



Bestemmingsplan

Heikantstraat - Dellerweg - Ruiter

project	BIO HEIKANTSTRAAT-DELLERWEG-RUITER
onderdeel	Partiële herziening Bestemmingsplan
opdrachtgever	De heer A.F.M. Kanters
nummer	1003-A
datum	30 juni 2011

vastgesteld

© P15 (stads)landschappen

1 juni 2010

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veelevoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
Deel 1. Toelichting	8
1. Inleiding	9
1.1 Voorgeschiedenis Heikantstraat	9
1.2 Voorgeschiedenis Dellerweg	9
1.3 Voorgeschiedenis Ruiter	10
1.4 Kwaliteitswinst	10
2. Bestaande situatie	11
2.1 Locatie Heikantstraat	12
2.2 Locatie Dellerweg	13
2.3 Locatie Ruiter	15
3. Gewenste situatie	17
3.1 Locatie Heikantstraat	17
3.2 Locatie Dellerweg	18
3.3 Locatie Ruiter	19
4. Beleidstoets	21
4.1. Regionaal niveau	21
4.2. Gemeentelijk niveau	25
5. Ruimtelijke toets	34
5.1. Ruimtelijke toetsing	34
5.2. Omgevingsaspecten	34
5.2. Milieuaspecten	37

6.	Bestemmingsregeling	43
6.1.	Functionele verandering	43
6.2.	Planologische afweging	43
6.3.	Plansystematiek	43
6.4.	Bestemmingen	48
6.5.	Uitvoerbaarheid	49
6.6.	Procedure	50

Bijlages

B1.	Foto's bestaande situatie en omgeving	55
B2.	Flora en Faunaonderzoek	72
B3.	Bodemonderzoek Heikantstraat	73
B4.	Bodemonderzoek Ruiter	74
B5.	Akoestisch onderzoek	75
B6.	Archeologisch onderzoek	76
B7.	Kwaliteitsrapport	77
B8.	Inspraakreacties Dellerweg	78
B9.	Resultaten vooroverleg	83

0. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan (rapportnummer 1003-A Heikantstraat/Dellerweg) bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding (bestemmingsplankaart). De toelichting van een bestemmingsplan is niet juridisch bindend, maar is wel van belang vanuit het oogpunt van rechtszekerheid voor belanghebbenden. In de plantoelichting wordt aangegeven waarom is gekozen voor het geven van een bepaalde bestemming aan een gebied. Tevens wordt een nadere interpretatie van deze bestemming toegelicht. De toelichting omvat Deel 1 van dit rapport. De voorschriften zijn te vinden in Deel 2. De verbeelding is per locatie in deze rapportage opgenomen en los bijgevoegd als totaaltekening.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 gaat nader in op de aanleiding tot deze aanpassing van het vigerend Bestemmingsplan Buitengebied. Hoofdstuk 2 bestaat uit een beschrijving van de drie locaties (Heikantstraat, Dellerweg en Ruiter). In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de gewenste situatie gegeven. Het vierde hoofdstuk betreft een toets van de beoogde functieverandering aan de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 5 omvat een ruimtelijke toets van het initiatief. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsregeling en de procedurele kant van de bestemmingsplanwijziging nader toegelicht.

In Deel 2 komt de juridische verantwoording aan bod. In hoofdstuk 1 zijn de Inleidende Regels opgenomen. Hoofdstuk 2 betreft de Bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 gaat nader in op Algemene Regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 tenslotte zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen.

Wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuw op te richten woningen en de landschappelijke inpassing daarvan wordt verwezen naar het Kwaliteitsrapport (1003-B). Hierin zal ook aandacht worden besteed aan de gerealiseerde kwaliteitswinst in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling.

Deel 1. Toelichting

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een drietal los van elkaar gelegen locaties aan de zuid(-west)zijde van de bebouwde kom van Someren. De eerste locatie aan de Dellerweg sluit direct aan op de bestaande bebouwde kom. De tweede locatie aan de Heikantstraat is gelegen midden in een bestaand bebouwingslint. De derde locatie is gelegen op de hoek Ruiter - Zandstraat. Alle locaties zijn bezit van de heer Kanters, de initiatiefnemer tot deze bestemmingsplan-wijziging. Van iedere locatie wordt hieronder een overzicht gegeven van de specifieke voorgeschiedenis.

1.1 Voorgeschiedenis Heikantstraat

De projectlocatie aan de Heikantstraat omvat meerdere percelen die zich uitstrekken tussen de Heikantstraat en de Kleine Aa. Op een deel van deze gronden is nu een glastuinbouwcomplex gevestigd dat deel uitmaakt van een principeovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente Someren. Na vele jaren procederen naar aanleiding van een afgewezen bouwplan voor kassen aan de Stalmansweg werd begin 2005 met de eigenaar een intentie-overeenkomst gesloten, waarin bepaald werd dat diens bedrijfsactiviteiten geconcentreerd zouden worden in de Vlasakkers en dat er naar een passende oplossing gezocht zou worden voor de bestaande kassen op de locatie aan de Heikantstraat. Bij het uitblijven van een bevredigende oplossing en ingegeven door marktomstandigheden heeft de eigenaar in 2010 een verzoek ingediend tot uitbreiding van de bestaande kassen conform de provinciale regels voor losse glastuinbouwlocaties. De gemeente acht dit echter ongewenst. De oplossing is uiteindelijk gevonden in het inbrengen van de hier aanwezige bebouwing in de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Dit bestemmingsplan voorziet in een definitieve regeling voor deze locatie.

1.2 Voorgeschiedenis Dellerweg

Reeds voordat de huidige eigenaar in bezit is gekomen van deze gronden heeft de vorige eigenaar een verzoek gedaan tot woningbouw op deze locatie. Op 26 februari 2007 is door de heer Jacobs aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Someren gevraagd naar de mogelijkheid voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte-kavels op het perceel aan de Dellerweg tussen nrs 13 en 15A. Het antwoord op dit verzoek geeft de gemeente aan dat er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is (middels een artikel 19-procedure), dat er slechts 1 en niet 2 woningen ter plaatse gerealiseerd mogen worden, de nieuwe woning ingepast dient te worden en dat er een bouwtitel gekocht moet worden om te voldoen

aan provinciaal beleid betreffende "ruimte voor ruimte".

Op 26 juni 2008 is door de heer Kanters een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. De Gemeente acht echter de aan-geleverde ruimtelijke onderbouwing te summier en vraagt ontbrekende stukken in te dienen en maatwerk te leveren voor deze bouwlocatie. In oktober van dat jaar is een aangepast verzoek ingediend. Dit plan is vervolgens in procedure gebracht, en heeft ook ter inzage gelegen. In 2009 is besloten de Artikel 19 procedure stil te zetten. Vervolgens is deze locatie toegevoegd aan de locatie Heikantstraat en inge-bracht in de BiO-regeling. Daarmee is dan ook voldaan aan de eis om een bouw-titel te voorzien voor deze locatie.

1.3 Voorgeschiedenis Ruiter

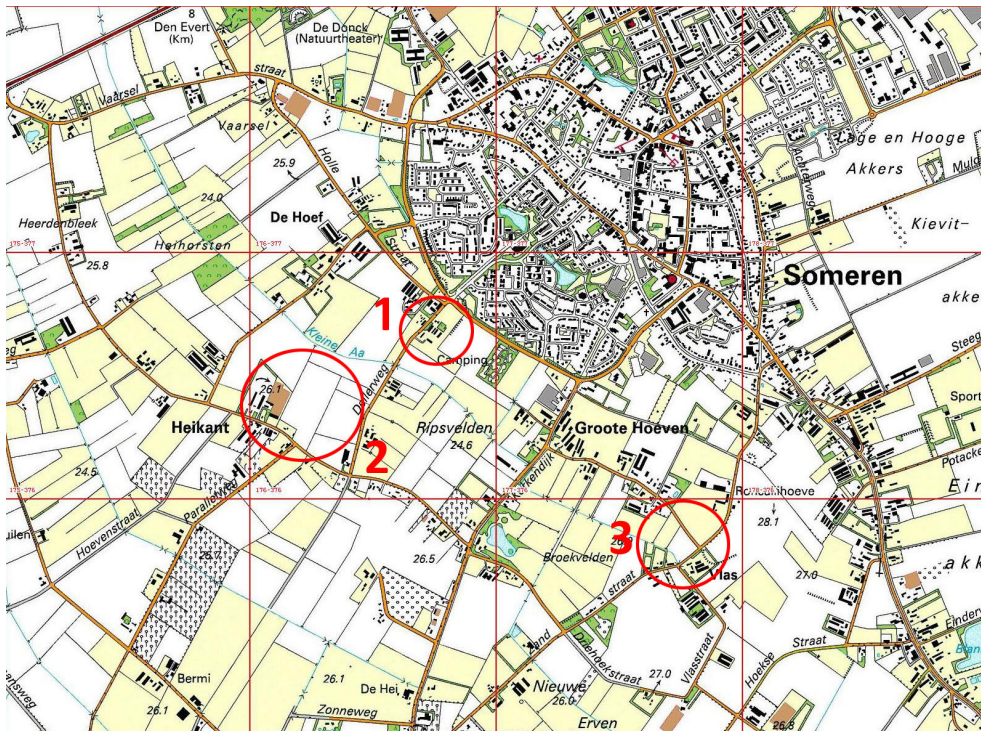
Het perceel op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat is eveneens in bezit van de heer Kanters. Er is gekeken naar de mogelijkheid hier één of meerdere woningen te realiseren als realisatie aan de Heikantstraat problematisch zou blijken. Daartoe is een inrichtingsvoorstel opgesteld dat in 2009 is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Alle drie de beoordelaars waren negatief over woningbouw, maar positief aangaande de realisatie van een deel van de Ecologische verbindingzone langs de Kleine Aa, welke hier een deel van de grens van de kavel vormt.

1.4 Kwaliteitswinst

Een belangrijke peiler onder het beleid voor het buitengebied van Noord-Brabant is dat de kwaliteit (zowel functioneel als ruimtelijk alsook visueel) wordt verbe-terd. Dit wordt onder andere bereikt door verspreid liggende agrarische bedrijfs-locaties (denk daarbij aan intensieve veehouderij en glastuinbouw) te saneren. In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied wil de Provincie Noord-Brabant ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dat gebeurt in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het streven naar een mooi en leef-baar Brabants platteland staat daarbij voorop. Hiervoor zijn verschillende instru-menten bedacht. Eén daarvan is de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Deze beleidsnota biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Uitgangspunt is immers maatwerk te leveren. Tevens is in deze nota beleid opge-nomen ten aanzien van recreatie en toerisme, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag. Voor de in het kader van BiO-regeling te realiseren kwaliteitsverbetering op de locaties aan de Heikantstraat, Dellerweg en Ruiter wordt verwezen naar het Kwaliteitsrapport (1003-B) waarin de kwaliteitswinst ter plekke nader wordt geduid.

2. Bestaande situatie

De drie projectlocaties vervat in dit plan zijn gelegen in elkaars nabijheid. Op twee locaties is reeds bebouwing aanwezig. Die bestaande bebouwing is erg verschillend in afmeting, landschappelijke impact, functie en beeldkwaliteit. De locatie aan de Dellerweg is duidelijk kleiner dan die aan de Heikantstraat. De locatie aan de Heikantstraat is veel landschappelijker, want verder verwijderd van de bebouwde kom. De derde locatie is de meest landschappelijke, want onbebouwd en direct aan de Kleine Aa gelegen. Hieronder volgt een beschrijving van de bestaande situatie op beide locaties.



afbeelding 1

De twee locaties aan de zuidwestkant van de kern Someren. De locatie 1 Dellerweg is kleiner dan locatie 2 Heikantstraat. Beide zijn gelegen in bestaande bebouwingsclusters. De derde locatie aan de Ruitersweg is gelegen ten zuiden van de kern, juist tussen twee bebouwingsclusters.

2.1 Locatie Heikantstraat

De locatie aan de Heikantstraat maakt deel uit van het gehucht Heikant. Dit gehucht is te karakteriseren als een bebouwingscluster van op de weg gerichte gebouwen met enkele teruggelegen grote volumes (schuren). Het betreft een historische situatie die zich onder invloed van economische en maatschappelijke ontwikkelingen heeft ontwikkeld naar de huidige verschijningsvorm. In het bebouwingscluster zijn nu voornamelijk woonboerderijen met bijgebouwen en een enkel agrarisch bedrijf gevestigd.



afbeelding 2.

Het kassencomplex steekt het open beekdal in. De bebouwing is daarom ook erg prominent zichtbaar vanaf deze zijde.

Dit bebouwingscluster is gelegen op de waterscheiding tussen de Kleine Aa en de Somerensche Heide met de Peelrijt. De relatief hogere ligging is duidelijk zichtbaar in het landschap. Het hoogteverschil in de ondergrond is ook versterkt door de historische agrarische praktijk waarbij akkercomplexen jaarlijks werden opgehoogd met plaggen en strooisel.

De omgeving wordt nu gekenmerkt door een grote mate van openheid. Bezien vanuit het dal van de Kleine Aa valt de massieve bebouwing van het glastuinbouwcomplex erg op. Wat in het open landschap eveneens erg opvalt is de hoge en

brede groensingel ten westen van het kassencomplex. De glazen kassen zelf worden vanaf de openbare weg aan het oog onttrokken door een voorbouw bestaande uit functionele ruimtes voor de achtergelegen kassen. Het gehele complex is teruggelegen van de weg met aan de wegzijde een groot verhard vlak en achter een kleine noodwoning de eveneens teruggelegen voormalige bedrijfs-woning. De bebouwing aan de weg is kenmerkend 1 bouwlaag met (langs) kap. De noodwoning staat echter haaks op de Heikantstraat. De voormalige bedrijfswoning is hoger dan de bebouwing direct aan de weg.



afbeelding 3.

Vanaf de straatzijde is niets te zien van de kassen, deze gaan schuil achter een loods.

2.2 Locatie Dellerweg

De projectlocatie is gelegen direct aansluitend op de bebouwde kom van Someren aan de Dellerweg. Landschappelijk gezien maakt de locatie deel uit van een bebouwingscluster op de hoge rand van het beekdal van de Kleine Aa. De Dellerweg werd voorheen de Holleweg genoemd en vormde een verbinding tussen de twee ontginningsassen ter weerszijden van de Kleine Aa (de Hoolstraat en de Heikantstraat). Bij deze dwarsverbindingen over het beekdal waren van oudsher dergelijke bebouwingsclusters gesitueerd.

Het landschap is hier halfopen. De bebouwing is gelegen op de overgang tussen het open beekdal van de Kleine Aa en de dichte bebouwde kom van Someren. De randligging is goed zichtbaar vanuit het beekdal. De bebouwing in dergelijke clusters was agrarisch en derhalve op de ontsluiting gericht en ook op korte afstand van de weg gelegen. Bij verlies van de agrarische functie en omvorming naar woningen wordt de functionele inrichting vervangen door een tuinaanleg. De bebouwing is meestal éénlaags met een zadeldak. Latere toevoegingen met een woonfunctie zijn kenmerkend tweelaags met een flauwer dak. Zeer opvallend is dat er overal sprake is van een langskap voor de hoofdbebouwing. Bijgebouwen zijn vaak teruggelegen en staan meestal haaks op de weg.

De projectlocatie zelf is thans dicht bebouwd met voormalige pluimveestallen en schuren. De bebouwing is enigszins teruggelegen ten opzichte van de weg, zeker ten opzichte van de omringende bebouwing. De locatie beslaat een enkele kavel welke grotendeels omsloten is middels opgaande beplanting. De bestaande bebouwing (één laag met een zadeldak) is hierdoor niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Ook aan de dorpszijde en de achterzijde is een hoge groensingel aanwezig. De locatie is hierdoor erg besloten en ken weinig zichtrelaties met het landschap.



afbeelding 4.

De voormalige kippenschuren aan de Dellerweg gaan verscholen achter een groensingel en zijn doordoor amper zichtbaar vanaf de openbare weg en vanuit de omgeving.



afbeelding 5.

De voormalige kippenschuren aan de Dellerweg zijn alleen van bovenaf goed zichtbaar door de eveens op de luchtfoto duidelijk zichtbare groensingel. Op het terrein zijn 4 grote schuren aanwezig.

2.3 Locatie Ruiter

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Someren nabij het glastuinbouwgebied "de Vlasakkers". Het gebied is nu in gebruik als akkerland. Aan twee zijden grenst de kavel aan een openbare weg. Aan de achterzijde wordt de grens gevormd door de Kleine Aa. Deze waterloop heeft hier nu de vorm van een smalle rechte sloot.

Het gebied is redelijk open, met enkele vrijstaande bomen, meestal op of nabij kavelgrenzen en langs wegen. De nabijgelegen bebouwingsclusters (de Ruiter / Hoeven en 't Vlas) worden gekenmerkt door een grote mate van geslotenheid met veel opgaande beplanting. Dit versterkt de openheid op en rondom de projectlocatie.

De locatie aan de Ruiter is gelegen op de overgang van hoge naar lage gronden. De Kleine Aa is een natuurlijke beek die hier in een (smal) beekdal is gelegen. Door de rechte trekking van de beek en de verbetering van de landbouwgronden (door verbeterde ontwatering) is het beekdal hier onherkenbaar. De ecologische verbindingzone langs de Kleine Aa begint bij de Zandstraat, al loopt de waterloop nog verder door in oostelijke richting. Voor aanleg van de Zuid-Willemsvaart ontsprong de beek aan de rand van de Peel voorbij Someren-Eind.



afbeelding 6 en 7.

De Kleine Aa op de bovenste foto onderscheidt zich nu niet van de erfsloot langs de Zandstraat (op de foto eronder). De openheid van deze locatie is goed te zien. Evenals de op enige afstand gelegen bebouwingsclusters met veel en hoog opgaand groen.

3. Gewenste situatie

De huidige situatie op de locaties is niet als kwalitatief hoogwaardig te omschrijven. Vooral visueel-ruimtelijk en landschappelijk valt er nogal wat aan te merken op de bestaande bebouwing. Door de locaties in de BiO-regeling in te brengen zal de bestaande bebouwing worden verwijderd en vervangen worden door onder andere woningbouw. Daarnaast zal ook aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Hieronder wordt de gewenste situatie per locatie kort samengevat. Voor een uitgebreide toelichting op de nieuwe inrichting wordt verwezen naar het Kwaliteitsrapport 1003-B.

3.1 Locatie Heikantstraat

De locatie aan de Heikantstraat zal gefaseerd worden omgevormd. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in de eerste fase waarbij de bestaande kassen worden afgebroken en nieuwe woningen worden gebouwd en de tweede fase waarin de noodwoning en voormalige bedrijfswoning worden vervangen.

In de nieuwe situatie wordt conform de historische opzet van een dergelijke bebouwingscluster de nieuwe bebouwing langs de doorgaande weg (Heikantstraat) gelegd. Deze nieuwe woningen worden enigszins teruggelegd ten opzichte van de oude boerderijen, die voor hedendaagse begrippen vaak erg dicht op de weg staan. Alle teruggelegen bebouwing wordt verwijderd.

Aansluitend op de bestaande groensingel wordt aan de beekzijde een landschappelijke strook achter de woningen gelegd. De gronden aan het beekdal zullen worden ingericht als deel van een natuurzone langs de Kleine Aa. Hier is door Waterschap Aa en Maas reeds een ecologische verbindingzone (EVZ) langs de beek gerealiseerd. Deze bestaande EVZ is hier op zijn smalst. Hierop zal worden aangesloten met een strook nieuwe natuur op de overgang van nat naar droog. De inrichting op de gehele projectlocatie zal bestaan uit poelen, graslanden, kruidenruigtes, elzenhagen, bloemrijke akkerranden, struweel en bomen. Met de realisatie van de eerste fase van herinrichting wordt met een grote kwaliteitsbijdrage aan het natuurgebied in het beekdal geleverd. de functieverandering biedt ook kansen voor het realiseren van een "ommetje". Dit zal nog worden uitgewerkt in samenwerking met het waterschap. De nieuwe woningen moeten qua stijl, afwerking en afmetingen passen binnen de reeds aanwezige bebouwing in de bebouwingscluster van de Heikant. De hoofdgebouwen krijgen langskappen. Eventuele bijgebouwen dienen haaks op de Heikantstraat te worden gebouwd.



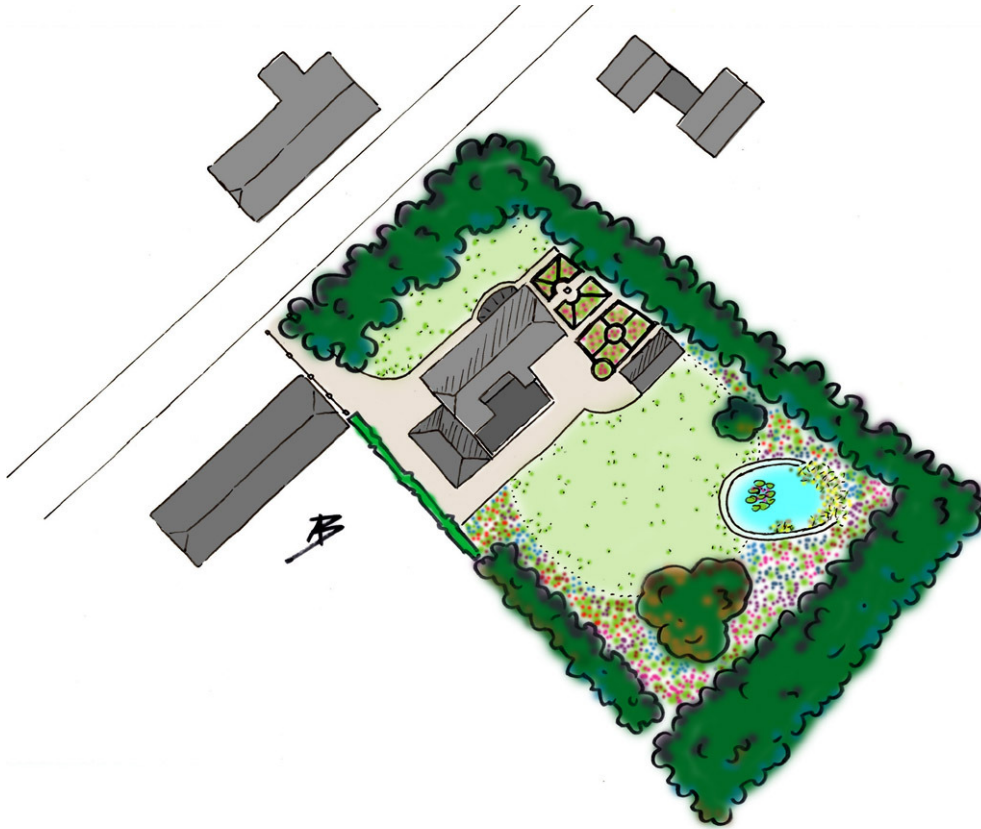
afbeelding 8.

De functieverandering aan de Heikantstraat leidt tot een sterke verbetering van de beeldkwaliteit en de beleving van het landschap. Zo worden er nieuwe groensingels (1) aangeplant. Deze groensingels vormen een begrenzing van de woningen (5). Aan de voorzijde wordt een rij bomen in een grasstrook aan de weg (4) geplant. Bomenrijen worden ook geplant aan de oostzijde langs een landbouwpad (2) en aan de rand van de akker (3). Aansluitend op de EVZ worden elzenhagen (6) ingeplant. In een natuurzone worden hakhout (7), bloemrijk grasland (8) en enkele poelen (9) gerealiseerd. Het gebied achter de woningen wordt ingericht als akkerland (10) met een 10 tot 5 m brede bloemrijke rand (11). Onder de bomenrij wordt een ruigtezoom (12) gerealiseerd. Eventueel kan in het verlengde van het landbouwpad een wandelpad over de beek worden gerealiseerd.

3.2 Locatie Dellerweg

Reeds in de Artikel 19-procedure was een inrichtingsplan opgenomen voor de locatie aan de Dellerweg. Hiervan zal weinig worden afgeweken in de te realiseren nieuwe situatie. In de nieuwe situatie zijn alle bestaande opstallen verwijderd en vervangen door een woongebouw met een ten opzichte van het hoofdgebouw teruggedragen bijgebouw.

De bebouwing is gesitueerd achter de bestaande groensingel, welke in een hoek wordt doorbroken voor een inrit. De bestaande groensingel wordt gehandhaafd en plaatselijk versterkt. Zo wordt een groene kamer gemaakt waarin de nieuwe woning wordt gesitueerd.

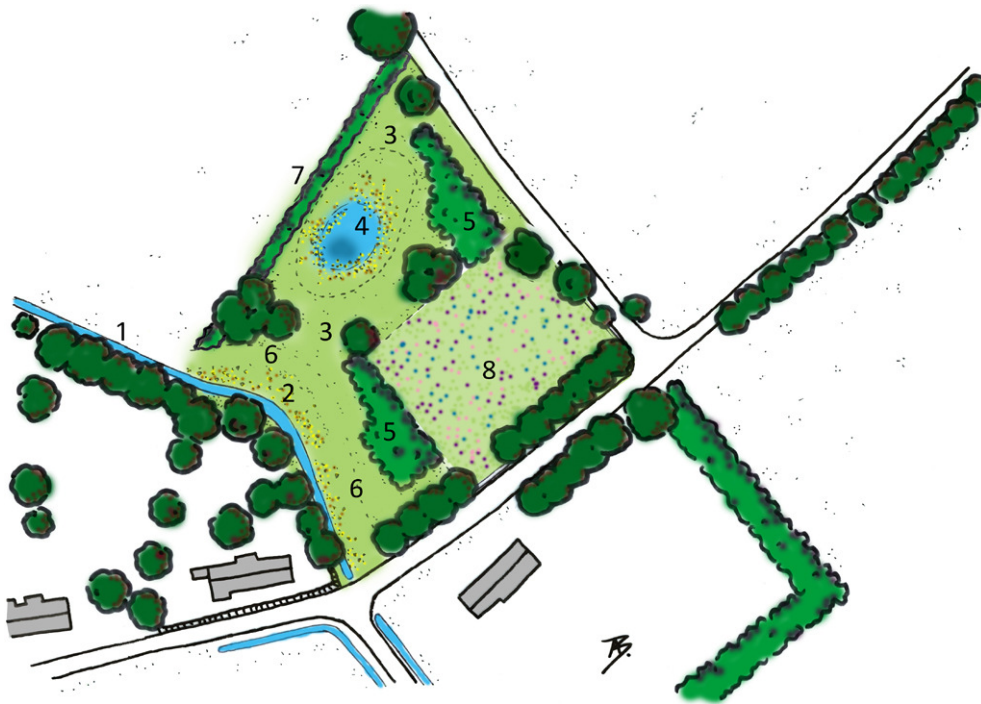


afbeelding 9.

Binnen de bestaande groensingel zal een nieuwe woning worden gebouwd die de bestaande voormalige stalgebouwen vervangt. Het nieuwe gebouw voegt zich in de totaalstructuur van het cluster aan de Dellerweg. Waar nodig zal de bestaande groensingel versterkt worden met nieuwe aanplant. Binnen deze groene kamer zal een tuin worden gemaakt, rondom de nieuwe woning.

3.3 Locatie Ruiter

Het ecologische deel van het eerder opgestelde inrichtingsplan zal worden uitgebreid om zo een stapsteen te realiseren. Op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat wordt een kavel apart gehouden als mogelijke toekomstige bouwlocatie. Zo ontstaat een stapsteen van ruim 6000 m² met zowel natte als droge natuur. De watergang zal ook worden aangepast met een slinger en natuurvriendelijke oevers aan één zijde. In de natuurzone zal ook een poel worden aangelegd en struweel worden ingeplant. De precieze inrichting zal worden vastgesteld in overleg met Waterschap Aa en Maas en het IVN Asten-Someren.



afbeelding 10.

Het inrichtingsplan voor de stapsteen aan de Ruiter, die het begin zal vormen van de ecologische verbindingzone die hier gepland is. De opzet is een halfopen beëindiging van de cluster aan de Zandstraat te maken.

De nieuwe inrichting zal bestaan uit een afwisseling aan biotopen die meest watergerelateerd zijn. Op een bestaande laaggelegen plek wordt de bouwvoor verwijderd en zal een poel of laagte (4) gegraven worden. Deze poel staat niet onder invloed van de naastgelegen beek (1). Dit is belangrijk voor voornamelijk amfibieën en insecten. Rondom de poel is ruimte voor een kenmerkende begroeiing met oeverplanten. Een dergelijke begroeiing komt ook terug langs de beekloop, ter plaatse van de natuurvriendelijke oever (2). Hierlangs is een onderhoudsstrook (6) gedacht, die in gras gelegd zal worden. Op het struweel (5) en de elzenhaag (7) na wordt de rest van het terrein geheel ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel om hier bloemrijk grasland (3) te ontwikkelen. De kavel van 3000m² (8) die buiten de stapsteen wordt gehouden krijgt een - tijdelijke - inrichting als bloemrijk hooiland. Daarmee wordt vooral in het begin de werking van de stapsteen ondersteund. De elzensingel is een verwijzing naar de oude landschappelijke situatie. De nieuw te planten bomen langs de Zandstraat geven continuïteit en verbeteren zo de landschappelijke inpassing van de stapsteen.

4. Beleidstoets

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijziging van de bestemming op de drie locaties - Heikantstraat, Dellerweg en Ruiter - die tezamen deel uit maken van een inspanning van de eigenaar in het kader van de regeling Buitengebied in Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant. Deze nota is op lokaal niveau uitgewerkt door de gemeente Someren. Beide beleidsstukken zullen hieronder kort besproken worden. Voor het voorliggend projectvoorstel voor de drie locaties -Heikantstraat, Delleweg en Ruiter - wordt vervolgens aangegeven hoe deze binnen dit beleidskader past. Eventueel overig relevant vigerend beleid zal in deze beleidstoets worden meegenomen.

4.1. Regionaal niveau

4.1.1. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

Op 20 juli 2004 is de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Met deze nota wil de provincie bijdragen aan een in alle opzichten vitaal platteland en ruimte geven aan de daarbij passende oude en nieuwe economische dragers voor het buitengebied. Hierbij is het van belang dat er, naast het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan bestaande economische dragers, tevens alternatieve economische functies voor het platteland worden gevonden en gestimuleerd die tevens kunnen zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en functies van het landelijke gebied.

Vanuit deze doelstellingen wordt ontwikkelingsruimte geboden op een drietal aspecten. Ten eerste geldt dit voor de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties. Deze beleidslijn staat in directe relatie met de mogelijkheid tot het aanwijzen van verbeterprojecten in het kader van het ontwikkelingsprogramma behorende bij het streekplan en de beleidslijn Ruimte voor Ruimte en rood-voor-groen.

Ten tweede wordt een verruiming beoogd van de hergebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (buiten de bebouwingsconcentraties). Dit is met name gericht op het bieden van meer mogelijkheden voor recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten derde is een duidelijke beleidslijn ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties opgesteld.

Doelstelling bij de ontwikkelingsmogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft prioriteit over hergebruik! De doelstelling van de provincie Noord-Brabant is: "het waar mogelijk versterken van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteit alsmede de verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving waaronder de sanering van storende bebouwing". Voor het vergoeden van de sloopkosten van overtollige bebouwing in het buitengebied geldt een subsidieverordening.

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (een beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het Streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt.

Beleidstoets

De gemeente Someren heeft een uitwerking opgesteld van de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (zie ook 4.2.1). Het plan kadert zowel binnen de beleidsnota als de lokale uitwerking daarvan. Het feit dat de regeling inmiddels is beëindigd door de provincie Noord-Brabant doet niet ter zake, omdat het hier een toen reeds lopend projectvoorstel betreft.

4.1.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Conform de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) heeft de provincie Noord-Brabant een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) opgesteld. Daarmee is een eind gekomen aan decennia van het provinciale streekplannen. In de SVRO beschrijft de provincie het ruimtelijke beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Daarin geeft ze haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de opgaven die daarbij horen. De SVRO vervangt de Interim Structuurvisie Noord-Brabant (ISV). De ISV bevat de huidige kaders voor het ruimtelijke beleid. Met de SVRO geeft de provincie op delen richting aan nieuw beleid. Het betreft geen brede herziening van het provinciaal beleid, maar een herziening voor een beperkt aantal thema's.

De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant in de SVRO is om stad en land in samenhang te ontwikkelen. Stad en land hebben elkaar nodig en versterken elkaar. Dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied

verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. Ook het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. Door de grote dynamiek ontstaat het gevaar dat de samenhang, de diversiteit en de kwaliteiten van natuur en landschap verloren kunnen gaan.

In de SVRO maakt de provincie een aantal duidelijke keuzes. De belangrijkste in dit verband zijn ¹⁾ een vitaal en divers platteland en ²⁾ concentratie van verstedelijking. Beide zullen hierna kort aan bod komen.

Vitaal platteland

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven. In een beperkt aantal gebieden is de landbouw drager van het landschap. Hier geeft de provincie ruimte aan een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. De Peel is zo'n gebied. Hier dienen intensieve veehouderij en glastuinbouw behouden te blijven en zich, waar mogelijk, verder te ontwikkelen.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen in de provincie. Ze kiest daarom voor concentratie van verstedelijking in het 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen). Binnen dit stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken, maar ook voor suburbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden. Buiten het concentratiegebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Het platteland vervult een belangrijke rol voor recreatie, toerisme en kleinschalige zorg economie. Daarnaast is de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker voor een hoogwaardig woon- en werkklimaat van Noord-Brabant.

Provinciale rol

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit'. Dit betekent samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol (subsidiariteit) en gaat er ook van uit dat alle partijen die optimaal invullen.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is verbetering van de kwaliteit van de omgeving belangrijk. Ruimtelijke kwaliteit vindt de provincie daarom van provinciaal belang. Bij grote eenmalige ingrepen, die beeldbepalend zijn voor een gebied is dit duidelijk. Er kan echter ook sprake zijn van provinciaal belang bij kleinere ontwikkelingen die zich veelvuldig voordoen. Wat op het eerste gezicht van lokaal belang lijkt, kan op de schaal van Noord-Brabant een grote impact hebben. Als een ontwikkeling zich namelijk vaak herhaalt, verandert daarmee de landschappelijke structuur van Noord-Brabant in zijn geheel. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen.

Beleidstoets

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is een zeer recent beleidsstuk (medio 2010). Toch is het niet zo dat er een ommezwaai in het ruimtelijk beleid wordt gemaakt, wel worden er enkele thema's benadrukt. De verschillende regelingen voor binnenplande verevening (waar de BiO-regeling er één van was) zijn komen te vervallen ten gunste van allesomvatten kwaliteitsbeleid. Vervanging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing blijft belangrijk op provinciaal en lokaal niveau. Voorliggend plan moet in dat licht gezien worden als een lokaal plan dat door de provincie wordt getoetst op haar eigen kwaliteitsdoelstellingen.



afbeelding 11.

Het verwijderen van deze oude schuren past geheel binnen de kwaliteitsdoelstelling van de provincie Noord-Brabant. Deze plek aan de Dellerweg zal daarmee aanzienlijk opknappen.

4.1.3. Reconstructieplan

Voor het reconstructiegebied 'De Peel' is, als uitwerking van de visie op hoe de Peel er in 2016 uit zou kunnen zien, een reconstructieplan (22 april 2005) opgesteld. Deze visie is geen blauwdruk, maar geeft richting aan de wenselijk geachte ontwikkelingen. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en de diversiteit in het gebied behouden blijft en zo mogelijk versterkt wordt. In het reconstructieplan worden verschillende maatregelen en projecten voorgesteld, waaronder de voor dit project relevante:

- Herstel van bodem- en watersysteem. Voor de Kleine Aa wordt ingezet op herstel van ecologische en landschappelijke kwaliteit.
- Versterking van de natuurwaarden. Onder andere door een versnelde realisatie van de ecologische verbindingzone langs de Kleine Aa.
- Versterking van het landschap en verbetering van de omgevingskwaliteit.
- Concentratie van glastuinbouwlocaties.
- Verbetering van de leefbaarheid op het platteland.

Beleidstoets

De projecten leveren een bijdrage aan de realisatie van de geplande ecologische verbindingzone langs de Kleine Aa en aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden ter plekke. Afbraak van de kas aan de Heikantstraat past geheel binnen het beleid om glastuinbouw te concentreren. Rondom de locaties aan de Heikantstraat en Dellerweg bevinden zich voornamelijk woningen. Door omzetting van de (voormalige) agrarische bebouwing naar woningen wordt de leefbaarheid verbeterd.

4.2. Gemeentelijk niveau

4.2.1. Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties zijn gekoppeld aan het opstellen van een gebiedsgerichte visie. Hierin formuleert de gemeente een ontwikkelingsgerichte strategie formuleert waarbij nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met effectieve en consistente verbeteringsmaatregelen. In de gemeentelijke structuurschets "buitengebied in ontwikkeling" (vastgesteld 14 juni 2007) geeft de gemeente Someren haar visie op de ontwikkeling van de diverse bebouwingsconcentraties. Het doel van de structuurschets is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen.

De kernrandzones bij de verschillende kernen (Lierop, Someren, Someren-Eind en Someren-Heide) zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn de lintbebouwingen en overige bebouwingsconcentraties welke los van bestaande kernen liggen begrepsd. Voor iedere kernrandzone wordt een toekomstperspectief geschetst. Daarmee wordt de beoogde functiewijziging en kwaliteitswinst voor de hier gelegen bebouwingsconcentraties bepaald. Op basis van een analyse zijn per

bebouwingsconcentratie de kwaliteiten en knelpunten aangegeven. Kwaliteiten kunnen zowel ruimtelijk als functioneel zijn en hebben een belangrijk aandeel in het karakter van een concentratie. Een voorbeeld van de kwaliteit van een concentratie is het ritme waarmee bebouwingsensembles afwisselen met doorzichten naar het open agrarische landschap. In het wensbeeld wordt er naar gestreefd deze kwaliteit bij voorkeur te versterken, maar op zijn minst te behouden.

Binnen de bebouwingsconcentraties zijn drie ontwikkelingen mogelijk:

1. de gebruiksoppervlakte van bestaande bebouwing te vergroten;
2. functieveranderingen van bestaande bebouwing;
3. toevoegen van een gebouw en functie.

Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is, dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om de functieveranderingen en of vergrotingen van de gebruiksoppervlakte daadwerkelijk mogelijk te maken dient dus een tegenprestatie te worden geleverd, om aan de kwaliteitsverbetering bij te dragen.

Wanneer er wel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats vindt mag er in principe binnen de contour van de bebouwingsconcentratie, zoals op de kaart is aangegeven, een toename van de bebouwing plaats vinden. Uitzonderingen hierop vormen de locaties die in het wensbeeld aangegeven staan met:

- versterken brink/bolle akker/open veld;
- zicht op landschap behouden;
- waardevolle open ruimte;
- behouden landschapskamer.

Niet alleen de ontwikkeling dient te worden geregeld: ook de compenserende maatregelen moeten worden veiliggesteld. Op de eerste plaats dient tussen de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst met een boeteclausule te worden afgesloten. Hierbij voert de initiatiefnemer zelf compenserende maatregelen uit. Dit is echter in de praktijk niet altijd mogelijk. Hiervoor zal een andere weg gevonden moeten worden.

Beleidstoets

Het voorliggend plan (dat drie projectlocaties omvat) voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling. Zowel de Dellerweg als de Heikantstraat maken deel uit van een bebouwingsconcentratie. Hier is (vervangende) nieuwbouw onder voorwaarden van beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing toegestaan.

4.2.2. Ruimtelijke woonvisie

De Ruimtelijke Woonvisie Gemeente Someren (november 2005) geeft een actuele visie op het gebied van wonen (en ruimte) voor de komende 10-15 jaar. Onderdelen van de woonvisie vormen het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, een actueel programma voor de functie wonen en een visie op mogelijke locaties voor inbreiding, herstructurering, intensivering en uitbreiding. Binnen de gemeente worden de volgende ruimtelijk samenhangende gebieden onderscheiden:

- beekdallandschap (blauw);
- bos- en heidegebied (groen);
- halfgesloten agrarisch landschap (donkergeel);
- open agrarisch landschap (lichtgeel);
- kernen, bedrijventerreinen en glastuinbouwgebieden (rood, paars en bruin).

Belangrijk onderdeel van de woonvisie vormt de zonering van afweegbaar gebied uitbreiding wonen/bedrijvigheid (zie rood-, resp. paarsgestippelde zones op nevenstaande kaart). Conform het vigerend bestemmingsplan heeft de gemeente in de Woonvisie enkele wegen aangewezen waarlangs ruimte is voor nieuwe woningen. In de woonvisie is ook het besluit uit 2004 om het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte kavels te verruimen tot de kernrandgebieden en de bebouwingsconcentraties buiten kernrandgebied meegenomen. Op deze plekken is nieuwbouw onder strikte voorwaarden mogelijk.

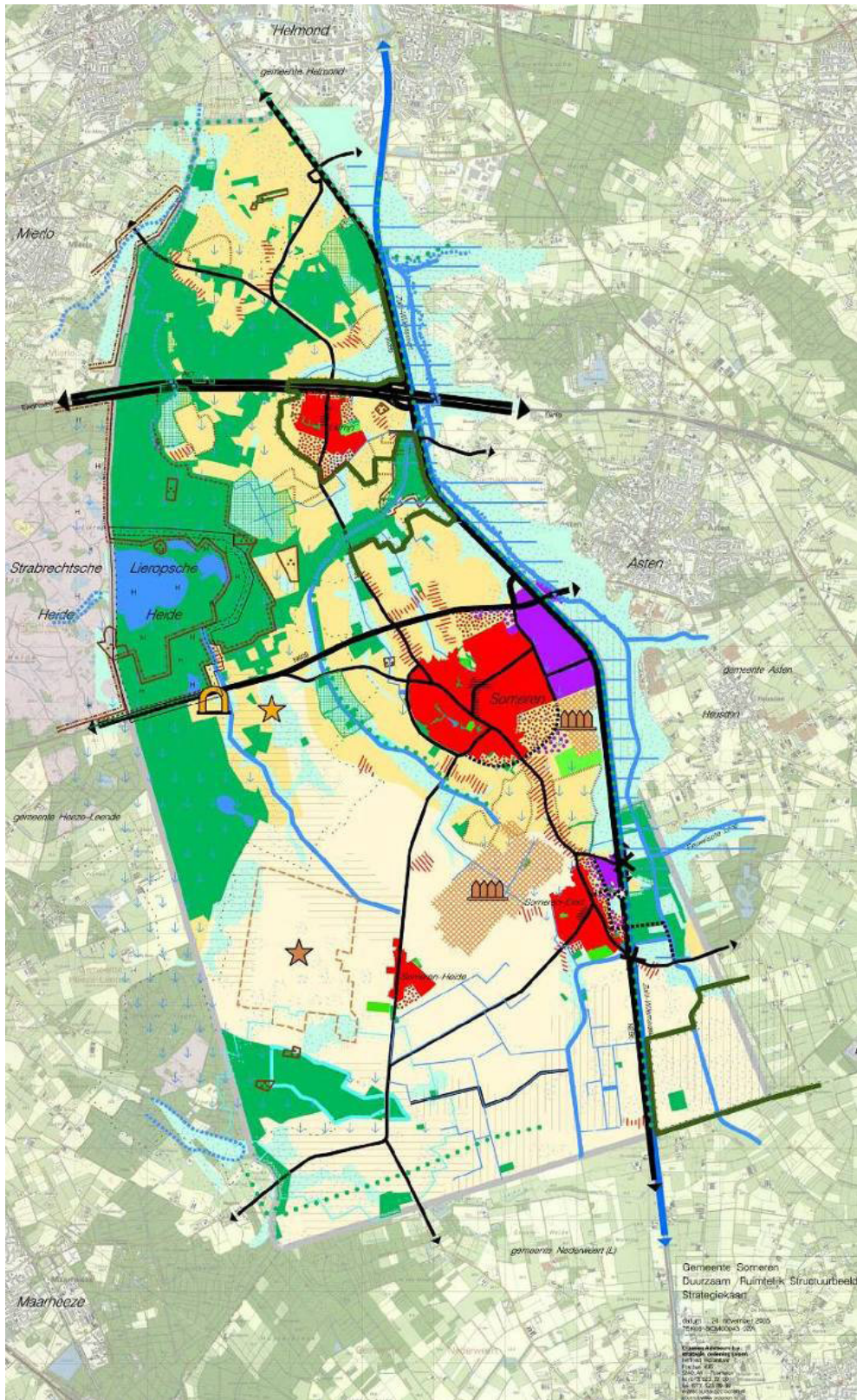
In aansluiting op de gemeentelijke ruimtelijke woonvisie is voor het gehele buitengebied een streefbeeld opgesteld, waaruit de meest kansrijke hoofdfuncties voor elk deelgebied worden afgeleid. Enkele nieuwe functies kunnen gemeentebreed worden gerealiseerd, andere functies louter in een specifiek deelgebied.

Beleidstoets

Voor de drie projectlocaties geldt dat ze gelegen zijn in het halfgesloten agrarisch landschap. Het noordelijk deel van de locatie aan de Heikantstraat is gelegen in het beekdallandschap. Dit geldt ook voor een klein reepje van de locatie aan de Ruiter. De Dellerweg is gesitueerd in de Kernrandzone. Woningbouw is hier, uit de Woonvisie, mogelijk. De projectlocatie op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat is gelegen buiten een bebouwingsconcentratie buiten de kernrandzone. Hier is woningbouw ongewenst. De locatie aan de Heikantstraat is wel gelegen in een bebouwingsconcentratie buiten de kernrandzone. Woningbouw is hier mogelijk indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

afbeelding 12. (pagina 29)

De kaart met het ruimtelijk structuurbeeld voor de gehele gemeente Someren zoals deze is opgenomen in de Woonvisie. Op deze kaart wordt inzichtelijk gemaakt waar nieuwbouw en uitbreiding mogelijk zijn gekoppeld aan plekspecifieke landschappelijke kenmerken.



4.2.3 Landschapsontwikkelingsplan De Peel

In aanvulling op het Reconstructieplan is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit LOP (juli 2007) omvat het grondgebied van de acht Peelgemeenten (te weten: Asten, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren). Hoewel diverse gemeenten in een of andere vorm al een landschapsbeleid geformuleerd hadden, ontbrak het aan een gemeenschappelijk kader dat de ambitie aangeeft voor het landschap gekoppeld aan het provinciale instrumentarium voor inrichting en beheer.

Het LOP De Peel maakt onderscheid in kleinschalige en grootschalige gebieden. Voor elke van deze gebieden zijn de kenmerken in kaart gebracht en is een wensbeeld opgesteld. Dit wensbeeld is uitgewerkt in een aantal inrichtingsmaatregelen. Deze maatregelen zijn vervolgens gekoppeld aan het Stimuleringskader voor groene en blauwe diensten (Stika). De maatregelen worden per gemeente gegeven om zo gemakkelijker omgezet te kunnen worden in lokaal beleid.

Wat betreft de gemeente Someren is er in het LOP geen sprake van nieuw beleid, maar wordt waar nodig het 'Ontwikkelingsplan landschappelijke elementen' (2001) en 'Landschapsbeleidsplan' (1997) geactualiseerd en vertaald naar het stimuleringskader.

Beleidstoets

De drie projectlocaties zijn gesitueerd in een zone aan weerszijde van de Kleine Aa. Deze zone is aangeduid als kleinschalige gebied, deels beekdal en deels zandontginning en kampenlandschap. de gehele zone is "zoekgebied voor de aanleg van kleine landschapselementen". Dat kan dan gaan om hakhoutbosjes, poelen, wandelpaden, vrijstaande bomen en struweel. De geplande inrichting van de drie projectlocaties sluit hier goed op aan.

4.2.4. Waterplan Someren

Het Waterplan is een vrijwillige planvorm, die buiten de bestuurlijke afspraken van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de intentieverklaring van de VNG geen wettelijke verankering of eigen financieringsstructuur kent. De doelstellingen uit het Waterplan Someren (29 juli 2005) dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. De in het Waterplan geformuleerde waterdoelstellingen dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen. De hoofddoelstelling is het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig functionerend watersysteem.

Het watersysteem van Someren

De hoger gelegen infiltratiegebieden langs de westelijke grens van de gemeente en rond de kernen Someren-Dorp en Someren-Eind vormen de brongebieden van

de beken die in noordelijke richting naar de grote rivieren afwateren. De beekdalen van de Aa, (benedenloop van de) Kleine Aa, Vleutloop en Sterkselse Aa staan onder sterke invloed van (lokale) kwel waardoor delen van deze gebieden vrij nat kunnen zijn.

Van de vele vennen uit het verleden zijn er nog maar enkele aanwezig. Dergelijke vennen, die ook gelegen kunnen zijn in de hoger gelegen gebieden, zijn ontstaan op leemlagen. Door deze leemlagen kan het water niet verder infiltreren in de bodem waardoor zogenaamde schijngrondwaterwaterspiegels ontstaan.

Echter door de ontginning en ontwatering van natte gebieden en de aanleg van de verschillende kanalen (Zuid-Willemsvaart, Eindhovens Kanaal en Sterksels kanaal) zijn de natuurlijke patronen grotendeels verstoord. De afwatering is voor landbouwkundige doeleinden sterk geoptimaliseerd. Hierdoor is het afvoerregime van enkele beekstelsels veranderd en is in grote delen van het gebied de grondwaterstand verlaagd.

Kleine Aa

De Kleine Aa is een natuurlijke waterloop met veel bochten. Deze beek ontspringt in de omgeving van de Vlasstraat en stroomt ten oosten van Lierop in de Aa. Het totale stroomgebied van de Kleine Aa is 2.421 ha en de maatgevende afvoer is 3,57m³/s. Ter hoogte van de kruising van de Philipsbosweg met de Heesterdijk stroomt het afkoppelkanaal met water uit de Peelrijt in de Kleine Aa. Vanaf dit punt kent de Kleine Aa problemen met de waterkwaliteit. Dit is een belangrijk knelpunt. In de bovenloop kan de beek droogvallen in droge zomers.

In het Provinciaal waterhuishoudingsplan is langs de Kleine Aa een Ecologische Verbindingszone (EVZ) opgenomen. Voor deze natte EVZ is een streefbeeld opgesteld. De doelsoorten hiervoor zijn Struweelvogels, Heikikker en Drijvende waterweegbree. De gemiddelde breedte van de EVZ bedraagt 25m waarbij afgesproken is dat het waterschap zorg draagt voor een zone van 10m en de gemeente de overige 15m voor haar rekening neemt. De EVZ kan, waar nodig flexibel worden ingevuld zolang er een gemiddelde breedte van 25m wordt gerealiseerd en de ecologische doelen worden gerealiseerd. Als minimale breedte wordt 10m aangehouden.

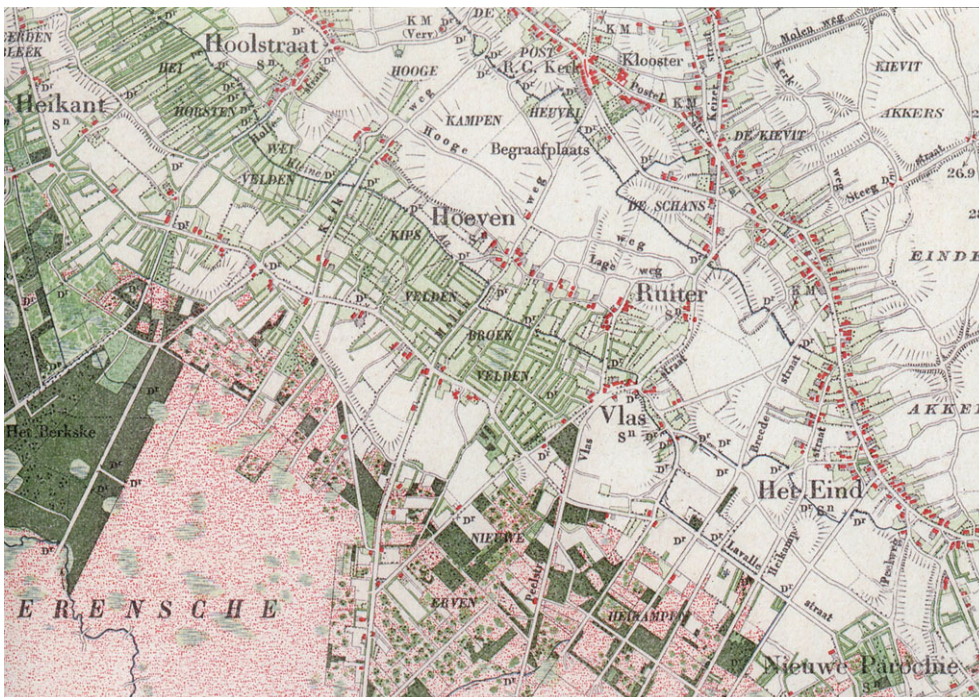
Beleidsdoets

Voorliggend project draagt op twee plaatsen bij aan het realiseren van de Ecologische Verbindingszone langs de Kleine Aa. Op een moeilijk te verwerven punt waar eerder een smallere strook was getekend, kan nu een extra brede strook worden gerealiseerd met zowel natte als droge natuur. En helemaal aan het begin van de Ecologische Verbindingszone wordt een stapsteen van 6000m² nieuwe natuur gerealiseerd.



afbeelding 13.

De Kleine Aa lijkt meer op een brede sloot dan een natuurlijke beek. De waterloop is nu ingericht ten behoeve van een goede afwatering voor de landbouw.



afbeelding 14.

Reeds in 1900 was de loop van de Kleine Aa rechtgetrokken, al zijn de oude slingers nog te herkennen. De bovenloop heeft overigens van nature een minder bochtig verloop dan de benedenloop.

4.2.4. Bestemmingsplan

De drie projectlocaties zijn gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied 1998 (vastgesteld 25 maart 1999 en goedgekeurd 9 november 1999). Dit bestemmingsplan is van kracht geworden op 28 januari 2000. De hoofdbestemming van het grootste deel van de gronden is op alle drie de locaties "Agrarisch Gebied" met een nadere specificering. Daarnaast komen nog een beperkt aantal bestemmingen en aanduiding voor, welke per locatie besproken zullen worden.

De percelen aan de Heikantstraat kennen meerdere bestemmingen. De noodwoning heeft de bestemming "Wonen". Ter plaatse van de bestaande kassen is een "Agrarisch Bouwblok" gelegen. De voormalige bedrijfswoning valt binnen de Agrarische Bedrijfsbestemming. De overige gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met Landschappelijke waarden". De groensingel westelijk van het Agrarisch Bouwblok is niet apart bestemd.

Het perceel aan de Dellerweg heeft de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met Landschappelijke waarden", met de nadere aanduiding cultuurhistorisch en archeologisch waardevol. De woningen Dellerweg 13 en 15-15a hebben de bestemming "Wonen". De voormalige pluimveestallen zijn niet aangeduid als Agrarisch Bouwblok of anderszins en vallen onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan, deze mogen slechts gedeeltelijk worden veranderd en vernieuwd.

Het perceel op de hoek van de Ruiter met de Zandstraat heeft de bestemming "Agrarisch gebied met Landschappelijke waarden". De aan de locatie grenzende strook waarin de Kleine Aa is gelegen heeft de bestemming "Water".

Beleidstoets

Het buitengebied van de gemeente is in de eerste plaats bestemd voor agrarische activiteiten en de instandhouding van landschappelijke waarden. Het oprichten van nieuwe woningen in dit gebied is daarom minder gewenst. In sommige gevallen kan op dit beleid een uitzondering worden gemaakt. De BiO-regeling betreft zo een uitzondering. Binnen die regeling is het mogelijk nieuwe woningen toe te voegen in kernrand gebied I, in kernrandgebied II en in bebouwingsconcentraties.

Het perceel aan de Dellerweg valt binnen kernrandgebied I. De gronden aan de Heikantstraat zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Indien er een kwaliteitswinst kan worden aangetoond is bouwen alhier mogelijk. Daarvoor dient dan het bestemmingsplan te worden aangepast. Het bouwen van een woning aan de Dellerweg en aan de Heikantstraat nabij de Parallelweg is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de noodzaak van een nieuw bestemmingsplan.



afbeelding nr 15.

Op de noodwoning rust een volledige bouwtitel. Deze woning zal op termijn op een manier die passend is in de omgeving worden vervangen door nieuwbouw.



afbeelding nr 16.

De witte voormalige bedrijfswoning is ver teruggelegen ten opzichte van de andere bebouwing.

5. Ruimtelijke toets

5.1. Ruimtelijke toetsing

Het is niet alleen van belang dat de diverse beleidsuitgangspunten in de diverse beleidsstukken aansluiten op het initiatief aan de Heikantstraat en Dellerweg te Someren bestaande agrarische bebouwing te vervangen door woningen en aan de Ruiter een deel van de EVZ langs de Kleine Aa te realiseren in het kader van de BiO-regeling. Het initiatief moet ook getoetst worden aan omgevingsaspecten zoals (nieuwe) natuurwaarde, cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit en archeologie. Daarnaast zijn milieuaspecten als geluidshinder, bodem(vervuiling), luchtkwaliteit, geurhinder, veiligheid, verkeer en water(kwaliteit) van belang. De initiatieven op de drie locaties mogen immers geen significante verslechtering opleveren voor bestaande waarden. Op verschillende vlakken vormt het initiatief zelfs een verbetering of een waardevolle toevoeging.

5.2. Omgevingsaspecten

Natuurwaarde

De 3 plangebieden kennen lage natuurwaarden die vooral gekoppeld zijn aan (verlaten) bebouwing, houtsingels en ruderaal terrein. De plangebieden zijn een afspiegeling van het onderzoeksgebied. Intensieve landbouw, een sterke doorsnijding met wegen en een sterk verspreide en vrij dichte bebouwing beperken momenteel de natuurwaarden. Gebieden in de directe omgeving zijn aanzienlijk waardevoller (De Donck, Heihorsten, kern Someren, Blankwater en Diepenhoek).

Landschappelijke waarden zijn laag en bestaan vooral uit de deels bewaarde, historische tegenstelling tussen de bebouwingsclusters van Heikant, De Dellen en Vlas-Ruiter en de relatief open zone rond de Kleine Aa. De te slopen bebouwing is van na de ruilverkaveling en van geen landschappelijke of historische betekenis.

De functieverandering houdt aan de Heikantstraat en Dellerweg de sloop van bestaande opstallen in. Hier worden nieuwe woningen gebouwd, meer naar de weg toe. Bestaande groenelementen blijven gehandhaafd. Aan de Heikantstraat wordt meer opgaand groen toegevoegd. Aan de Ruiter wordt een landbouwperceel voor tweederde omgezet naar natuur. Deze ingrepen zullen de bestaande natuur- en landschappelijke waarden op de drie projectlocaties en in het onderzoeksgebied beïnvloeden. De effecten zijn:

Dellerweg

- (mogelijk) permanente vernietiging van verblijfplaatsen (sloop)
- tijdelijke verstoring door materieel (geluid, verkeersbeweging en licht)
- verstoring door verwijderen vegetatie
- vermindering bebouwd/verhard oppervlak (globaal van 0,3 ha naar 0,1 ha)

Heikantstraat

- (mogelijk) permanente vernietiging van verblijfplaatsen (sloop)
- tijdelijke verstoring door materieel (geluid, verkeersbeweging en licht)
- tijdelijke verstoring bodem door grondwerkzaamheden
- verstoring door verwijderen vegetatie
- vermindering van verstoring door verlichting a.g.v. verwijderen kassen
- versterking van groenstructuur door aanplant 250 m extra houtsingel
- afname areaal akker (maximaal 1 ha)
- toename areaal grasland (maximaal 1,5 ha)
- vermindering bebouwd/verhard oppervlak (globaal van 0,5 ha naar 0,2 ha)

Ruiter

- tijdelijke verstoring door materieel (geluid, verkeersbeweging en licht)
- tijdelijke verstoring bodem door grondwerkzaamheden
- verstoring door verwijderen vegetatie
- afname areaal akker (maximaal 1 ha)
- toevoeging poel, omgeven door bloemrijk grasland en struweel (0,7 ha)

Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing aan zowel de Dellerweg als de Heikantstraat heeft geen enkele cultuurhistorische waarde behalve dat ze iets vertellen over het veranderende gebruik van dergelijke plekken in een bebouwingscluster. De bebouwingscluster heeft wel een cultuurhistorische waarde. Het betreft immers overakker-nederzettingen (Hoolstraat en Ruiter) of kamponggingen aan de rand van de gemeenschappelijke gronden (Heikant en de Vlas), die vanuit Someren zijn ontgonnen en na enkele eeuwen de vorm van een hoevenzwerm hadden aangenomen.

Opvallend kenmerk van dergelijke clusters is de ruimtelijke rangschikken met de hoofdgebouwen langs de weg en de bijgebouwen teruggelegen en haaks op het hoofdgebouw. Het is dan ook belangrijk de nieuwe woningen niet te ver van de weg te bouwen. Indien dat onvermijdelijk is moet eerder gedacht worden aan een benadering als bijgebouw (dus haaks op de weg gelegen). De beoogde herinrichting van de drie projectlocaties zal de historische structuur versterken. Nabij de bouwlocaties zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig.

Landschap

De cultuurhistorische waarden op de drie locaties zijn dus zijn vooral gelegen in landschapspatronen welke met dit initiatief versterkt worden. Daarnaast vormt de toevoeging van woningen in de clusters een nieuwe laag die aan de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van het landschap wordt toegevoegd. Daarmee wordt voortgegaan op een eeuwenoude ontwikkeling. Kenmerkend voor de bebouwingsclusters is de hoeveelheid omzomend groen, waardoor deze als groene "eilanden" in de open ruimte van akkers en weidegronden (in het beekdal) liggen.

Het bouwvoornemen betekent enige verdichting van de bestaande cluster. De nieuwe woningen voegen zich in de bestaande structuur. De langgerekte bouwvorm met lage goothoogte komt overeen met vroegere langgevelboerderijen en sluit aan op de architectuur van de nabije woningen. Het slopen van de bestaande kassen, stallen en schuren betekent een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Archeologie

In september 2010 is er een archeologische evaluatie en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Heikantstraat (27-29-ongenummerd). Archeologisch onderzoek voor de locatie aan de Ruiter was niet noodzakelijk gezien de ligging in het beekdal (hier geldt een lage verwachtingswaarde). Ondanks de hoge verwachtingswaarde aan de Dellerweg is archeologisch onderzoek hier weinig zinvol; uit onderzoek is namelijk gebleken dat het terrein in het verleden is ontgrond. Daarnaast zijn er hier zinkassen gesaneerd.

In het plangebied is bij vijf boringen een hoge enkeerdgrond aangetroffen. Bij de overige boringen is het eerddek iets te dun om officieel tot de hoge enkeerdgronden te worden gerekend. Mogelijk is dit veroorzaakt bij ploeg en/of graafwerkzaamheden waarbij de top van het bodemprofiel iets is afgetopt en/of de laag onder de eerdlaag is verploegd met de onderliggende dekzandafzettingen. Er zijn onder de eerdlaag geen aanwijzingen voor de (voormalige) aanwezigheid van een akkerlaag of een podzolgrond in het plangebied aangetroffen.

Vanwege de beperkte dikte van het aangetroffen eerddek en de aangetroffen verstoorde laag onder het eerddek is het bodemprofiel in het gehele plangebied verstoord. Deze verstoring reikt tot een diepte van minimaal 25 en maximaal 130 cm –mv. Van de top van de natuurlijke dekzandafzettingen is niet bekend hoe dik de minimale aftopping is. De maximale aftopping zal op basis van de vergelijking van de aangetroffen bodemprofielen zeker zo'n 50 cm bedragen.

Omdat het bodemprofiel in het gehele plangebied in min of mindere mate is verploegd dan wel vergraven, kan de hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten worden bijgesteld naar laag. Omdat mogelijke archeologische sporen direct onder het eerddek worden verwacht, zullen deze in een groot deel van het plangebied vermoedelijk vergraven of verploegd zijn.

Op grond van het verkennend booronderzoek is gebleken, dat het bodemprofiel in het gehele plangebied in min of meerdere mate is verstoord. Er wordt daarom geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven. Het volledige onderzoek is als bijlage ingevoegd.

5.2. Milieuaspecten

Verkeer

De infrastructuur wordt niet gewijzigd of aangepast ten behoeve van het bouwvoornemen. De bouwkavels worden ontsloten met inritten op de openbare weg. Het parkeren zal - voor minimaal 2 auto's - op eigen terrein verplicht worden gesteld.

De verkeerstoename aan de Dellerweg is gering en betreft vooral bestemmingsverkeer. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen door de bouw van een woning aan de Dellerweg zal de grenswaarden - zoals gesteld bij wet - niet overschrijden. Aan de Heikantstraat is zelfs sprake van een verkeersafname. Twee extra woningen leveren minder verkeersbewegingen per etmaal op dan een in bedrijf zijnde glastuinbouwbedrijf met aan en afvoer van goederen door grote vrachtwagens. Eventuele uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zouden wel tot een verkeerstoename leiden. De sloop van de stallen (Dellerweg), en kassen en schuren (Heikantstraat) betekent eigenlijk - vergeleken met hergebruik of bedrijfsuitbreiding - een duidelijke verbetering. Voor het projectplan aan de Ruitersingel is geen sprake van een verkeerstoename.

Geluidshinder

Er zijn buiten verkeerslawaaï geen andere bronnen van mogelijke geluidshinder te onderkennen op de drie locaties. Verkeerslawaaï vormt geen beperking voor de aanleg van de ecologische strook langs de Kleine Aa bij de Ruitersingel / Zandstraat. Wegverkeerslawaaï is wel van invloed op de nieuw te bouwen woningen aan de Heikantstraat en Dellerweg.

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï is het plan aan de Dellerweg gelegen binnen de geluidzone van de wegen Dellerweg, Hollestraat, Loovebaan en Van Gijsselsstraat. Deze laatste weg is echter vanwege de afstand tot het bouwplan en de te verwachten etmaalintensiteiten buiten beschouwing gelaten. De bouwplannen aan de Heikantstraat zijn gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heikantstraat, De Hoof, Parallelweg en Dellerweg.

Voor alle nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Dellerweg, Hollestraat, Loovebaan, De Hoof en Parallelweg de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB niet overschrijdt. Voor de Heikantstraat geldt dat de geluidbelasting op enkele gevels van de twee nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor nieuwbouw in buiten-

stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Voor de twee vervangende woningen aan de Heikantstraat geldt dat de geluidbelasting op de voor- en zijgevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het voor alle vier de woningen mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. En dergelijke beschikking zal worden aangevraagd.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidsscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 80 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de Heikantstraat blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer met circa 9 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Geurhinder

Hoewel geurhinder storend is voor de recreatieve ervaring is er geen invloed van betekenis op het functioneren van de EVZ langs de Kleine Aa. Voor woningbouw is geurhinder wel een beperking. Wil geurhinder een beperking zijn moet deze natuurlijk wel aanwezig zijn. Aan de Dellerweg zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gevestigd. Dit geldt eveneens voor de Heikantstraat. De dichtsbijzijnde intensieve veehouderijbedrijven zijn gevestigd aan De Hoof op meer dan 800 meter afstand van de dichtsbijzijnde nieuwe woning. Het is derhalve niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van geurhinder. Op grond van de geurverordening die de Gemeente Someren heeft opgesteld zijn er als gevolg van het initiatief geen beperkende gevolgen te verwachten voor in de buurt gelegen agrarische bedrijven en de geplande woningbouw

Luchtkwaliteit

Toetsing van het project aan de Wet Luchtkwaliteit leidt niet tot maatregelen, omdat het een "klein project" betreft (< 100.000 m² b.v.o.) dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. De sloop van de stallen (Dellerweg), en

kassen en schuren (Heikantstraat) betekent eigenlijk - vergeleken met hergebruik of bedrijfsuitbreiding - een duidelijke verbetering. Daarnaast zijn de woningen ook op een redelijke afstand van de weg gelegen en betreft het alleen bestemmingsverkeer voor de woningen. Er zijn dus geen beperkingen te verwachten voor wat betreft verkeersgerelateerde luchtkwaliteit (fijnstof).

Water

Het beleid van de gemeente Someren en waterschap Aa en Maas is gericht op een 100% afkoppeling van het verhard oppervlak. Dit betekent dat het regenwater niet naar het riool afgevoerd mag worden. Verdroging is immers een probleem, zeker in van oudsher natte gebieden zoals het beekdal van de Kleine Aa. Het grondwater bevindt zich op in de zomer op meer dan 2 meter diepte aan de Heikantstraat en Dellerweg. Aan de Ruiter is dit 120 tot 160 cm onder maaiveld. In de winter is de locatie aan de Ruiter zeer nat met een hoogste gemiddelde grondwaterstand van 20 tot 40 cm onder maaiveld. Op de andere twee locaties is dit 80 tot 100 cm onder maaiveld. De gronden aan de Heikantstraat richting de beek zijn natter met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 20 tot 60 cm onder maaiveld. Infiltratie is mogelijk op de hoger gelegen bouwlocaties aan de Dellerweg en Heikantstraat. De infiltratiecapaciteit ligt tussen 50 en 100 cm per etmaal.

De nieuwe woningen zullen zodanig duurzaam gebouwd worden dat er geen extra belasting voor het watersysteem optreedt. Juist door het dakwater ter plekke te infiltreren of vast te houden ontstaat een verbetering van de (grond)watersituatie zeker ten opzichte van het huidige gebruik als bouwland. Het initiatief leidt niet tot een verslechtering van de waterkwaliteit of een toename van de waterkwantiteit. De opvang zal worden afgestemd op een T25 bui. De verharding is beperkt en zodanig uitgevoerd dat water naast de verharding kan infiltreren in een groengebied of tuin. Aan de Heikantstraat is zelfs een grote afname van verharding te realiseren met de afbraak van de kassen. Het bebouwd oppervlak neemt op beide locaties af. Het bouwplan ligt beneden de ondergrens voor het toetsloket, een watertoets is dus niet noodzakelijk.

Een ander speerpunt in het beleid van zowel het waterschap als de gemeente betreft het realiseren van een Ecologische Verbindingszone langs de Kleine Aa. De twee stroken die zullen worden ingericht als natuur zullen een grote bijdrage leveren aan het realiseren van deze verbindingszone. De inrichting van het nieuwe natuurgebied zal zodanig zijn dat wordt bijgedragen aan een verbetering van de waterkwaliteit en het afvlakken van pieken in de afvoer door een bochtiger verloop van de waterloop.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NVN 5725 en NEN 5740 op de projectlocatie aan de Heikantstraat en de Ruiter. Aan de Dellerweg was het niet noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren daar dit reeds was uitgevoerd in het kader van een zinkassensanering. Ook op de locatie aan de Ruiter zijn zinkassen gesaneerd. Tussen Heikantstraat 25, 25A en 27 zijn eveneens zinkassengesaneerd. Hier is dus geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Deze gegevens zijn meegenomen in het uitgevoerde onderzoek. De rest van de projectlocaties aan de Ruiter en Heikantstraat zijn wel bemonsterd. De projectlocatie aan de Heikantstraat beslaat ruim 1.600 m² en is derhalve in deellocaties ingedeeld.

Deellocatie A betreft de bestaande kas. De bovengrond blijkt hier licht verontreinigd te zijn met Drins (aldrin, dieldrin en endrin). Drins zijn chemisch verwante stoffen. Het zijn cyclische gechloreerde koolwaterstoffen die behoren tot de groep organochloorbestrijdingsmiddelen. De drins werden eind jaren 1940 ontwikkeld als alternatief voor DDT. De stoffen zijn zeer apolaire en persistente verbindingen die accumuleren in zowel het milieu (sediment en bodem) als in de vetweefsels van mens en dier. Deze zeer giftige middelen zijn inmiddels verboden. De aangetroffen gehalten Drins zijn echter zodanig laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Wel is de pH van het grondwater ter plaatse van en nabij de kas laag.

Deellocatie B betreft de bovengrondse dieseltank naast de kas. De bovengrond alhier blijkt niet verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Op deellocatie C, de substraatruimte, zijn in het grondwater een lage pH en een hoge geleidbaarheid gemeten. Het grondwater blijkt sterk verontreinigd te zijn met zink en matig verontreinigd met barium, cadmium en koper. Verder is een lichte verontreiniging van het grondwater met nikkel aangetroffen. De lage pH waarde heeft te maken met de bedrijfsactiviteiten alhier. De hoge geleidbaarheid en lichte tot sterke verontreiniging van het grondwater met zware metalen zijn een logisch gevolg van die lage pH. Bij een lage pH lossen zware metalen (die in deze regio meer voorkomen dan elders) gemakkelijk op in het grondwater. De concentraties liggen ongeveer op het niveau van de regionale achtergrondwaarden. Derhalve wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het grondwater ter plaatse van deellocatie D: bestrijdingsmiddelen opslag, blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De grond ter plaatse van een dieselcalamiteit die in het verleden heeft plaatsgevonden blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie. Het grondwater op deze deellocatie E is eveneens niet verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Deellocatie F beslaat de rest van het terrein. De bovengrond blijkt licht verontreinigd te zijn met kobalt. Plaatselijk is een lichte verontreiniging met cadmium vastgesteld. DE ondergrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met kobalt. Het grondwater blijkt plaatselijk matig verontreinigd te zijn met zink en blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, cadmium en nikkel. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio. De gehalten blijven binnen de zogenoemde verhoogde achtergrondwaarde. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op het terrein worden op het moment op een tweetal plaatsen asbestverdachte golfplaten opgeslagen. In de kassen zijn mogelijk ook asbesthoudende materialen verwerkt. Het is ook niet ondenkbaar dat in de bestaande woningen (25A en 27) asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Hiermee dient rekening gehouden te worden met de sloop van de opstallen.

Op de locatie aan de Ruiter zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetroffen in de bozen grond. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de westelijke Peel-regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron is aan te wijzen. Het betreft zogenoemde verhoogde achtergrondconcentraties.

In de zintuiglijk schone grond van een grondmengmonster werd, tegen de verwachting in, in eerste instantie een matige verontreiniging met PCB's aangetoond. Na uitsplitsing van de deelmonsters bleek er geen verontreiniging met PCB's aanwezig te zijn. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de ondergrond niet verontreinigd is met deze stoffen.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met naftaleen en xylenen aangetroffen. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

De aangetroffen verontreinigingen in bodem en grondwater op de locatie aan de Ruiter zijn dermate laag dat deze geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van "Agrarisch" naar "Natuur".

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de projectlocatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee gehouden te worden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot hergebruik van de grond elders zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, wat inhoudt dat de vrijgekomen grond nader onderzocht zal moeten worden.

Verder wordt geadviseerd het grondwater, gelet op de aangetoonde verontreinigingen en de lage pH in combinatie met de hoge geleidbaarheid, niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater.

Zowel het bodemonderzoek van de locatie aan de Heikantstraat als het rapport van het bodemonderzoek aan de Ruiter zijn als bijlage ingevoegd.

Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Het terrein aan de Dellerweg ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. De afstand tot de dichtstbijzijnde risicocontour (Texaco tankstation) bedraagt circa 200 m. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Ook het terrein aan de Ruiter ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicocontour (dit betreft een agrarisch bedrijf) is op meer dan 500 meter afstand gelegen. Het is dan ook niet nodig nader onderzoek te verrichten naar externe veiligheid op deze locatie.

In de nabijheid van de beoogde bouwlocaties aan de Heikantstraat is een hoge druk aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen. De afstand tot deze ondergrondse buisleiding bedraagt 300 tot 400 meter. Daarmee blijven de nieuwe woningen ruimschoots buiten de betreffende risicocontour. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Er zijn geen risicoveroorzakende voorzieningen in het ontwerp aanwezig, noch in het bestemmingsplan toegelaten. De projectlocaties aan de Heikantstraat en Dellerweg zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van een spoorweg of hoofdvaarweg. De externe en interne veiligheid is daarmee gewaarborgd.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Functionele verandering

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel de gewenste functieverandering van "Agrarisch" naar "Wonen", "Groen" en "Natuur" mogelijk te maken. Deze functieverandering betreft een drietal projectlocaties welke nader geduid kunnen worden als kadastraal perceel 1704 Sectie S (Dellerweg), 224 Sectie S (Ruiter) en de kadastrale percelen 44, 1667, 1668, 1669, 1847 en 2121 Sectie S (Heikantstraat). Alle percelen zijn op een openbare weg aangesloten, zelfs als ze teruggelegen zijn. Alleen het perceel aan de Ruiter is benaderbaar vanaf twee wegen (Ruiter en Zandstraat). De andere projectlocaties zijn slechts eenzijdig benaderbaar.

De onder deze wijziging te scharen gronden zijn onder meer bestemd voor natuur, bosjes en struweel, poelen, woningen, tuinen en erven, waterberging en wandelpaden. Voor wat betreft de bebouwingshoogten in dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels en de plankaart. De plankaarten zijn los bijgevoegd.

6.2. Planologische afweging

Voor de planologische afweging is er gekozen voor een opdeling in een beleidsmatige en een ruimtelijke afweging. Voor deze afweging wordt verwezen naar voorgaande hoofdstukken 4 en 5.

6.3. Plansystematiek

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het moeilijker gemaakt via een korte procedure functiewijzigingen te regelen, zoals dat voorheen met een Artikel 19 procedure gebeurde. Middels een verkorte wijzigingsprocedure van 26 weken kan een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De opbouw van dit bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP).

6.3.1. Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen begrippen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen de begripsbepalingen die gebruikt worden in de voorschriften en die tot verwarring kunnen

leiden of voor meerdere uitleg vatbaar kunnen zijn, zijn opgenomen. Eenduidigheid is ook de reden dat in de wijze van meten uitleg gegeven over de manier waarop afstanden en oppervlakten bepaald zijn en moeten worden. Wat betreft de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.3.2. Bestemmingsregels

De gronden binnen het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Met een positieve bestemming wordt bedoeld dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen zoals aangegeven in het bestemmingsplan direct mogelijk is. Bovendien betekent deze methode van bestemmen dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels
- nadere eisen
- afwijking van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijking van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning
- wijzigingsbevoegdheid
- toelaatbaarheid (optioneel)

6.3.2.1. *Bestemmingsomschrijving*

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

6.3.2.2. *Bouwregels*

In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2.3. *Nadere eisen*

Onder deze noemer worden eventuele nadere eisen aan de bestemming opgenomen die betrekking hebben op de bedoeling van de gegeven bestemming.

6.3.2.4. *Afwijking bouwregels*

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vrijstellingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwvoorschriften, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwvoorschriften hierop aangepast. Voor elke vrijstelling wordt aangegeven waarvan vrijstelling wordt verleend, de maximale afwijking die met de vrijstelling kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

6.3.2.5. *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

6.3.2.6. *Afwijking van de gebruiksregels*

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van het algemeen toegestane gebruik van de gronden. Deze vrijstellingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwvoorschriften. Voor elke mogelijke afwijking wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

6.3.2.7. *Omgevingsvergunning*

Met de nieuwe Wabo zijn alle losse vergunningen opgegaan in de Omgevingsvergunning. Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunning voor de aanleg wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming of waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en / of waterstructuur. Specifieke bouwactiviteiten, dienen aan een sloopvergunning (Omgevingsvergunning voor sloop) gebonden te worden. Het gaat daarbij om beoogde verbouw of nieuwbouw van bebouwing zoals opgenomen in het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende plan. De

toelaatbaarheid van dergelijke bouwactiviteiten hangt daarbij sterk af van de beïnvloeding van de onderlinge relatie tussen de bebouwing en de relatie tot de omgeving (het landschap als geheel). Een omgevingsvergunning voor de sloop van gebouwen wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming, of waarde van de bestemming te bieden.

6.3.2.8. Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.

6.3.2.9. Toelaatbaarheid

Het verlenen van ontheffing van bouwregels of gebruiksregels kan leiden tot beperking van de duurzame instandhouding van de bestemming of het functioneren van de gronden zoals bedoeld met deze bestemming. De toelaatbaarheid van het verlenen van ontheffing is alleen opgenomen indien relevant.

6.3.3. Algemene regels

Naast bovenstaande regels die gelden per bestemming zijn er ook nog algemene regels opgenomen in de voorschriften. Het betreft een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.3.3.1. Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.3.3.2. Algemene bouwregels

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

6.3.3.3. Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik strijdig wordt geacht met het middels dit bestemmingsplan beoogde functionele gebruik van de gronden als vervat in dit bestemmingsplan. In deze bepaling wordt aangegeven,

dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en / of te doen gebruiken en / of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

6.3.3.4. *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen, zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

6.3.3.5. *Algemene wijzigingsregels*

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.3.3.6. *Algemene procedureregels*

In deze regels wordt geregeld welke procedure burgemeester en wethouders moeten volgen om hun wijzigingsbevoegdheid uit te oefenen.

6.3.3.7. *Overige regels*

Alle bepalingen welke niet onder bovenstaande regels zijn te vatten worden opgenomen in de overige regels. Het betreft een verduidelijking hoe in de regels genoemde wettelijke bepalingen moeten worden gelezen, een beschrijving op hoofdlijnen van de beleidsaccenten waaraan eventuele toekomstige ruimtelijke ingrepen in de structuur zouden moeten worden getoetst, een bepaling ter algemene bescherming van het plan en een strafrechtelijke bepaling.

In de bepalingen ter algemene bescherming van het plan zijn bepalingen opgenomen die moeten waarborgen dat er geen bouwwerken worden opgericht welke niet voldoen aan het ruimtelijk plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

6.3.4. Overgangs- en slotbepalingen

In de overgangsbepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.4. Bestemmingen

In het bestemmingsplan Heikantstraat/Dellerweg/Ruiter, worden bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen gehanteerd. De aanduidingen zijn aanduidingen binnen de voor dat vlak geldende bestemming. Het betreft dus een nadere specificatie van de hoofdbestemming. Beide zijn overigens aangegeven op dezelfde plankaart.

6.4.1. Agrarisch met waarden **AW**

De voor "Agrarisch met waarden " aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering voor intensieve veehouderij en intensieve teelten als glastuinbouw, vollegrondstuinbouw en bometeelt en daarin begrepen het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende (of in potentie aanwezige) waarden.

Op de voor "Agrarisch met Waarden" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde. De hoogte van deze erfafscheidingen is gemaximeerd op 2 meter.

6.4.2. Groen **G**

De op de plankaart als Groen bestemde gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van groenvoorzieningen waaronder onder andere begrepen worden: groensingels, hagen, inritten, paden, plantsoenen, struweel, tuinen en wegbermen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk zogenoemde vergunningsvrije bouwwerken als tuinhuisjes en pergola's binnen deze op te richten. Het oprichten van -gebouwde- erfafscheidingen is eveneens toegestaan. De hoogte van deze erfafscheidingen is gemaximeerd op 2 meter.

6.4.3. Natuur **N**

De gronden op de verbeelding aangeduid als "Natuur" zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van specifieke natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijke samenhang, alsmede voor extensief recreatief gebruik

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming "Natuur" waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. In de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen (Omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerken zijnde).

6.4.4. Water **WA**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden ten behoeve van landbouw en natuur. Daarnaast zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor het behoud, herstel of ontwikkeling van landschappelijke waarden en dagrecreatief medegebruik zolang dit geen afbreuk doet aan het functioneren.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming "Water" waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.4.5. Wonen **W**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, aan-huis-gebonden beroepen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging. Alsmede is de grond bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf ondersteunend aan de functie.

Gebouwen ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Binnen deze bestemming mogen niet meer dan woningen worden gebouwd dan het aantal bouwvlakken, zoals op de verbeelding opgenomen en waarvan de inhoud per woning niet meer dan 900 m³ mag bedragen. Dit geldt voor het hoofdgebouw; bijgebouwen zijn gemaximeerd op 150 m². In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels opgenomen. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de voorschriften nadere bebouwingsregels opgenomen.

6.5. Uitvoerbaarheid

Het voorliggend BiO-initiatief is in dit wijzigingsplan getoetst aan de relevante beleids-, omgevings- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief. De Grondexploitatiewet (die onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening 2008) biedt gemeenten onder meer instrumenten om kosten van de planontwikkeling bij initiatiefnemers te verhalen. Daartoe zal met inachtneming van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening maken door burgemeester en wethouders namens de gemeente Someren een overeenkomst over grondexploitatie (een zogenoemde anterieure overeenkomst) worden gesloten met betrekking tot de drie projectlocaties. Daarnaast worden in deze overeenkomst zaken geregeld omtrent planschade.

6.6. Procedure

6.6.1. Overleg

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Het waterschap heeft ingestemd met de in onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen waterparagraaf. Het advies van het waterschap is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen.

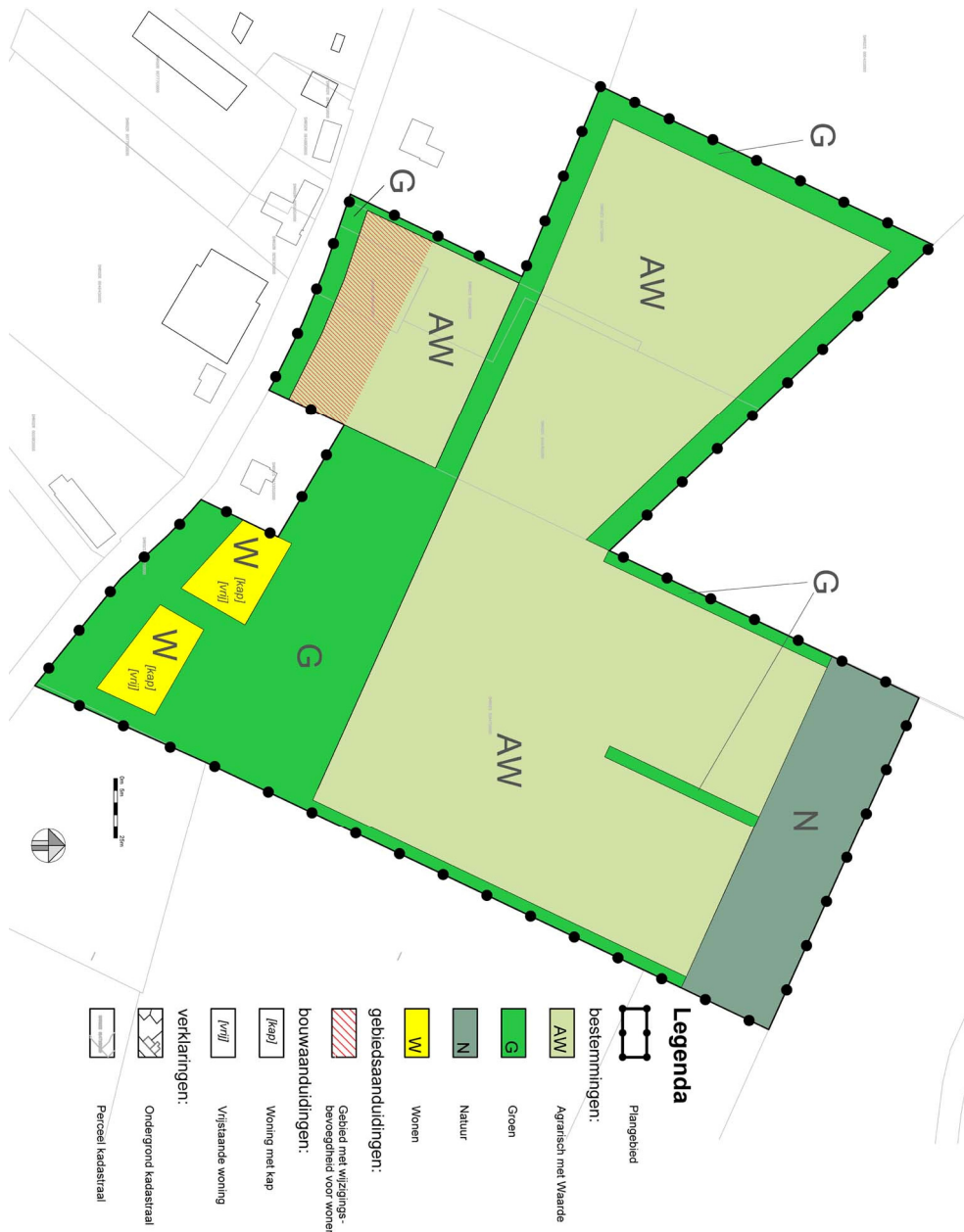
6.6.2. Inspraak

In de Gemeentewet (artikel 150) is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De "Algemene inspraakverordening" van de gemeente Someren is vastgesteld op 27 februari 2008 en is per 13 maart 2008 in werking getreden. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Someren is het besluit genomen de voorontwerpfase over te slaan en direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te nemen.

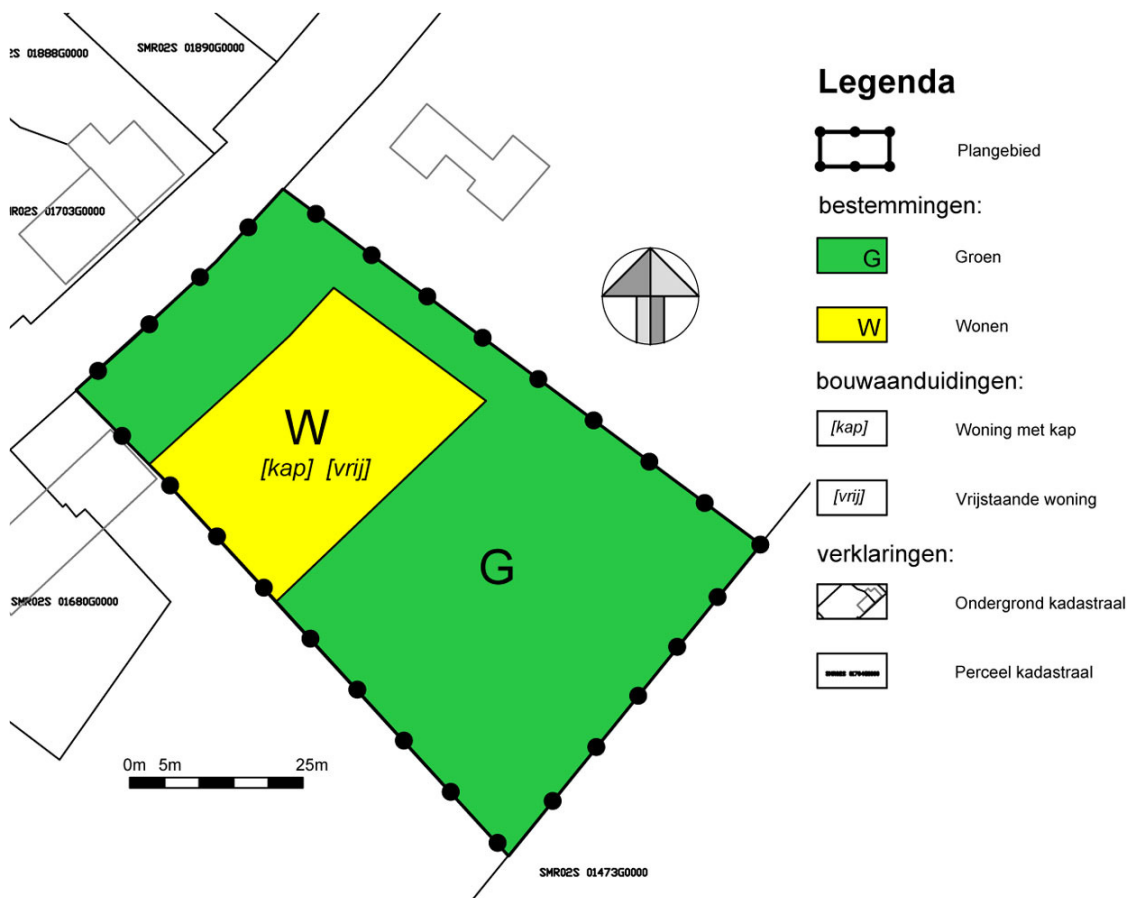
6.6.3. Overleg

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. 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;
- 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.
- 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.

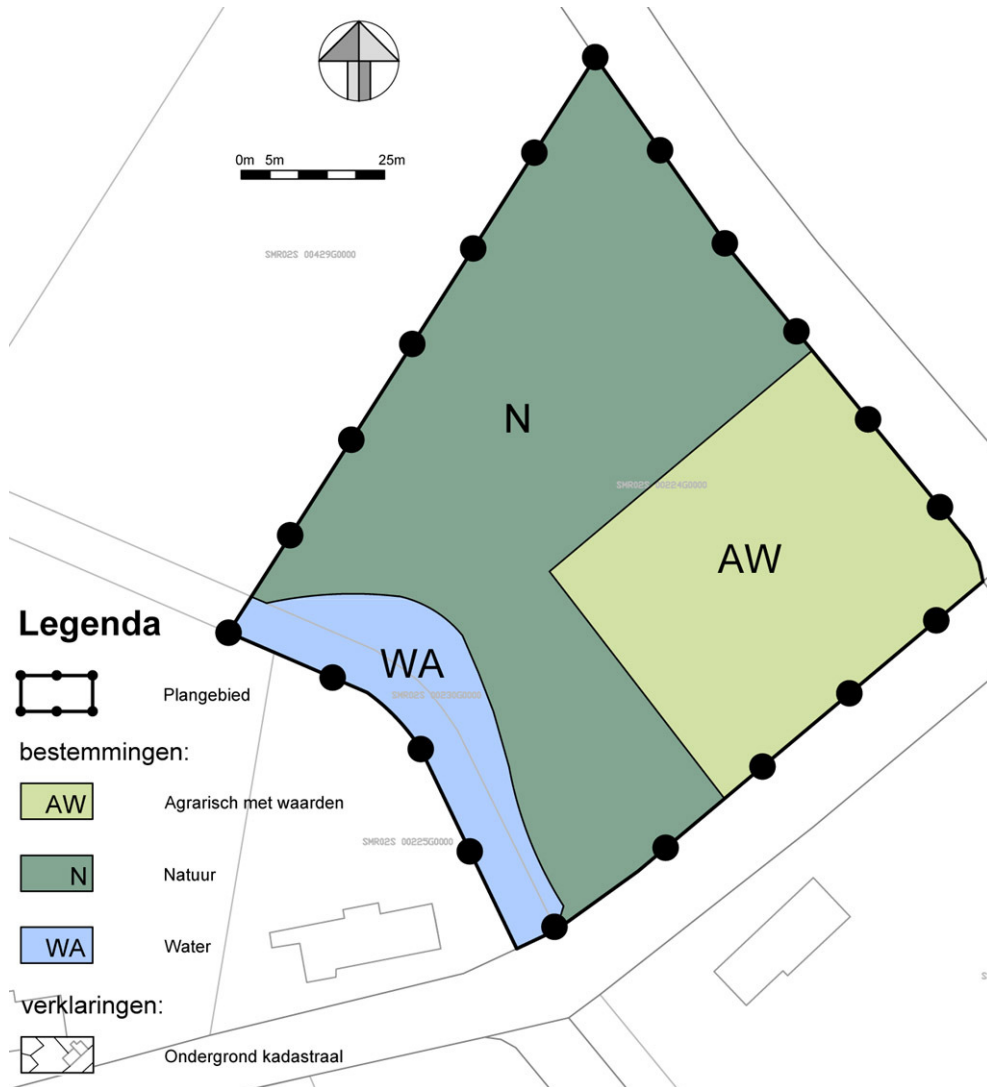


afbeelding 17.
 Een verkleinde weergave van de verbeelding waarop de nieuwe bestemmingen behorende bij de functieverandering op de projectlocatie aan de Heikantstraat staan weergegeven.



afbeelding 18.

De verbeelding van de projectlocatie aan de Dellerweg. De bestaande bestemming "Agrarisch met Waarde" is omgezet naar "Groen" en "Wonen". De bestaande groensingel dient te blijven gehandhaafd. De verbeelding is hier verkleind opgenomen.



afbeelding 19.

Een verkleinde weergave van de verbeelding van de locatie aan de Ruiters alwaar een ecologische stapsteen zal worden gerealiseerd. De bij deze nieuwe functie behorende bestemmingen zijn "Natuur" en "Water". Het gedeelte dat buiten de nieuwe stapsteen valt houdt dezelfde bestemming als welke reeds geldt op dit grondstuk: "Agrarisch met Waarde".

Bijlages

B1. Foto's bestaande situatie en omgeving



1. Aan de zijde van de Heikantstraat is nu reeds veel opgaande beplanting aanwezig. Ook is goed te zien hoe dicht de oude boerderij op de weg staat.



2. De zijkant van de kassen gezien vanaf de voormalige bedrijfswoning.



3. De Heikantstraat in noordwestelijke richting. Rechts de projectlocatie. De voormalige bedrijfswoning en de noodwoning zijn gelegen achter het groen. Deze latere toevoegingen liggen op duidelijk grotere afstand van de weg dan de oude bebouwing.



4. De voormalige bedrijfswoning betreft een typisch naoorlogs gebouw dat later wit is geschilderd. Het huis is gelegen aan het eind van een lange inrit op grote afstand van de weg. Door de opvallende kleurstelling gaat het huis niet geheel verborgen achter het vele groen.



5. Tegenover de bestaande kassen is dit agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een gehalveerde langgevelboerderij (ontdaan van het bedrijfsgedeelte) met daarnaast een dubbele schuur.



6. Tegenover de nieuw te bouwen woningen aan het begin van de Parallelweg staat deze oude gepotdekselde schuur. Ondanks de matige staat van onderhoud heeft dit gebouw een grote mate van charme.



7. Een oude -teruggelegen- boerderij op de hoek van de Heikantstraat en De Hoof. Opvallend is ook de twee soorten dakbedekking die het geheel een zekere eigenheid geven.



8. De achterzijde van het kassencomplex gezien vanuit het beekdal van de Kleine Aa. De bebouwing is niet afgeschermd aan deze zijde en zeer nadrukkelijk aanwezig in het landschap.



9. Heikantstraat 25 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, die gebouwd is als woning en nu na beëindiging van de agrarische activiteiten ook als zodanig gebruikt wordt.



10. Direct naast de kassen staat deze lage woning in bungalowstijl met een hoge steile kap (opvallend genoeg een schilddak) met daarin nog een volledige verdieping. De situering van het huis en bijgebouwen sluit aan op het gebruikelijke patroon aan de Heikantstraat.



11. De voormalige kippenschuren aan de Dellerweg.



12. De binnenzijde van een van de schuiren. Momenteel zijn de gebouwen in gebruik als opslagruimte. De opstallen kennen geen specifiek agrarisch gebruik meer.



13. De grens met Dellerweg 13 bestaat uit een hek. Hier staat ook een te behouden fruitboom.



14. De meest vooraangelegen schuren zijn anders van afmeting. De besloten ligging is duidelijk.



15. Vanaf de buitenzijde worden de voormalige kippenschuren geheel aan het oog onttrokken door een groensingel bestaande uit bomen en struiken.



16. De singel aan de achterzijde is even breed als ana de voorzijde. Hier is de singel ook uitgerasterd. De singel wordt gedomineerd door boomvormers met daaronder enkele struiken.



17. Een beeld van de groensingel. Dit is de groensingel aan de zijkant richting Dellerweg 15. Hier is de bestaande singel maar drie rijen dik. De groensingel bestaat uit een mengsel van struiken en opgaande bomen.



18. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij heeft als huisnummer Dellerweg 15 en staat juist ten zuiden van de projectlocatie. Naast de inrit van deze woning is -net buiten beeld- de inrit naar de projectlocatie gelegen.



19. Deze typische naoorlogse doorzonwoning grenst aan de projectlocatie. Wat opvalt is andere maatverhouding van dit gebouw ten opzichte van de voormalige boerderijen aan de Dellerweg. Het geheel oogt nogal blokkendoosachtig.



20. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat tegenover de bouwlocatie aan de Dellerweg. Wat opvalt is de ligging direct aan de weg en de verlinging van het hoofdvolume met een tweede woning.



21. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat op de hoek van de Hoolstraat met de Dellerweg. Naast deze boerderij is een oude schuur te zien die - heel kenmerkend - haaks op de weg is gebouwd.



22. De Dellerweg richting Kleine Aa. Aan de linkerzijde worden nu twee woningen gebouwd. Wat verder opvalt is het landelijke wegprofiel met brede grasbermen.



23. De groensingel onttrekt gezien vanaf het beekdal van de Kleine Aa de voormalige kippen- schuren op de projectlocatie volledig aan het oog. Wel zichtbaar is de bebouwing en bijgebouwen van Dellweg 15a en 15.



24. Deze tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij staat op de hoek van de Vlasstraat en de Zandstraat naast de projectlocatie aan de Ruiter.



25. Deze karakteristieke tot woonhuis verbouwde langgevelboerderij is gelegen aan de Zandstraat. De tuin grenst aan de zijkant aan de Kleine Aa en de projectlocatie.



26. De Kleine Aa is langs de Vlasstraat niet veel meer dan een smalle sloot langs een paardenwei.



27. De locatie aan de Ruiter wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De relatieve dichtheid en de vele opgaande beplanting rondom de bebouwing langs de Zandstraat contrasteert hier sterk mee.



28. Op de voorgrond de als maïsakker in gebruik zijnde locatie aan de Ruiter. Met de inrichting van deze locatie tot stapsteen zal ook hier begroeiing worden aangebracht. Op de achtergrond zijn enkele van de woningen van de bebouwingscluster aan de Zandstraat zichtbaar. Het nieuw in te planten opgaande groen zal aansluiten op de aanwezige begroeiing.



29. De bebouwing langs de Ruiter is vergelijkbaar in karakter met de bebouwing langs de Zandstraat. Ook hier beheersen lage langgerekte volumes met langskappen en rieten daken aangevuld met recente bouwwerken met pannendaken het beeld.



30. Een zicht door het open beekdal van de Kleine Aa richting de Ruiter. De Kleine Aa is hier zichtbaar als een rechte sloot met steile oevers tussen de maïsackers.

B2. Flora en Faunaonderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 2010 / 024 / 01, Natuuronderzoek Someren.

B3. Bodemonderzoek Heikantstraat

Zie los bijgevoegd Rapport: 1008 / 033 / ML - A Verkennen bodemonderzoek Heikantstraat 25A en 27 Someren.

B4. Bodemonderzoek Ruiter

Zie los bijgevoegd Rapport: 1008 / 033 / ML Verkennend bodemonderzoek Ruiter ongenummerd Someren.

B5. Akoestisch onderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 1008/030/RV Akoestisch onderzoek wegverkeers-
lawaai (fase 1), Locaties Dellerweg en Heikantstraat Someren.

B6. Archeologisch onderzoek

Zie los bijgevoegd Rapport: 100816031 Archeologische evaluatie en verkennend booronderzoek Heikantstraat (ong.) te Someren.

B7. Kwaliteitsrapport

Zie los bijgevoegd Rapport: 1003-B Kwaliteitsrapport.

B8. Inspraakreacties Dellerweg

Het bouwvoornemen op de projectlocatie aan de Dellerweg heeft reeds een Artikel 19 procedure (oude Wet op de Ruimtelijke Ordening) doorlopen. In het kader daarvan heeft het bouwvoornemen op deze locatie reeds ter inzage gelegen. Hieronder zijn de inspraakreacties weergegeven.

1. I.V.N. Vereniging voor milieueducatie,
afdeling Asten - Someren
(namens deze mvr R. Harel)

Postbus 126 te Asten

23 oktober 2008 (mondeling)

2. Dhr Engelen
(namens deze Achmea Rechtsbijstand)

Dellerweg 17 te Someren

3 december 2008

3. Waterschap Aa en Maas
afdeling Integraal Beleid

Postbus 5049 te 's-Hertogenbosch

4 december 2008

Deze reactie is in onderstaand overzicht niet opgenomen, omdat er inmiddels op het totale plan een reactie is ontvangen en bovenstaande reactie van Waterschap Aa en Maas betreft slechts een onderdeel daarvan: Locatie Dellerweg.



SOMEREN

- I.V.N. Vereniging voor natuur- en milieu-educatie
Afdeling Asten-Someren
t.a.v. mevrouw R. Harel
Postbus 126
5720 AC Asten

Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk vrom/hb	Toestelnummer
------------	--------------	------------------------	---------------

Onderwerp
Zienswijze ex artikel 19 lid 1 WRO

Bijlage(n)

Datum

VERZONDEN 24 OKT. 2008

- Geachte mevrouw Harel,

Op donderdag 23 oktober 2008 heeft u een mondelinge zienswijze gegeven op ons voornemen om vrijstelling te verlenen voor het realiseren van een drietal woningen aan de Dellerweg in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling (Kanters, 1 woning / Van Bree, 2 woningen).

Uit het conceptvrijstellingsbesluit ^{Wropl} blijkt dat aan de vrijstelling de voorwaarde wordt verbonden dat tenminste 3 bomen met een stamomtrek van 30-35 centimeter per woning aangeplant moeten worden.

In het gesprek is door u aangegeven dat gewaarborgd moet worden dat deze bomen zodanig worden aangeplant en verzorgd dat deze de gelegenheid krijgen om zich te ontwikkelen tot volwassen bomen. Daarbij is het noodzakelijk dat elke boom een voldoende grote boomspegel krijgt in verband met een goede ontwikkeling van het wortelstelsel. Bij het aanbrengen van de erfverharding dient hier rekening mee gehouden te worden, zodat de wortels voldoende water en beluchting krijgen.

Uw zienswijze is tijdig ingediend en zal bij de verdere besluitvorming worden betrokken. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.43 van de Algemene wet bestuursrecht houden wij u op de hoogte van de verdere ontwikkelingen over deze vrijstellingsprocedure.

Bezoekadres:
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren
Correspondentieadres:
Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) 49 48 88
Telefax (0493) 49 48 50
E-mail:
gemeente@someren.nl

Postbank 10 69 466
Bank voor Nederlandse
Gemeenten 28 50 07 947
IBAN:
NL56BNGH0285007947
BIC: BNGHNL2G

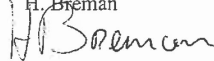
- 2 -

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met dhr. H. Breman van de afdeling VROM.

Hoogachtend,

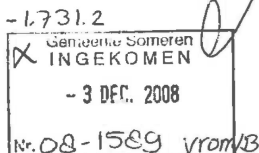
Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,

Planologisch medewerker,

H. Breman


achmea  rechtsbijstand

Harald



Gemeente Someren
Burgemeester en wethouders
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Vooruitgezonden per fax

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.stichtingrechtsbijstand.nl

Datum
3 december 2008
Onderwerp
Zienswijze vrijstelling

Ons kenmerk
R108468203 DPZ
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. D. Pool
Telefoon (055) 579 65 24
Fax (013) 462 27 99
bestuursrecht@stichtingrechtsbijstand.nl

Geachte heer, mevrouw,

*Bevestiging
nuist
13*

U wilt een tweetal vrijstellingen verlenen van het bestemmingsplan. Het gaat over het bouwplan voor het bouwen van 2 burgerwoningen op het perceel Dellerweg ongenummerd ten oosten van Dellerweg 13 en 1 burgerwoning op het perceel Dellerweg ongenummerd tussen 13 en 15a. De heer Engelen, Dellerweg 17 in SOMEREN wil met deze brief zijn zienswijze geven op uw voornemen.

Feitelijke situatie

Het bouwplan houdt in de bouw van een 3-tal burgerwoningen in het kader van de regeling Ruimte voor ruimte. Het varkensbedrijf van cliënt ligt op korte afstand van beide voorgenomen bouwkvavels. Momenteel is cliënt bezig met een procedure om ter plaatse een pluimveebedrijf op te starten.

Geursituatie

Gelet op de bestaande rechten van cliënt op het perceel Dellerweg 17 is de nieuwbouw van de 3 woningen niet goed mogelijk. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor de nieuwe woningen niet gegarandeerd.

Dat wordt anders als de nieuwe milieuvergunning van cliënt in werking is getreden. Daarmee wordt, zoals gezegd, een pluimveehouderij mogelijk maar daalt de achtergrondbelasting van geur omdat het pluimveebedrijf ongeveer de helft minder geur uitstoot.

Verzoek

Mijn cliënt is zeker niet tegen de komst van de nieuwe woningen, maar wel houdt hij de belangen van zijn bedrijf in de gaten. Hij stelt voor om de verlening van de artikel 19 lid 1 vrijstellingen voor deze burgerwoningen uit te stellen tot zes weken nadat zijn milieuvergunning is verleend, waardoor een qua geurbelasting betere situatie voor de initiatiefnemers ontstaat.

Rabobank Nederland 10 10 50 674
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

00389

Vervolg op de brief van
3 december 2008

Bestemd voor

Bladnummer
2

Vragen of opmerkingen

Heeft u hierover nog vragen of opmerkingen, belt u mij dan gerust. U kunt mij bereiken op nummer (055) 579 65 24. Ook kunt u mij per e-mail (bestuursrecht@stichtingrechtsbijstand.nl) of per fax ((013) 462 27 99) informeren, graag met vermelding van het kenmerk R108468203 DPZ.

Met vriendelijke groet,
Stichting Actmea Rechtsbijstand



M.F. D. Pool

B9. Resultaten vooroverleg



Waterschap
Aa en Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Joep

Gemeente Someren
T.a.v. dhr. J. Janssen
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

10 NOV. 2010
Datum 10 november 2010
Ons zaaknummer 2010/15526
Ons kenmerk 2010/16870
Doorkiesnr. (073) 615 6857/ R. van Mol
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
"Heikantstraat-Dellerweg-Ruiter"

Geachte heer Janssen,

Onlangs heeft u ons gevraagd te adviseren over het ontwerp bestemmingsplan "Heikantstraat-Dellerweg-Ruiter" te Someren.

Het plan

Het plan bestaat uit drie project locaties te weten

1. *Heikantstraat*
De locatie aan de Heikantstraat zal worden omgevormd. Daarbij zullen de bestaande kassen worden afgebroken en nieuwe woningen worden gebouwd. Op de bestaande groensingel wordt aan de beekzijde een landschappelijke strook achter de woningen gelegd. De gronden in het beekdal zullen worden ingericht als deel van de ecologische verbindingzone (EVZ) langs de Kleine Aa. Op deze locatie zal het verhard oppervlak met ca. 0,3 ha afnemen. Het vuilwater zal worden gescheiden van het hemelwater. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen zal het hemelwater op de locatie worden verwerkt.
2. *Dellerweg*
Op deze locatie worden alle bestaande opstallen verwijderd en worden vervangen door een woningbouw. Op deze locatie zal het verhard oppervlak met ca. 0,2 ha afnemen. Het vuilwater zal worden gescheiden van het hemelwater. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen zal het hemelwater op de locatie worden verwerkt.
3. *Ruiter*
Op deze locatie wordt het inrichtingsplan uitgebreid om een stapsteen te realiseren. Op de hoek van de Ruiter en de Zandstraat wordt een kavel apart gehouden als mogelijke toekomstige bouwlocatie. Zo ontstaat een stapsteen van ruim 6000 m² met zowel natte als droge natuur. De watergang zal ook worden aangepast met een slinger en natuurvriendelijke oevers aan één zijde. In de natuurzone zal ook een poel worden aangelegd en struweel worden ingeplant. De inrichting is reeds afgestemd met het waterschap en past dan ook goed binnen de doelstelling EVZ die op de Kleine Aa ligt. Aandachtspunt voor deze locatie is de borging van beheer en onderhoud. Hierover dienen nog concrete afspraken in een overeenkomst met het waterschap vastgelegd te worden.

Met water in de weer

Advies

Bij de inrichting van de locaties Heikantstraat en Ruiter worden er aanpassingen gedaan aan de watergang (de kleine Aa). Deze watergang is in beheer van het waterschap. Voor aanpassingen aan de watergang is een watervergunning noodzakelijk. Tevens moet bij de inrichting van de EVZ rekening worden gehouden met een 5 meter brede obstakelvrije zone die onderhoud aan de watergang mogelijk moet maken. In de toelichting is aangegeven dat de inrichting in overleg met het waterschap zal plaatsvinden. Voor het verkrijgen van een watervergunning kan contact worden genomen met het Waterwettoket (waterwettoket@aaenmaas.nl of tel 073 615 8333).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,



drs. T.J. Boer

Ook de provincie Noord-Brabant is in het kader van het vooroverleg om een reactie gevraagd. Er is echter binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen.

opdrachtgever	A.F.M. Kanters
project	BiO HEIKANTSTRAAT/DELLERWEG
onderdeel	Bestemmingsplan (vastgesteld)
nummer	1003-A
datum	30 juni 2011

Gegevens aanvrager:

Naam:	A.F.M. Kanters
Adres:	Vlasstraat 9
Postcode en	
woonplaats:	5712 RP Someren
Telefoon:	0493-495536
Gemachtigde/ adviseur:	P15 (stads)landschappen Postbus 1536 5602 BM Eindhoven ir. A.P.M. Beerendonk