwikkeld aan de Hollestraat 28, direct ten noorden van de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd te Someren. Voor de ontwikkeling van deze zeven woningen is gezamenlijk één beeldkwaliteitsplan opgesteld om te waarborgen dat er een ruimtelijke samenhang in de beeldkwaliteit in de betreffende kernrandzone ontstaat.

De woningen dienen te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen om te garanderen dat met de beoogde ontwikkeling ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat. Voorkomen wordt dat het kernrandgebied van de gemeente Someren verrommeld. De woningen dienen te passen in het kampenlandschap in de omgeving. De woningen dienen dezelfde uitstraling te hebben, maar mogen niet identiek zijn, Projectmatige bouw is hier niet passend. Om dit te voorkomen variëren de bouwkavels qua frontbreedte. Hierdoor is het mogelijk dat op enkele kavels zogenaamde langgevelboerderijen gebouwd kunnen worden, terwijl op andere kavels een ander type langhuis wordt gerealiseerd.

#### 4.13.2 Beeldkwaliteit woningen

De nieuwe woningen vormen een moderne vertaling van de klassieke boerderijen in het buitengebied en de woningen worden gebouwd met traditionele, natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en glas. Deze criteria zijn weergegeven in navolgende figuur.

Criteria voor de woningen:

<b>Situering</b>	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- variatie in rooilijn is mogelijk, maar de woningen worden tenminste op een afstand van 15 meter uit de as van de weg opgericht; voor de woningen is een voor- en is een achtergevelrooilijn opgenomen. Dit om te voorkomen dat de woningen te diep in het achterliggende landschap worden gebouwd.</li> </ul>
	Zijdelingse afstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het hoofdgebouw wordt op een afstand van tenminste 8 meter uit de perceelsgrens opgericht;</li> <li>- bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5 meter uit de perceelsgrens te worden opgericht;</li> </ul>
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het hoofdgebouw is met de voorgevel gericht naar de Hollestraat;</li> </ul>
<b>Hoofdvorm</b>	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de hoofdvorm van de woning bestaat uit een liggende staafvormende bouwmassa met een lage goothoogte en een forse hoogoplopende kap;</li> <li>- de woning heeft een eenduidige hoofdvorm;</li> <li>- bijgebouwen worden in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw; ondergeschikte aanbouwen mogen voorzien worden van een plat dak;</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning heeft 1 tot 1,5 bouwlaag met kap;</li> <li>- de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;</li> <li>- de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning is afgedekt met een zadeldak, eventueel met wolfseinden;</li> <li>- de goot is nadrukkelijk aanwezig;</li> <li>- het bijgebouw dient ook te worden afgedekt met een kap; ondergeschikte aanbouwen mogen worden voorzien van een plat dak;</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>- afwisselend;</li> </ul>
<b>Gevelaanzicht</b>	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevel is duidelijk herkenbaar en onderscheidt zich van de zijgevels in indeling;</li> <li>- de gevels hebben een duidelijke plint of trasraam en een beëindiging aan de bovenzijde met een goot of kroonlijst;</li> <li>- het toepassen van significante overstekken is niet toegestaan;</li> </ul>
	Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de kopgevel heeft een symmetrische indeling en de zijgevel is asymmetrisch opgebouwd;</li> <li>- grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling;</li> <li>- gevelindeling van toevoegingen zoals aan- en</li> </ul>

		uitbouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van het hoofdgebouw; dakkapellen zijn mogelijk, mits voorzien van een dwarskap;
<b>Detailering</b>	Materiaalkeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gevel: baksteen en/of houten horizontale delen;</li> <li>- dak: gebakken dakpannen of natuurlijk riet/stro;</li> <li>- glas: spiegelende oppervlakken, kunststof of volkernplaat worden niet toegepast</li> </ul>
	Materiaalkleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gevel: baksteen: rood/bruinrood, plankengevels groen of zwart geteerd;</li> <li>- dak: rood, oranje, grijs of zwart;</li> <li>- kozijnen: lichte kleur;</li> <li>- puien, (voor) deuren, luiken en garagedeuren zijn donker;</li> </ul>

Figuur 26. Beeldkwaliteitscriteria voor de woningen binnen het plangebied. (Bron: Beeldkwaliteitsplan BRO en beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Someren).

Door BRO zijn voorbeelden opgesteld voor woningen die passen bij bovengenoemde beeldkwaliteitsvoorwaarden. Deze voorbeelden zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 27. Voorbeelden van woningbouw dat past binnen de gestelde beeldkwaliteitsvoorwaarden.

Navolgende figuur geeft voorbeelden van materiaalgebruik en kleurstellingen die gebruikt kunnen worden op de planlocatie aan de Hollestraat ongenummerd te Someren.



Figuur 28. Voorbeelden van materiaal- en kleurgebruik binnen het plangebied.



## **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 voor de ontwikkeling van vier woningen aan de Hollestraat ongenummerd te Someren in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij gelegen aan Ruiter 17 te Someren.

### **5.2 Juridische planopzet**

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de planregels en twee verbeeldingen en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

### **5.3 Planvorm**

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

### **5.4 Verbeelding**

De analoge verbeeldingen zijn 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

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 "Wonen". Artikel 5 betreft regels inzake de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### *Artikel 6 Antidubbeltelbepaling*

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbelrekenen 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.

*Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning*

In artikel 8 zijn ook algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning opgenomen, mits mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijk-heden van de aangrenzende gronden,

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

*Artikel 9 Overgangsrecht*

In artikel 9 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

*Artikel 10 Slotregel*

In artikel 10 worden de regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Ruiters 17 en Hollestraat ongenummerd Someren”.



## **6. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN 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 sanering van de intensieve veehouderijlocatie van de initiatiefnemer aan de Ruiter 17 en het in samenhang hiermee ontwikkelen van vier woningen aan de Hollestraat ongenummerd. De gemeente Someren heeft middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet vastgelegd dat alle door de gemeente te maken kosten verhaald worden op de initiatiefnemer.

### **6.2 Handhaving**

Met betrekking tot de handavingsparagraaf 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 is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan heeft een heroverweging op onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden en is besloten onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Dit betreft met name de situering van de nieuwe woningen en een versterking van de landschappelijke en beeldkwaliteitsvoorwaarden en het inzichtelijk maken van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

### **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 zijn in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant heeft in een inspraakreactie te kennen gegeven dat de ruimtelijke onderbouw voor de situering van de te projecteren woningen onvoldoende onderbouwd is. Derhalve is deze onderbouw in onderhavige bestemmingsplantoelichting versterkt. De ontwikkeling van de woningen binnen de kernrandzone van Someren is met name in het hoofdstuk inzake de ruimtelijke structuur van de omgeving nader toegelicht. Naar aanleiding van de reacties uit het wettelijk vooroverleg en de zienswijzen, worden op de locatie gelegen aan de Ruiters 17 geen nieuwe woningen meer ontwikkeld. De te realiseren woningen worden gerealiseerd aan de Hollestraat ongenummerd.

## 6.6 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Ruiters 17' is als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 16 maart 2011 (nummer 4656). De stukken hebben met ingang van 17 maart voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot het gewijzigd vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op een gewijzigde situering van de te realiseren vier woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Ruiters 17 en het versterken van de voorwaarden voor realisatie van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

## 6.7 Procedure

Voor de beoogde herontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure 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.