

**ONTWERPBESTEMMINGSPAN
HOIJSERSTRAAT 13
GEMEENTE SOMEREN**

TOELICHTING

NL.IMRO.0847.BP02014003-OW01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing. M.J.M. Crijns

december 2014

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planomschrijving	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Vigerende vergunning	7
1.6	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.7	Leeswijzer	9
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
2.1	Ligging	11
2.2	Gebruik	12
2.3	Uitbreidingsmogelijkheden	13
2.4	Overeenkomst	13
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	15
3.1	Beoogde ontwikkeling	15
3.2	Toekomstige inrichting plangebied	15
3.3	Beeldkwaliteit	18
3.4	Landschappelijke inpassing	21
3.5	Ontsluiting en parkeren	22
4.	BELEIDSKADER	23
4.1	Rijksbeleid	23
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
4.2	Provinciaal beleid	23
4.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	23
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	24
4.2.3	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	25
4.3	Gemeentelijk beleid	31
4.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied	31
4.3.2	Structuurvisie Someren 2028	31
5.	MILIEUASPECTEN	33
5.1	Bedrijven en milieuzonering	33
5.1.1	Niet-agrarische bedrijven	33
5.1.2	Agrarische bedrijven	33
5.2	Geluid	39
5.3	Bodemkwaliteit	40
5.4	Luchtkwaliteit	40
5.5	Externe veiligheid	40
5.5.1	Inleiding	40
5.5.2	Bedrijven	41

ONTWERP

5.5.3	Transport	41
5.5.4	Hoogspanningslijnen	42
5.5.5	Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)	42
5.6	Ecologie	43
5.6.1	Algemeen	43
5.6.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	43
5.6.3	Flora- en faunawet	44
5.7	Water	45
5.7.1	Inleiding	45
5.7.2	Vigerend beleid	46
5.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	47
5.7.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	49
5.7.5	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	49
5.7.6	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	50
5.7.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	51
5.8	Archeologie	51
5.8.1	Verdrag van Valletta	51
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	51
5.8.3	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	51
5.9	Cultuurhistorie	54
6.	PLANBESCHRIJVING	57
6.1	Plansystematiek	57
6.1.1	Algemeen	57
6.1.2	Verbeelding	57
6.1.3	Regels	57
6.2	Bestemmingen	58
6.2.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden	58
6.2.2	Groen	58
6.2.3	Tuin	58
6.2.4	Wonen	59
6.2.5	Waarde – Groenblauwe mantel	59
7.	UITVOERBAARHEID	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.	PROCEDURE	63
8.1	Procedure	63
8.2	Inspraakprocedure	63
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	63
8.4	Inspraak	64

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door cluster Projecten en Vastgoed van de provincie Noord-Brabant opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Hoijserstraat 13 te Someren. De locatie is in eigendom van de heer H.M.P. Meulendijks en mevrouw E.F.A.M. Meulendijks-Noten. Op de locatie aan Hoijserstraat 13 is thans een intensieve varkenshouderij aanwezig welke door de familie Meulendijks wordt geëxploiteerd. Familie Meulendijks kan haar bedrijfslocatie op basis van reeds aanwezige vergunningen uitbreiden met twee zeugenstallen en één biggenstal. De aanwezigheid en eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied is onwenselijk. Het plangebied is in zowel de nabijheid van woningen, natuurgebied de Strabrechtse Heide en recreatiegebied Heihorsten gelegen.

Tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks is een overeenkomst gesloten betreffende de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hoijserstraat 13, de ontwikkeling van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning.

Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Ligging plangebied Hoijserstraat 13 in de omgeving

1.2 Planomschrijving

Het plangebied aan Hoijserstraat 13 zal worden herontwikkeld van een locatie voor intensieve veehouderij naar een locatie voor burgerbewoning. Aan de locatie zal een woonbestemming worden toegekend met de mogelijkheid voor het oprichten van maximaal vijf woningen. In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting wordt een nadere omschrijving van de toekomstige situatie gegeven.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Hoijserstraat 13 te Someren van intensieve veehouderijlocatie naar burgerwoonlocatie ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemmingen, plankaart 2 betreft de detailbestemmingen en plankaart 3 is de ontwikkelingskaart. De locatie is op plankaart 1 van de bestemmingsplankaart aangewezen als gelegen in 'Agrarische gebied met landschappelijke waarden'. Op plankaart 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft de locatie de aanduiding 'agrarische bedrijven'. Op plankaart 3 van het bestemmingsplan, de ontwikkelingskaart, is de locatie aangeduid als 'recreatief ontwikkelingsgebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is herzien middels het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke is vastgesteld op 29 juni 2011. In dit bestemmingsplan was het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd'. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 juli 2013 uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak zijn onder andere de plandelen met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd', zoals het geval ter plaatse van het plangebied, vernietigd.

Middels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' wordt voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is op 26 juni 2014 vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beperkingen veehouderij'.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Vigerende vergunning

De locatie Hoijserstraat 13 te Someren is thans in gebruik als intensieve veehouderijlocatie. Familie Meulendijks kan haar bedrijfslocatie op basis van reeds aanwezige vergunningen uitbreiden met circa 5.600 m² bedrijfsgebouwen in de vorm van twee zeugenstallen en één biggenstal. Op de locatie zijn de volgende dieraantallen vergund:

5711 PV, Hoijserstraat 13, SOMEREN

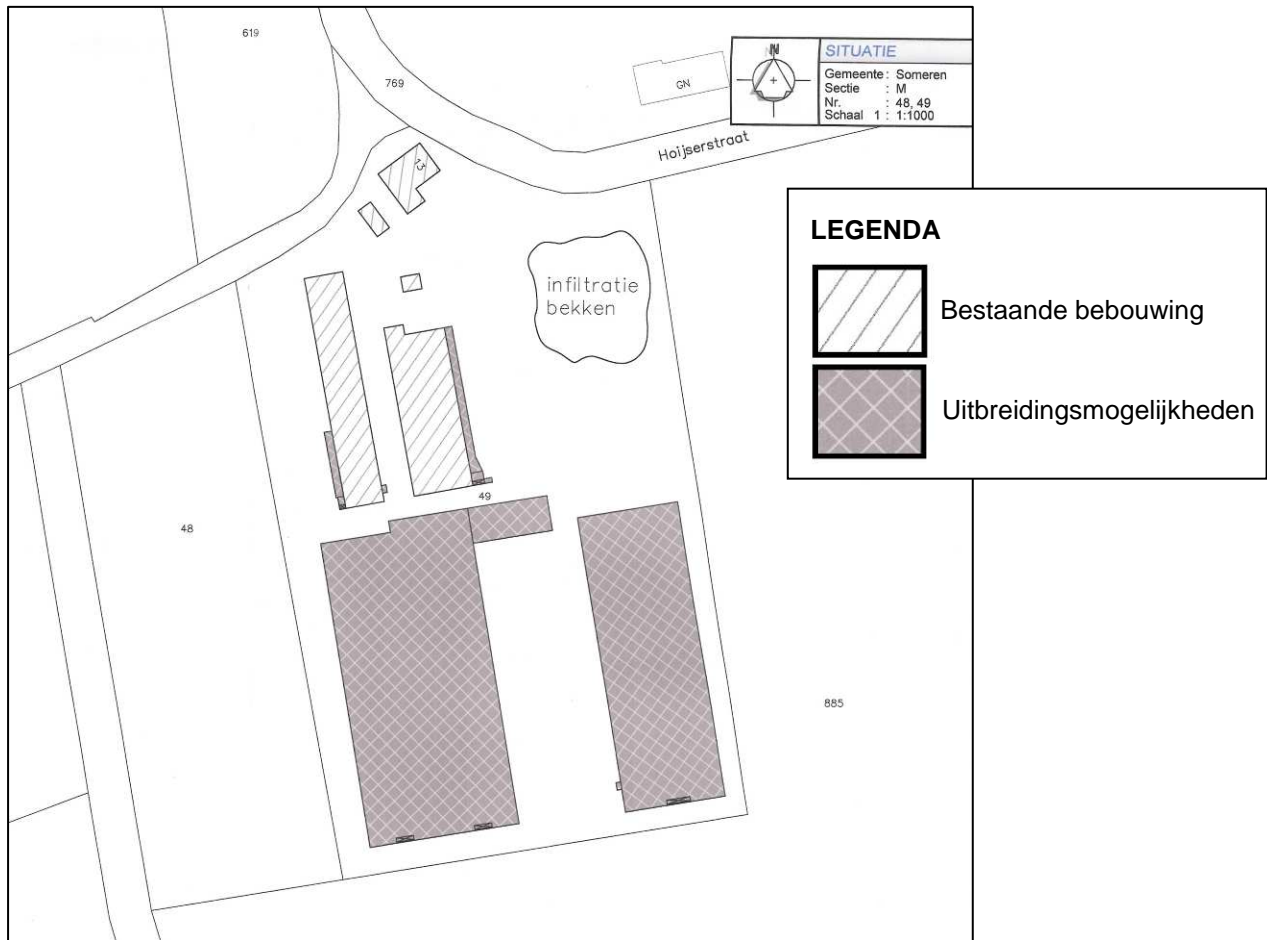
Beschikingsdatum: 05-11-2010
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	9	45	0	13	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	7	15	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14.2		bedrijf	0,04	3640	146	165	28	20020	175
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	386	232	35	0	3010,80	29
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	200	84	87	52	3900	21
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	560	118	133	146	7336	63
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	3	1	2	1	48,30	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	1	2	1	0	16,10	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	136	150	97	6	2189,60	13
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	640	512	457	28	10304	63
Totalen						5582	1305	977	275	46824,80	364

Sluit venster

Figuur 2: Milieuvergunning Hoijserstraat 13 (bron: Web-BVB)

Navolgend figuur geeft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij op basis van verkregen vergunningen weer.



Figuur 3: Uitbreidingsmogelijkheden intensieve veehouderij Hoijserstraat 13

1.6 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Someren en betreft de locatie Hoijserstraat 13. Het plangebied bestaat uit een tweetal percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Someren, sectie M, nummers 48 en 49. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 7.550 m² en 19.090 m². Het plangebied beslaat dan ook een totale oppervlakte van 26.640 m². Navolgend figuur geeft de kadastrale percelen weer welke het plangebied omvat.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

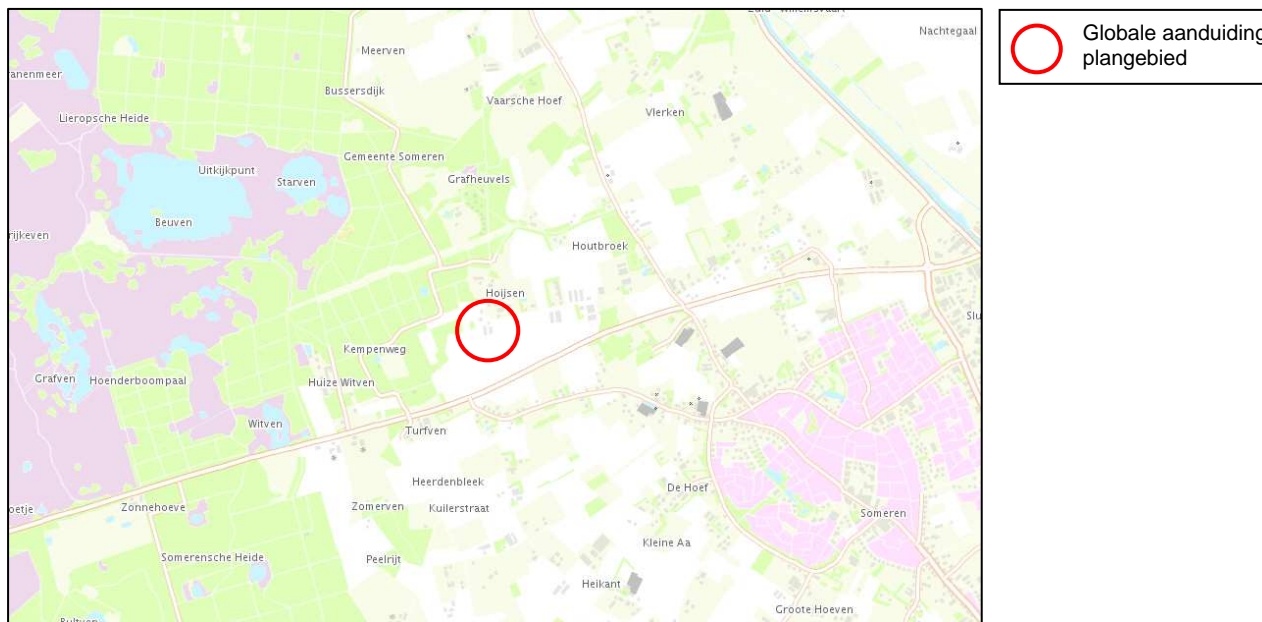
1.7 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld. De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Ligging

Het plangebied is ten noordwesten van de kern Someren gelegen, in het historische gehucht Hooizen, thans Hoijzen genoemd. Navolgend figuur geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 5: Topografische ligging plangebied

Navolgend figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Gebruik

De locatie is thans in gebruik als intensieve veehouderijlocatie. Op de locatie zijn een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Op de locatie is de volgende vergunning aanwezig:

5711 PV, Hoijserstraat 13, SOMEREN

Beschikingsdatum: 05-11-2010
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	9	45	0	13	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	7	15	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14.2		bedrijf	0,04	3640	146	165	28	20020	175
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	386	232	35	0	3010,80	29
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	200	84	87	52	3900	21
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	560	118	133	146	7336	63
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	3	1	2	1	48,30	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	1	2	1	0	16,10	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	136	150	97	6	2189,60	13
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	640	512	457	28	10304	63
Totalen					5582	1305	977	275	46824,80	364	

Sluit venster

Figuur 7: Milieuvergunning Hoijserstraat 13 (bron: Web-BVB)

De bedrijfsgebouwen welke binnen het plangebied aanwezig zijn, hebben een oppervlakte van circa 1.400 m². Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 8: Impressie huidige situatie plangebied

2.3 Uitbreidingsmogelijkheden

Familie Meulendijks kan haar bedrijfslocatie op basis van reeds aanwezige vergunningen met circa 5.600 m² bedrijfsgebouwen uitbreiden in de vorm van twee zeugenstallen en één biggenstal. De aanwezigheid en eventuele uitbreiding van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied is onwenselijk. Het plangebied is in zowel de nabijheid van woningen, natuurgebied de Strabrechtse Heide en recreatiegebied Heihorsten gelegen.

Navolgend figuur geeft een impressie van de ligging van het plangebied in de nabijheid van natuurgebied.



Figuur 9: Ligging plangebied in nabijheid van natuurgebied

2.4 Overeenkomst

Op dinsdag 21 mei 2013 is tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks is een overeenkomst gesloten betreffende de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hoijserstraat 13, de ontwikkeling van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning. Onderhavig bestemmingsplan betreft een uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied een aantal extra vrijstaande woningen mogelijk te maken in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte en de bestaande bedrijfswoning, welke een woonbestemming zal krijgen, te verplaatsen. Daartoe zal aan het plangebied een woonbestemming worden toegekend met de mogelijkheid voor het oprichten van maximaal vijf vrijstaande woningen.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door P15 (stads)landschappen het beeldkwaliteitplan 'Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13' en het inpassingsplan 'Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13' opgesteld. Het beeldkwaliteitplan met rapportnummer 1403-B d.d. 3 juni 2014 en het inpassingsplan met rapportnummer 1403-A d.d. 2 juni 2014 zijn als bijlagen bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgende paragrafen geven een beknopte weergave van het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan.

3.2 Toekomstige inrichting plangebied

Toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling betekent dat ter plaatse van het plangebied een viertal nieuwe woningen gerealiseerd mag worden ter plaatse van het te saneren intensieve veehouderijbedrijf. Daarnaast wordt voorzien in de oprichting van een nieuwe woning ter vervanging van de huidige bedrijfswoning. Tezamen maakt dit 5 nieuwe woningen, welke gelijk staan aan 4.350 m³ (4 x 900 m³ + 750 m³) hoofdbebouwing met daarbij 700 m² bijgebouwen (4 x 150 m² + 100 m²).

Als onderdeel van het inpassingsplan 'RvR Hoijserstraat – Bulterweg' is een volumestudie uitgevoerd, waarbij de totale m³ hoofdbebouwing en m² bijgebouwen zijn verdeeld over een verschillend aantal volumes. Navolgende figuren geven een impressie van de volumestudie met achtereenvolgens 3, 4, en 5 volumes.



Figuur 10: Volumestudie 3 volumes



Figuur 11: Volumestudie 4 volumes



Figuur 12: Volumestudie 5 volumes

Uit de volumestudie komt naar voren dat de drie varianten allen passen in de omgeving. Derhalve wordt in onderhavig bestemmingsplan één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' opgenomen waarbinnen minimaal 3 woningen en maximaal 5 woningen mogen worden opgericht. De woningen dienen een inhoud tussen 750 m³ en 1.800 m³ te hebben. Zo wordt het mogelijk om ook een woning van bijvoorbeeld 1.190 of 1.250 m³ te bouwen, wat de gewenste afwisseling in de nieuwbouw ten goede komt en eventuele specifieke woonwensen beter geacommodeerd kunnen worden en daarmee een woonomgeving van hogere kwaliteit wordt gerealiseerd met een zekere eigenheid.

De woningen binnen het plangebied zullen in een lint langs de Hoijserstraat en de Bulterweg worden gesitueerd. Dergelijke bebouwing aan een naastgelegen straat is de meest voorkomende verkavelingstypologie in de omgeving van het plangebied. De rooilijn van de woningen zal daarbij de loop van de aanliggende straat volgen. De rangschikking van de nieuwe woningen is, ongeacht de gekozen ontwikkelingsvariant, van grote invloed op de beleving van het nieuwe woongebied. Het nadrukkelijk de bedoeling dat de herontwikkeling een verbetering van het totale ruimtelijke systeem tot gevolg heeft. Daarom wordt de aansluiting van de Bulterweg op de Hoijserstraat omgevormd naar een groen pleintje met enkele bomen. Dit conform de in Brabant veel voorkomende 'heuvel' of 'plaetse'.

Om te voorkomen dat er een rij min of meer identieke nieuwe gebouwen worden opgetrokken rondom het nieuwe groenpleintje is het wenselijk dat de gebouwen niet allemaal dezelfde ligging kennen naar de aanliggende ontsluiting: er bestaat bij voorkeur een zekere afwisseling tussen gebouwen met de nokrichting evenwijdig aan de straat en gebouwen met de nok haaks op de straatrichting. Daarbij dient het woongebouw direct grenzend aan de 'plaetse' altijd een parallelle plaatsing te kennen om daarmee de driehoekige vorm te benadrukken. Bij in totaal 5 nieuwe woningen worden bij voorkeur 2 woningen haaks geplaatst. Bij in totaal 4 nieuwe woningen worden eveneens bij voorkeur 2 woningen haaks geplaatst. Indien er in totaal slechts 3 woningen worden gebouwd (variant 3) wordt bij voorkeur slechts 1 woning haaks gebouwd. Navolgend figuren geven een impressie van de rangschikkingsstudie met achtereenvolgens 3, 4, en 5 volumes.



Figuur 13: Rangschikkingsstudie 3 volumes



Figuur 14: Rangschikingsstudie 4 volumes



Figuur 15: Rangschikingsstudie 5 volumes

Het gedeelte van het plangebied waar thans de bedrijfswoning is gesitueerd, zal worden ingericht als een openbare groenzone. De vrijstaande woningen zullen zowel aan de voor- als achterzijde worden omringd door ruime tuinen. Het resterende gedeelte van het plangebied achter deze tuinen zal in agrarisch gebruik blijven.

3.3 Beeldkwaliteit

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1940 die slechts den dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren), maar altijd past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, de aandacht voor metselverbanden, kapvorm en een gedetailleerde (dak)afwerking. Het gebied maakt een landelijke indruk, ook al doordat de bebouwing niet aaneengesloten is en de afstand tot de weg variabel is.

In het beeldkwaliteitplan is voor de nieuw op te richten bebouwing gekozen voor bebouwing die refereert aan generieke landelijke bebouwingstypen. Dat kan dus gaan om boerderijen, schuren en loonwerkershuizen, al dan niet met een eigentijds accent. De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is te omschrijven als: rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak of samengesteld dak. De bijgebouwen zijn in principe losstaand, maar kunnen verbonden zijn met het hoofdgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk. De bijgebouwen zijn altijd teruggelegen ten opzichte van de uiterste voorgevelrooilijn. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In hun materialisering en detaillering dienen de nieuwe woningen te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing.

In het beeldkwaliteit is een uitgebreide beschrijving van de voorgeschreven beeldkwaliteit gegeven. Navolgend is een samenvatting van de beeldkwaliteit gegeven:

- rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;
- kan zowel haaks als parallel gesitueerd worden;
- zadeldak > mogelijk afgewolfd > andere dakvorm mogelijk (geen plat dak);
- dakbedekking van pannen of riet (of combinatie) > leien en planten onder voorwaarden ook mogelijk;
- dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt;
- gevels in baksteen of hout > geen metaal, glas of hardkernplaat;
- kleur baksteen: voorkeur voor natuurtint (rood, bruin, zand);
- kleur hout: voorkeur voor donkere tint (zwart, groen, blauw, bruin);
- bij voorkeur zonder plint > plint mag;
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;
- ramen en deuren bij voorkeur van hout > ander materiaal mogelijk;
- voorkeur voor ambachtelijke details (roedeverdeling, luiken, etc.);
- kleurstelling details is vrij;
- bijgebouw los (schuurwoning) > mag vastgebouwd (boerderijwoning);
- bijgebouw met zadeldak > andere dakvorm mogelijk.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.

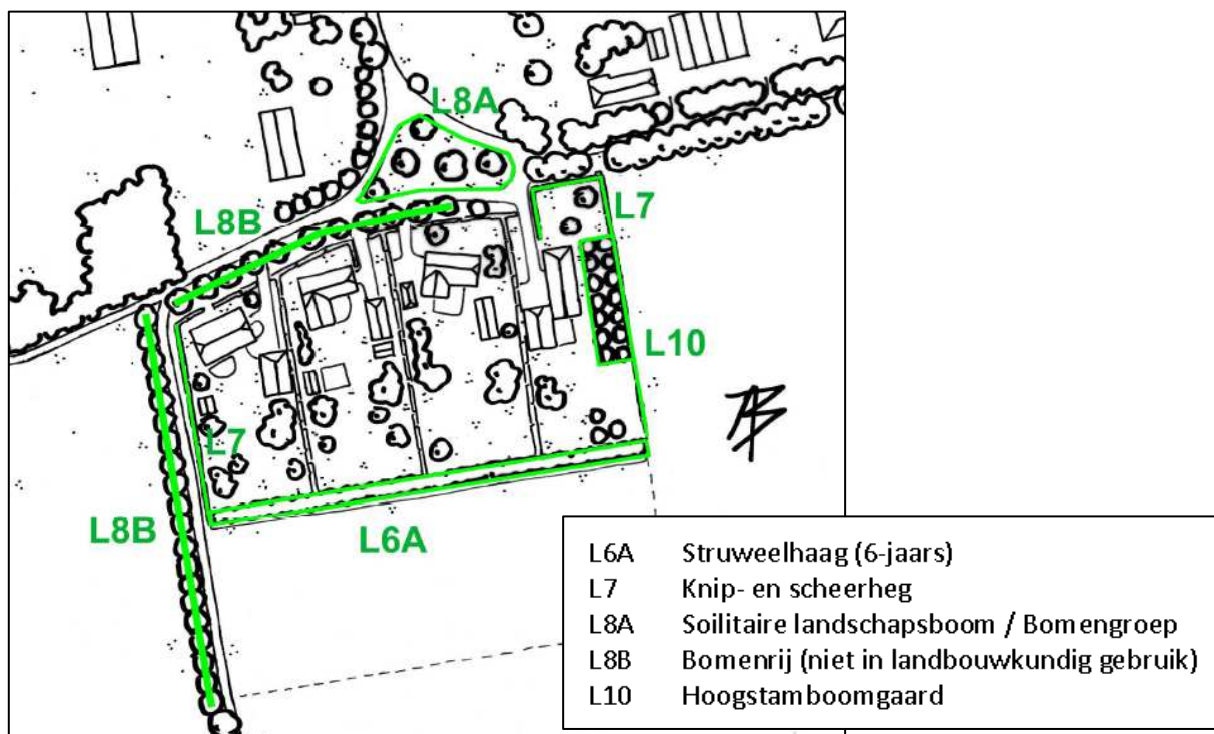


Figuur 16: Sfeerimpressie passende woningen

3.4 Landschappelijke inpassing

Een belangrijk uitgangspunt voor P15 (stads)landschappen wat betreft de inpassing van nieuwe bebouwing in het buitengebied of in kernrandzones van bestaande kernen is dat er op een zo eenvoudig mogelijke manier wordt aangesloten op bestaande structuren en waar mogelijk wordt ingezet op het vervolmaken of versterken van dergelijke structuren in plaats van het simpelweg omzomen van iedere nieuwe ontwikkeling.

Voor deze locatie aan de Hoijserstraat is gekozen voor het doortrekken van de bestaande beplantingsstructuur (een bomenrij met Zomereik) aan de noordzijde van de nieuwe woningen en aan de westzijde langs de Ekelhofweg. De aansluiting op de doorgaande verharde weg (Hoijserstraat) wordt opnieuw vormgegeven met een groen pleintje analoog aan de historische wegdriehoeken die ook wel bekend staan als 'plaetse' of 'heuvel'. Zo wordt de ruimtelijke scheiding tussen lange zichtlijnen ten zuiden en korte zichtlijnen in begrensde landschapskamers ten noorden van de Hoijserstraat - Bulterweg versterkt in de nieuwe situatie. De groene inpassing rondom de woningen aan de andere zijden begrenst telkens de ruime tuinen. De inpassing dient hier ondergeschikt te zijn qua maat en visuele impact aan de bomenrijen. Er is daarom gekozen voor een groensingel aan de achterzijde en een transparant groenscherm (in de vorm van een boomgaard of bomenweide) in combinatie met een haag aan de oostzijde. Navolgend figuur geeft een impressie van de landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 17: Landschappelijke inpassing plangebied

In het inpassingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsgrenzen aan de buitenzijde van een bebouwingscluster en de perceelsgrenzen tussen percelen. Bij perceelsgrenzen aan de openbare weg of tussen percelen is sprake van erfafscheidingen die een groen karakter dienen te hebben, bijvoorbeeld een haag of een laag hekwerk tussen beplanting. De hoogte van deze erfafscheiding aan de voorzijde wordt door het bestemmingsplan gelimiteerd tot maximaal 1 meter.

Tussen de percelen kan dit ook door een hekwerk toe te passen begroeid met klimop, een hoge haag te planten op de perceelsscheiding of daar struiken aan te planten. Tussen de woningen kan eventueel ook een muur worden opgetrokken, maar niet voor de rooilijn en niet buiten het bouwvlak. De perceelsgrenzen aan de buitenzijde van ieder cluster dienen óf met een haag óf met een struikenrand te worden ingeplant. Navolgend zijn enkele sfeerbeelden van passende erfbeplanting weergegeven.



Figuur 18: Voorbeelden erfbeplanting Ruimte voor Ruimte woning

3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Hoijserweg en de Bulterweg die via de Houtbroekstraat en de Lieropsedijk het plangebied verbinden met de provinciale weg.

De woningen zullen individueel ontsloten worden op de Hoijserstraat dan wel de Bulterweg. Per woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

ONTWERP

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplu-nota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

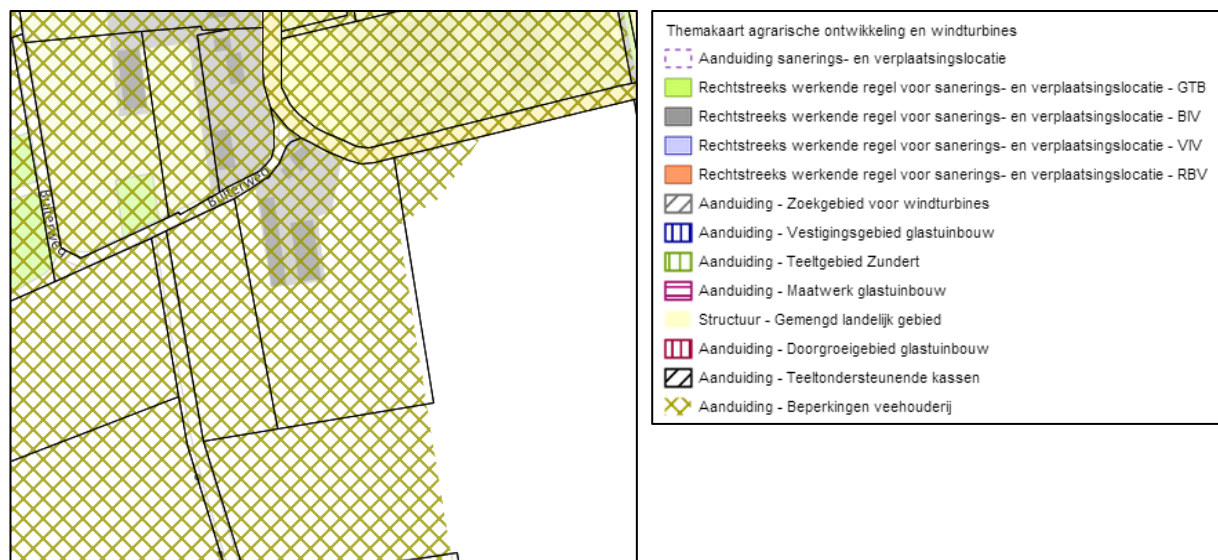
4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.2 Aanduiding van plangebied in Verordening ruimte

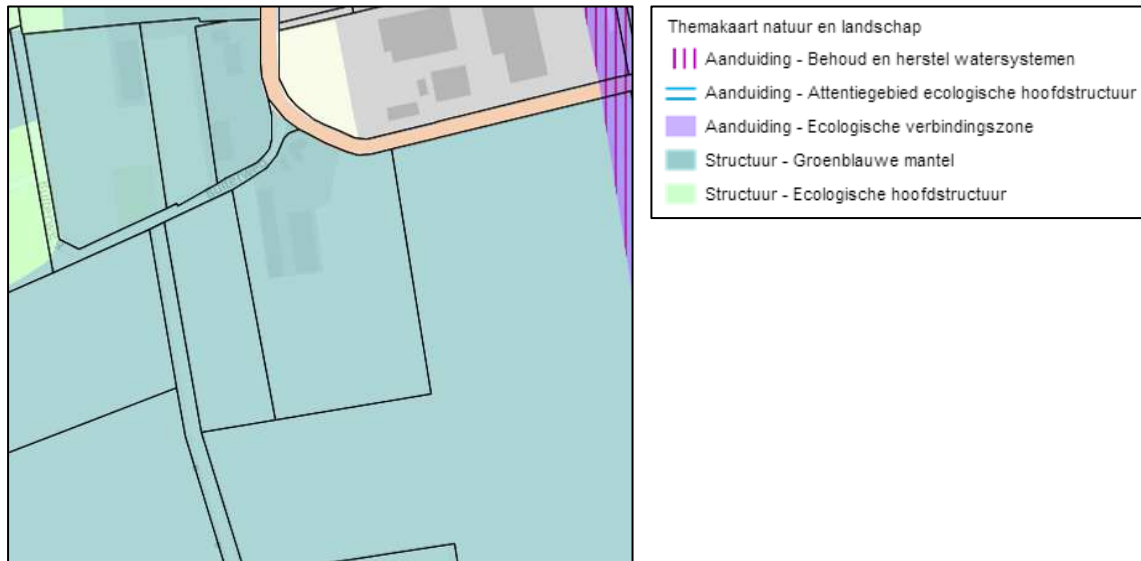
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 19: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is aangeduid met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing. De beoogde wijziging van het plangebied van een intensieve veehouderijlocatie met uitbreidingsmogelijkheden naar een locatie voor burgerbewoning sluit aan op de uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014.

ONTWERP



Figuur 20: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Het plangebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De 'groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De 'groenblauwe mantel' bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekers intensieve) recreatie. De omzetting van een agrarisch bouwvlak in woonbestemmingen is een passende ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel.

4.2.3.3 Gemengd landelijk gebied

Artikel 7 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van het gemengd landelijk gebied. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Middels artikel 7.8 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen gemengd landelijk gebied.

Het plangebied is op basis van gemeentelijk beleid niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. In gemeentelijk beleid is echter aangegeven dat gewenste locaties voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen buiten de reeds aangeduide bebouwingsconcentratie specifiek afgewogen dienen te worden.

Het plangebied aan de Hoijserstraat en de directe omgeving daarvan zijn te beschouwen als een bebouwingsconcentratie. Het kampenlandschap waarin het plangebied gelegen is, heeft een onregelmatige en kleinschalige structuur. Hoewel het gebied nu een relatief open karakter heeft, horen van oorsprong groenstructuren (singels, houtwallen en onregelmatige bosjes) op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van het historische gehucht Hooizen of Hoeyse, thans Hoijsen genoemd. Dit gehucht is historisch ontstaan op de overgang van het beekdal van de Kleine Aa naar de hogere gelegen gronden.

Het betreft een gehucht van boerderijen met individuele kampongningen. In de loop van de 20^e eeuw is de voormalige heidegrond bebost en gedeeltelijk ontgonnen tot bouwland. Navolgende figuur geeft een historische kaart uit de periode 1830-1850 weer waarop het gehucht Hoijzen reeds is aangeduid.



Figuur 21: Historische kaart periode 1830-1850

Zoals te zien op de historische kaart was er ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan reeds in de periode 1830-1850 een clustering van bebouwing aanwezig. De bebouwing ter plaatse van het plangebied is in de loop van de tijd flink toegenomen. De onregelmatige vorm van de kavels en de groenstructuren, welke kenmerkend zijn voor het kampenlandschap, zijn echter nog steeds herkenbaar in het gehucht Hoijzen. Navolgend figuur geeft een luchtfoto van Hoijzen weer.



Figuur 22: Luchtfoto huidige situatie Hoijzen

Ten noorden van het plangebied, ter plaatse van de locatie Hoijserstraat 15, heeft reeds een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling plaatsgevonden. Als gevolg van deze ontwikkeling is een intensieve veehouderij gesaneerd en een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Hierdoor is de samenhang van het gehucht nog verder versterkt.

Op basis van zowel historische gegevens als op basis van de huidige situatie kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving sprake is van een bebouwingscluster dat een ruimtelijke eenheid vormt. De bebouwing en de kavels vormen een geheel met elkaar en is onderscheidbaar ten opzichte van de overige in de omgeving aanwezige grootschalige en verspreide bebouwing.

Op functioneel vlak heeft het cluster Hoijzen zich van een puur agrarische gemeenschap ontwikkeld naar een omgeving met uiteenlopende functies. Binnen het cluster zijn zowel een aantal agrarische locaties als burgerwoonlocaties als een recreatieve voorziening aanwezig. Functiemenging is kenmerkend voor bebouwingsclusters. Naast een grote diversiteit in bebouwing komen hier ook verschillende functies door elkaar heen voor. Uit de functionele analyse komt derhalve eveneens naar voren dat, gelet op de gemengde functionaliteit, sprake is van een bebouwingscluster.

Naast de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie, is de locatie in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in de groenblauwe mantel en is het plangebied niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied glastuinbouw. Het initiatief voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimte woningen voldoet derhalve aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

In artikel 7.8 lid 3 van de Verordening ruimte is bepaald dat de door GS op 20 december 2005 vastgestelde 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' wordt aangemerkt en toegepast als nadere regel ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. In navolgende subparagraaf wordt het beoogde initiatief getoetst aan de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Uit deze toets blijkt dat het initiatief voldoet aan artikel 7.8 lid 3 van de Verordening ruimte.

4.2.3.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Hoijserstraat 13 te Someren is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

- *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*

Voor de oprichting van de woningen wordt middels sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse 1,4 bouwtitel ontwikkeld. Daarnaast worden 2,7 bouwtitels betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

- *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*
Het plangebied is gelegen in het gehucht Hoijzen dat te kwalificeren is als een bebouwingsconcentratie. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse. Daartoe is het beeldkwaliteitplan 'Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13' opgesteld.
- *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*
De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving zijn ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*
De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarische gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel.
- *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
Ter plaatse van het plangebied zal een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, waardoor zal worden geborgd dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. De onderzoeksrapportage van het archeologisch onderzoek zal bij het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbeterd. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 zal na sloop van de bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd om de milieuhygiënische situatie ter plaatse te beoordelen.
- *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknót.*

Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is nader gemotiveerd in subparagraaf 5.1.2 'Agrarische bedrijven'.

- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. Daartoe is het beeldkwaliteitplan 'Ruimte-voor-Ruimte Hoijserstraat 13' opgesteld.
- *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen worden deels ontwikkeld door sanering binnen het plangebied en deels betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De stallen ter plaatse van het plangebied hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De bouwtitels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn reeds getoetst aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent geen bedrijfsgebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.
- *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen worden deels ontwikkeld door sanering binnen het plangebied en deels betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De bouwtitels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn reeds getoetst aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
Voor de te ontwikkelen 1,4 bouwtitel door sanering van de locatie Hoijserstraat 13 wordt een bewijsstukdossier Ruimte voor Ruimte opgesteld. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.
- *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.*
Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een passende andere bestemming aan de intensieve veehouderijlocatie toegekend. De overige bouwtitels worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie(s) een passende andere bestemming wordt toegekend.
- *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*
In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden de woningen te realiseren. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering van het veehouderijbedrijf worden gekomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemmingen, plankaart 2 betreft de detailbestemmingen en plankaart 3 is de ontwikkelingskaart. De locatie is op plankaart 1 van de bestemmingsplankaart aangewezen als gelegen in agrarische gebied met landschappelijke waarden. Op plankaart 2 van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de aanduiding Agrarische bedrijven. Op plankaart 3 van het bestemmingsplan, de ontwikkelingskaart, is de locatie aangeduid als: recreatief ontwikkelingsgebied.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is herzien middels het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke is vastgesteld op 29 juni 2011. In dit bestemmingsplan was het plangebied bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met onder andere de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd'. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 juli 2013 uitspraak gedaan. Als gevolg van deze uitspraak zijn onder andere de plandelen met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd', zoals het geval ter plaatse van het plangebied, vernietigd.

Middels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' wordt voor de vernietigde plandelen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is op 26 juni 2014 vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beperkingen veehouderij'.

Binnen de regels van dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een intensieve veehouderij aanwezig. Daarnaast heeft de familie Meulendijks een vergunning voor een grootschalige uitbreiding van de aanwezig varkenshouderij. Een dergelijk bedrijf doet veel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en is daarnaast ongewenst gezien de ligging vlakbij de Strabrechtse Heide en het recreatiegebied de Heihorsten.

4.3.2 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 23: Uitsnede algemene structuurvisiekaart Someren 2028

De locatie Hoijserstraat 13 is aangeduid als gelegen in een kampenlandschap. Het plangebied kent op de structuurvisiekaart geen nadere aanduidingen.

In de 'Structuurvisie Someren 2028' is het volgende opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen:

Door de Regeling Beëindiging Veehouderij-tranches heeft de provincie Noord-Brabant fors geïnvesteerd in het saneren van intensieve agrarische bedrijven in de gemeente Someren. Deze investering wordt gecompenseerd door de verkoop van ruimte voor ruimte bouwtitels. Gelet op de gedane investeringen zijn we bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woning. De aangeduide zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom', vormt primair het zoekgebied. Gewenste locaties daarbuiten dienen specifiek afgewogen te worden, daarbij wordt een zwaarwegend belang gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen.

De locatie aan de Hoijserstraat 13 is door de gemeente Someren specifiek afgewogen. Door de gemeente Someren, de provincie Noord-Brabant en de heer Meulendijks is een overeenkomst gesloten om te komen tot herontwikkeling van de locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Niet-agrarische bedrijven

5.1.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.1.1.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal niet-agrarisch bedrijven aanwezig. Dit betreffen horecabedrijf De Hoijse Hoeve aan Hoijserstraat 20 en handelsonderneming Slegers Farm Equipment aan Hoijserstraat 2.

Op de locatie Hoijserstraat 20 is een recreatiebedrijf gevestigd bestaande uit een restaurant, feestlocatie, outdoor activiteiten en een catering. De activiteiten van dit bedrijf vallen binnen de milieucategorie 2 (SBI 561 restaurants, SBI 562 cateringbedrijven), waarbij geluid de bepalende factor is. Bij een milieucategorie 2 dient een richtafstand van 30 meter tot een gevoelig object aangehouden te worden. Het plangebied is op een afstand van 130 meter van de locatie Hoijserstraat 20 gelegen.

Op de locatie Hoijserstraat 2 is een handelsonderneming in technische installaties voor stal-inrichtingen gevestigd. De activiteiten van dit bedrijf vallen binnen de milieucategorie 3.2. Bij een milieucategorie 3 dient een richtafstand van 100 meter tot een gevoelig object aangehouden te worden. Het plangebied is op een afstand van 370 meter van de locatie Hoijserstraat 2 gelegen.

De herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzoneringen geen bezwaar.

5.1.2 Agrarische bedrijven

5.1.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. De norm voor de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied is conform de wettelijke norm 14 oue/m³. Ook is geen afwijkende norm voor de vaste afstand ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld van toepassing.

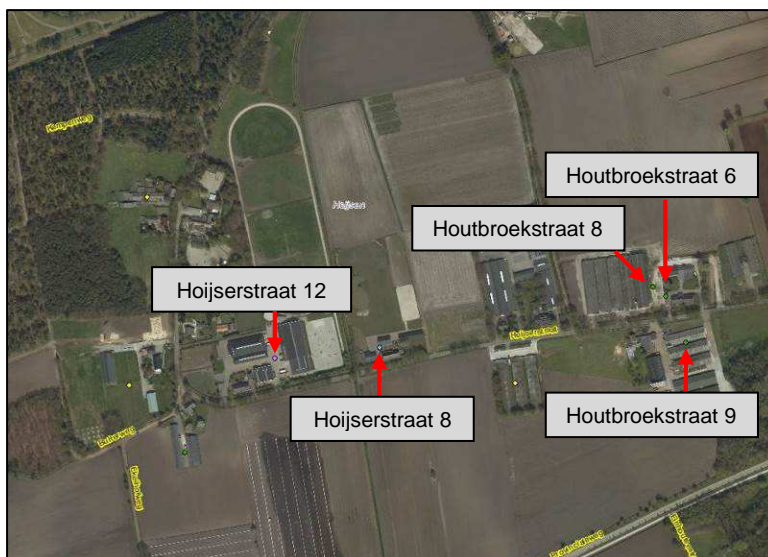
De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd kunnen worden

5.1.2.2 Agrarische bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende veehouderijbedrijven gelegen, te weten aan:

- Hoijserstraat 8;
- Hoijserstraat 12;
- Houtbroekstraat 6;
- Houtbroekstraat 8;
- Houtbroekstraat 9.

Navolgend figuur geeft de ligging van deze intensieve veehouderijen ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 24: Ligging veehouderijbedrijven omgeving ten opzichte van plangebied

Navolgend zijn de vergunningen van de omliggende veehouderijbedrijven weergegeven (bron: Bestand Veehouderij Bedrijven).

5711 PV, Hoijserstraat 8, SOMEREN

Beschikingsdatum: 15-10-2007
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
Totalen						3	15	0	4	0	0

Sluit venster

5711 PV, Hoijserstraat 12, SOMEREN

Beschikingsdatum: 14-10-2002
RAV-tabelversie: RAV 2002-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	22	110	0	32	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	20	42	0	4	0	0
Totalen						42	152	0	36	0	0

Sluit venster

5711 PT, Houtbroekstraat 6, SOMEREN

Beschikingsdatum: 22-02-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.1		bedrijf	0,13	880	114	629	38	14168	87
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	960	2400	960	42	22080	147
Totalen						1840	2514	1589	80	36248	234

Sluit venster

5711 PT, Houtbroekstraat 8, SOMEREN

Beschikingsdatum: 28-09-2007
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E5	vleeskuikens	E5.4		bedrijf	0,0080	98000	784	490	127	16660	1372
E5	vleeskuikens	E5.9		bedrijf	0,08	92000	7360	920	120	22080	2024
Totalen						190000	8144	1410	247	38740	3396

Sluit venster

5711 PT, Houtbroekstraat 9, SOMEREN

Beschikingsdatum: 08-07-1998
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E5	vleeskuikens	E5.3		bedrijf	0,05	149000	7450	1490	194	35760	3278
Totalen						149000	7450	1490	194	35760	3278

Sluit venster

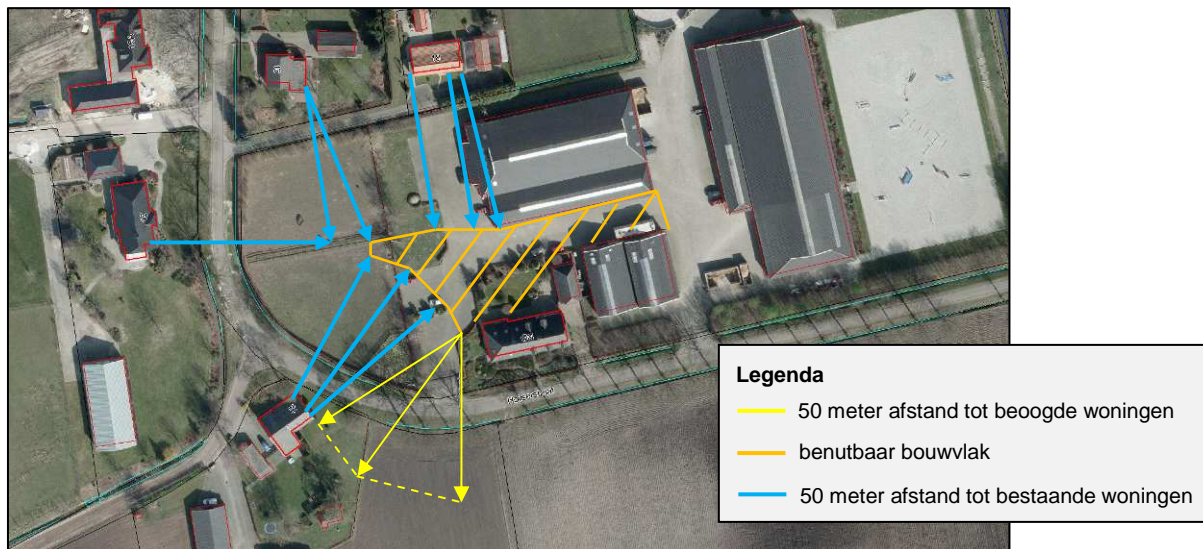
5.1.2.3 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van één individuele veehouderij en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij.

Op de bedrijven aan de Hoijserstraat 8 en 12 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden). Derhalve dient ten opzichte van deze bedrijven een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden.

Bij de bepaling van de geurhindercontour in de ruimtelijke ordening dient in beginsel als meetpunt de grens van agrarische bouwvlak te worden genomen, omdat binnen het gehele agrarische bouwvlak bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De mogelijkheid tot oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing moet echter ook voldoende reëel zijn. Op de locaties aan Hoijserstraat 8 en 12 mag binnen een zone van 20 meter van de as van de weg blijkens het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing worden opgericht.

De beoogde woningen zijn op meer dan 50 meter van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Hoijserstraat 12 gelegen. De woningen zijn op minder dan 50 meter van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Hoijserstraat 8 gelegen. De veehouderij aan Hoijserstraat 8 is echter al beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden door bestaande omliggende bebouwing en de in het bestemmingsplan aangegeven minimaal aan te houden afstand tot de weg. Navolgend figuur geeft het benutbare bouwvlak van de veehouderij aan Hoijserstraat 8 weer, rekening houdend met de bestaande beperkingen.



Figuur 25: Benutbaar bouwvlak Hoijserstraat 8

De beoogde woningen binnen het plangebied zijn op een afstand van minimaal 50 meter van de benutbare bouw mogelijkheden van de veehouderijen aan Hoijserstraat 8 en 12 gelegen. De beoogde woningen zijn derhalve buiten de vaste contour van de agrarische bedrijven aan de Hoijserstraat gelegen.

Op de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Het bedrijf aan Houtbroekstraat 8 is op de kortste afstand tot het plangebied gelegen en heeft de grootste geuremissie van de bedrijven in de omgeving. Gesteld kan worden dat het bedrijf aan Houtbroekstraat 8 de dominante veehouderij betreft.

Navolgend is de berekening van de geurbelasting ter plaatse van het plangebied afkomstig van het agrarische bedrijf aan Houtbroekstraat 8 weergegeven. Deze berekening is uitgevoerd met het programma V-stacks-Vergunning. Als emissiepunt is de dichtstbijzijnde hoek van het agrarisch bouwblok gehanteerd. Het depositiepunt betreft de dichtstbijzijnde hoek van het plangebied.

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Houtbroekstraat 8	175 679	378 311	6,0	6,0	0,50	4,00	38 740

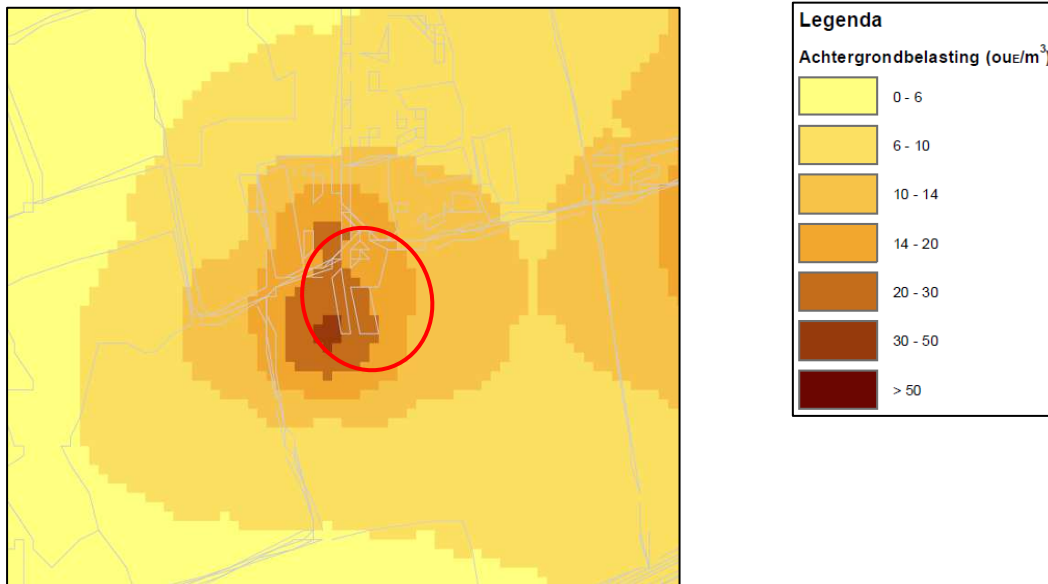
Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek plangebied	175 183	378 195	14,0	2,1

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de dichtstbijzijnde hoek van het plangebied 2,1 oue/m³ bedraagt en de toegestane geurnorm van 14 oue/m³ dan ook niet overschreden wordt. De beoogde ontwikkeling is derhalve geen bezwaar in het kader van de voorgrondbelasting.

5.1.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de onderstaande figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 26: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (datum 22 februari 2010)

Ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt de achtergrondbelasting 20- 30 oue/m³. Daarin is de geuremissie van de intensieve veehouderij binnen het plangebied, welke in samenhang met de beoogde ontwikkeling gesaneerd wordt, meegenomen. Tevens is de geuremissie van het bedrijf aan Hoijserstraat 15 meegenomen, welke reeds in het kader van Ruimte voor Ruimte gesaneerd is. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de achtergrondbelasting na sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse 6-14 oue/m³ zal bedragen. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 6 – 14 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden 8% - 16%. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een dergelijk percentage geurgehinderden sprake is van een 'matig' tot 'goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg.

5.1.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet belemmeren. De agrarische bedrijven waarvoor een vaste afstand aangehouden dient te worden, zijn het dichtst bij het plangebied gelegen. De woningen zullen allen op een afstand van minimaal 50 meter van het benutbaar bouwvlak van deze bedrijven gelegen zijn en deze bedrijven dan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. Dit is middels het opnemen van een gevellijn op de verbeelding en bijbehorende bepalingen in de regels van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd.

De overige bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door (bedrijfs)woningen welke gelegen zijn tussen het plangebied en deze bedrijven. De beoogde woningen belemmeren de omliggende bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Deze subparagraaf 'Agrarische bedrijven' is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Per mededeling d.d. 13 april 2014, onderbouwd met een advies d.d. 11 april 2014, heeft de ODZOB te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de geurtoets.

5.2 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidzone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd worden. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 20 november 2014 met rapportnummer 1308/038/RV-01 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit deze rapportage weergegeven.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Hoijserstraat, Bulterweg en Ekelhofweg.

Voor de drie wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Hierdoor is het bij de gemeente aanvragen van een beschikking hogere waarde niet aan de orde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Voor de nieuwe woningen geldt dat de gecumuleerde geluidgevelbelasting ten gevolge van de drie gemodelleerde wegen lager is dan 53 dB. Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is derhalve niet aan de orde.

Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal na sloop van de bedrijfsgebouwen plaatsvinden waarna de onderzoeksresultaten zullen worden overlegd.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van vier nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

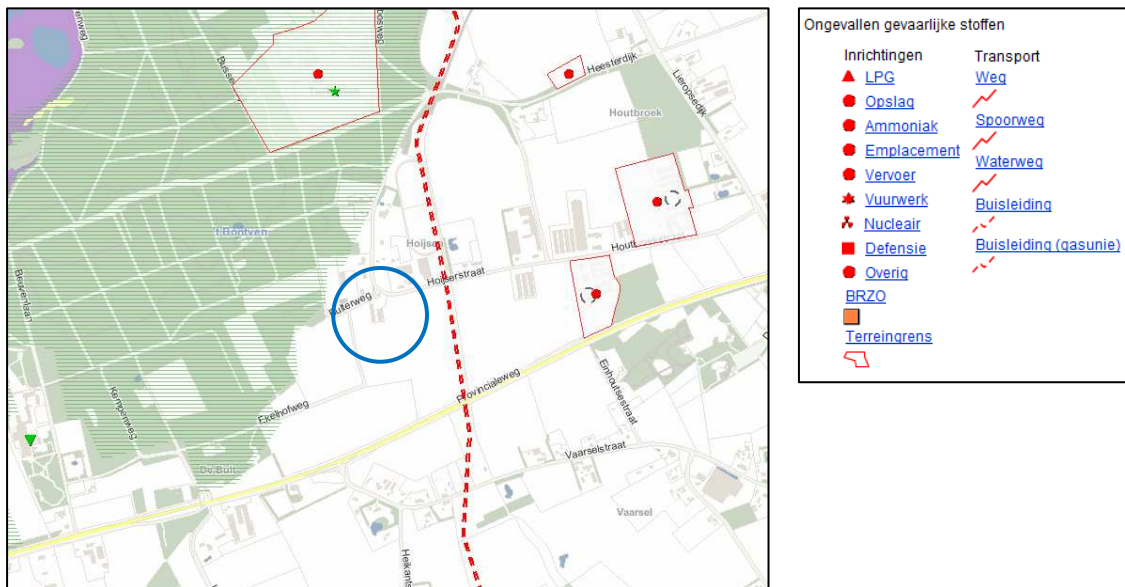
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.5.2 Bedrijven

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



Figuur 27: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.5.3 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612. Het plan ligt op een zodanige afstand van de A67 dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Voor de provinciale wegen binnen de gemeente Someren gelden geen veiligheidsafstanden.

Vervoer over het water

Vervoer over water vindt binnen de gemeente Someren over de Zuid-Willemsvaart plaats. De Zuid-Willemsvaart is in het Basisnet Water gekenmerkt als een groene route. Dit betekent dat het gevaar van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zuid-Willemsvaart dermate klein is dat er geen PR-contouren aanwezig zijn en dat het GR buiten beschouwing gelaten kan worden.

5.5.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.5.5 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevinden zich diverse ondergrondse buisleidingen. Op circa 150 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een tracé van een tweetal ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen.

Door de SRE Milieudienst is het 'Borgingsdocument externe veiligheid gemeente Someren' (27 september 2012) opgesteld. Daarin is het volgende betreffende het plaatsgebonden risico van de hoge druk aardgastransportleidingen binnen de gemeente Someren opgenomen:

Door SRE Milieudienst is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr. 502220, d.d. 28 juli 2011) opgesteld voor de hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10⁻⁶/jaar) op de leidingen liggen. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Echter blijft een belemmeringenstrook van 5 meter gelden. Nieuwe ontwikkelingen liggen buiten deze belemmeringenstroken. De hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook.

Het plaatsgebonden risico van de leidingen is 0 meter en heeft daarmee geen invloed op het plan.

Over het groepsrisico van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen binnen de gemeente Someren is het volgende opgenomen:

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van breuk van de leiding (door een externe oorzaak, bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).
(....)
Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de buisleiding. Voor de leiding van 16 inch en 40 bar ligt de effectafstand van de lek van de buisleiding op 10 meter afstand van de leiding, voor een leiding van 36 inch en 60 bar ligt deze ook op 10 meter van de leiding. Gelet op de kleine kans op een guillotinebreuk en de extra kosten die gemaakt moeten worden aan panden is het niet zinvol iets op te leggen in het bestemmingsplan. Verder zijn de effectafstanden zeer klein bij een lek van een buisleiding dat het niet zinvol is hier iets voor op te nemen in het bestemmingsplan.

Voor het groepsrisico van de leidingen geldt een richtwaarde van 10 meter en is daarmee niet invloed op het plan.

Uit het 'Borgingsdocument externe veiligheid gemeente Someren' van de SRE Milieudienst blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden risico en groepsrisico voor het realiseren van een viertal woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning op een afstand van minimaal 150 meter van de ondergrondse hoge druk aardgas-transportleidingen.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermden Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen.

Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Wel is in de directe nabijheid van het plangebied het Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' gelegen. De Strabrechtse Heide bestaat grotendeels uit glooiend dekzandlandschap, met daarnaast een deel stuifzandlandschap. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van droge stukken met heide

(deels op voormalig stuifzand), kleine stuifzanden en laagtes met natte heide en vennen. In het oosten van het gebied ligt het Beuven, het grootste ven van ons land. Hier is één van de eerste venherstelprojecten uitgevoerd, wat geleid heeft tot de terugkeer van zeldzame soorten. In dit ven wordt water uit de Peelrijt via een bezinkingsbekken ingelaten. Een aantal vennen worden deels gevoed door lokale kwel. De omringende bossen van het gebied bestaan vooral uit grove dennen. Aan de noordwestkant van het gebied ligt het beekdal van de Kleine Dommel, met alluviale bossen, wilgenstruweel, moerasruigten en vochtige schraallanden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij mogelijk. Deze ontwikkeling zal, gezien de sanering van de ammoniakdepositie afkomstig van het intensieve veehouderijbedrijf, een positieve invloed hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

5.6.3 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Bureau Meervelt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 6 februari 2014 met rapportnummer 13-058 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit de onderzoeksrapportage zijn navolgende weergegeven.

4.1 Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied Strabrechtse Heide & Beuven (ca. 900 meter). Door de aard van de ingreep (sloop stallen en woonhuis en bouw van woonhuizen) en de afstand van 900 meter tussen het plangebied (met naaldbos, agrarisch gebied en de Kempenweg) en het Natura 2000 gebied is een (significant negatief) effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en typen uit te sluiten. Het beëindigen van de veehouderij op deze locatie heeft een positief effect op verschillende habitattypen door de verminderde uitstoot van ammoniak (stikstofdepositie). Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het afwegingskader van de Verordening Ruimte ten aanzien van EHS is niet van toepassing.

4.2 Conclusies soortbescherming

- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied van enkele beschermde soorten uit Flora- en faunawet tabel 3 (broedvogels). Voor andere soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en/of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. Soorten waarvoor wel extra aandacht of maatregelen nodig zijn, worden in de tabel hieronder weergegeven. Indien met de hierin genoemde maatregelen wordt gehouden, is nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

Tabel: Overzicht soortgroepen en soorten waarvoor extra aandacht nodig is.

Soortgroep	Soorten	Vervolgstep/maatregel
Broedvogels	Alle	•Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling de kap van de bomen of het rooien van struiken uit te voeren ruim buiten het broedseizoen omdat de kans op vestiging van broedvogels dan kleiner is. Indien een broedgeval aanwezig is, dient gewacht te worden met versturende maatregelen tot de jongen niet meer afhankelijk zijn van het nest.
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis	Omdat het voorkomen van vleermuizen nooit helemaal kan worden uitgesloten dient tijdens het slopen (uit voorzorg) rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vleermuizen (voor maatregelen zie pagina 8).

- De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht.

5.7 Water

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Vigerend beleid

5.7.2.1 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2013-2017 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringsstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

5.7.2.2 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingszones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

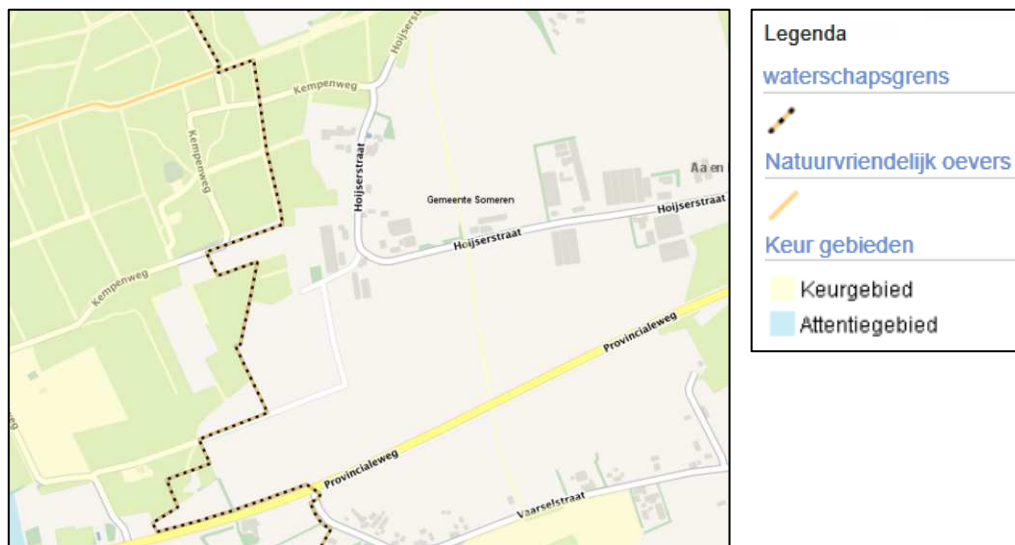
5.7.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Er wordt in de Keur onderscheid gemaakt in vier typen gebieden:

- Natte natuurzone 10 meter buffer;
- Meandering 25 meter buffer;
- Natuurvriendelijke oevers;
- Keur gebieden.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas niet aangeduid als gelegen in één van de vier typen gebieden. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de Watertoetskaart.



Figuur 28: Keur Waterschap Aa en Maas

5.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

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

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

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

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

Het vuile water wordt aan de perceelsgrens aangeboden. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt.

Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk.

Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas, dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie worden geïnfilteerd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Ter plaatse van het plangebied wordt bestaand verhard oppervlak gesloopt waarvoor nieuwbouw in de plaats komt met een kleiner verhard oppervlak. Aan hydrologisch neutraal bouwen wordt hierbij dan ook al voldaan.

Water als kans

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

Meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

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

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen is hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed.

5.7.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 24,6 meter. De bodem binnen het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 100-120 cm-mv.

5.7.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt bij herontwikkelingen is dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent dat "een ontwikkeling geen negatief effect heeft op de hydrologische situatie. Grondwaterstanden blijven gelijk en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt of in de bodem geïnfilteerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot".

De beoogde herontwikkeling heeft de toevoeging van een viertal vrijstaande woningen met bijgebouwen en de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning tot gevolg. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt een verhard oppervlak van circa 350 m² per woning verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 150 m² bijgebouwen. Voor de reguliere woning wordt een verhard oppervlak van 250 m² verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw en 100 m² bijgebouw. Totaal wordt derhalve een bebouwd oppervlak van 1.650 m² verwacht. Hemelwater dat valt op eventueel toe te voegen erfverharding zal afvloeien op de tuin en het erf en infiltreert aldaar rechtstreeks in de bodem.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een intensieve veehouderij met bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken aanwezig met een bebouwd oppervlak van 1.500 m². De veehouderij heeft een vergunning voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing met 5.600 m². Als gevolg van de herontwikkeling zal het bebouwde oppervlak dan ook afnemen.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10 + 10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het totale verhard oppervlak van 1.650 m² in een T=10 + 10% jaar situatie 74 m³ bedraagt. In een T=100 + 10% jaar situatie bedraagt het extra volume te bergen hemelwater 26

m³. Per Ruimte voor Ruimte woning dient derhalve in een T=10 + 10% jaar situatie 15,8 m³ berging gerealiseerd te worden met de mogelijkheid voor het bergen van 5,6 m³ extra hemelwater in een T=100 + 10% jaar situatie. Voor de reguliere woning dient in een T=10 + 10% jaar situatie voorzien te worden in een berging van 10,8 m³ berging gerealiseerd te worden met de mogelijkheid voor het bergen van 3,6 m³ extra hemelwater in een T=100 + 10% jaar situatie. Navolgend is het resultaat van de berekening met behulp van de HNO-tool weergegeven.

Toekomstig verhard oppervlak	1650 m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1 l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume hemelwater T10+10%	74 m ³
Extra benodigde berging T100+10%	26 m ³
Infiltratiesnelheid	0.67 m/dag
GHG:	23.6 m +NAP
Huidig maaiveldniveau	24.6 m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	24.6 m +NAP

Figuur 29: Resultaat toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

5.7.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren naar een infiltratieveld, infiltratiekragen of een grindkoffer.

De infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening dient boven GHG gerealiseerd te worden en zal derhalve een maximale diepte van 90 cm-mv krijgen. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 30: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.7.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

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

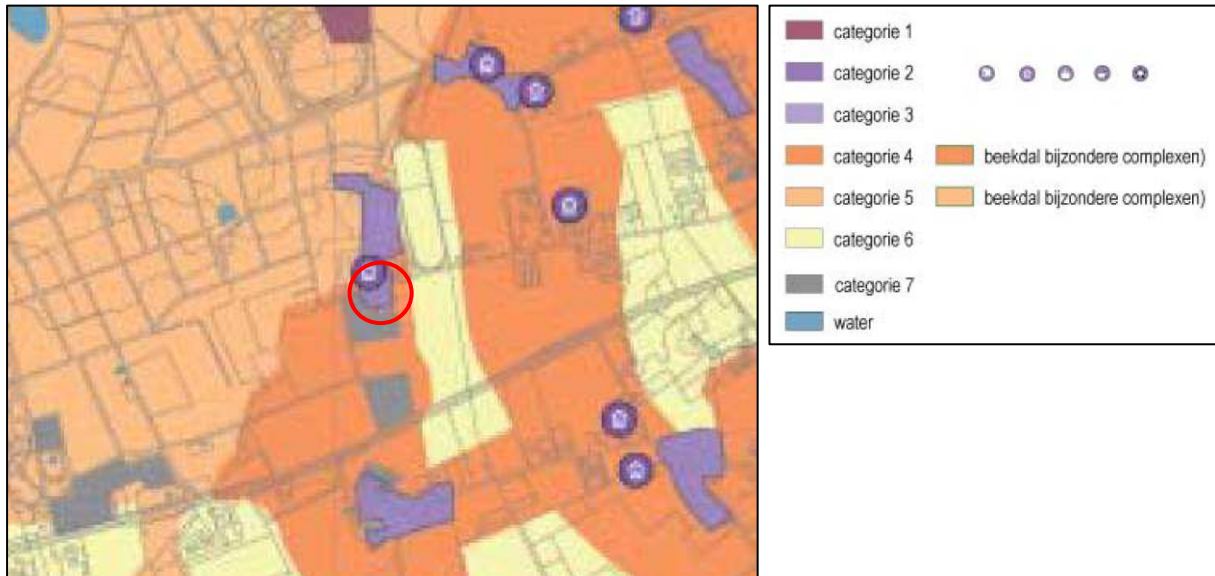
5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.8.3 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt.

Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekaart van Someren'. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 31: Uitsnede 'Archeologiekartaal van Someren'

Het plangebied is op de 'Archeologiekartaal van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 3 en categorie 4 gebied. Dit zijn gebieden van een hoge archeologische waarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoekspllicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 cm diep over een oppervlakte van meer dan 250 m². Indien overschrijding van slechts één van deze grenzen aan de orde is, geldt de onderzoekspllicht niet.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van maximaal vijf woningen met een gezamenlijke inhoud van 4.350 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 700 m² mogelijk. Derhalve is ten behoeve van de beoogde herontwikkeling door Archeodienst BV een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 7 december 2014 met rapportnummer 589 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de conclusie en het advies uit deze rapportage weergegeven.

4.1 Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. In paragraaf 4.2 wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen zoals die voorafgaand aan het onderzoek zijn geformuleerd. In paragraaf 4.3 wordt een advies gegeven ten aanzien van archeologisch vervolgonderzoek.

4.2 Conclusies / beantwoording van de onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De natuurlijke ondergrond bestaat uit zwak siltig zeer fijn zand dat goed is afgerond en goed is gesorteerd. Met uitzondering van boring 2 en 3 is het dekzand aangetroffen onder een opgebracht pakket grond met een dikte van 70-105 cm. In boring 2 en 3 (erf rondom huis) is het dekzand aangetroffen binnen 50 cm –mv.

Met uitzondering van boring 2 en 3 is er geen sprake meer van een oorspronkelijke bodem. In boring 2 en 3 is een Ap-horizont aangetroffen op een C-horizont (binnen 50 cm –mv) In alle andere boringen bestaat de bovenste 70-105 cm uit een opgebracht pakket grond.

Dit pakket bestaat aan de bovenzijde uit een 30-65 cm dikke bouwvoor met daaronder een mengsel van humeus zand en geel/oranje zand. Er is geen enkeerdgrond en er zijn ook geen resten van de daaronder te verwachten podzolbodem aangetroffen.

- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd voor het plangebied opgesteld. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de hoge verwachting uit het bureauonderzoek om archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum aan te treffen kan worden bijgesteld naar laag. Hetzelfde geldt voor de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, met uitzondering van de locatie van het huis en rondom gelegen erf en tuin, waar de hoge verwachting gehandhaafd blijft. Hier is de bodem mogelijk niet zo diep in de C-horizont verstoord, hoewel op grond van het historisch kaartmateriaal (Fig. 2.5) en de bouw van het huidige huis met bijgebouwen wordt verwacht dat ook hier de bodem in sterke mate is verstoord.

- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

Het grootste deel van het plangebied is in het verleden afgegraven ten behoeve van de zandwinning, waardoor eventuele graafwerkzaamheden hier geen bedreiging meer vormen voor het archeologisch bodemarchief. Alleen binnen de noordelijke uitstulping van het plangebied (huis met tuin) is de ondergrond nog deels intact (Bijlage 7). Als hier werkzaamheden worden uitgevoerd kunnen deze een bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief, omdat hier mogelijk nog resten van voorgangers van de bebouwing uit de 19^e eeuw te verwachten zijn.

4.3 Advies

Samenvattend kan worden gesteld dat het grootste deel van het plangebied is afgegraven. Ook de stallen liggen in het gebied dat op grond van het historisch kaartmateriaal is afgegraven. Daarnaast zijn de stallen onderkelderde tot 1,5 m –mv waardoor alle eventueel aanwezige archeologische sporen zullen zijn verdwenen. De verwachting is dat alleen binnen de locatie van het huis en rondom gelegen erf en tuin (Bijlage 7) de bodem nog in enige mate intact is, hoewel op grond van het historisch kaartmateriaal en de bouw van het huidige huis met bijgebouwen wordt verwacht dat ook hier de bodem in sterke mate is verstoord.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Alleen als binnen de noordelijke uitstulping (Bijlage 7) van het plangebied (huis met tuin) grondwerkzaamheden worden uitgevoerd (zoals de aanleg van de geplande weg met riolering (Fig. 1.2) wordt een archeologische begeleiding van de werkzaamheden aanbevolen.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Someren), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

4.3 Advies

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Ook verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

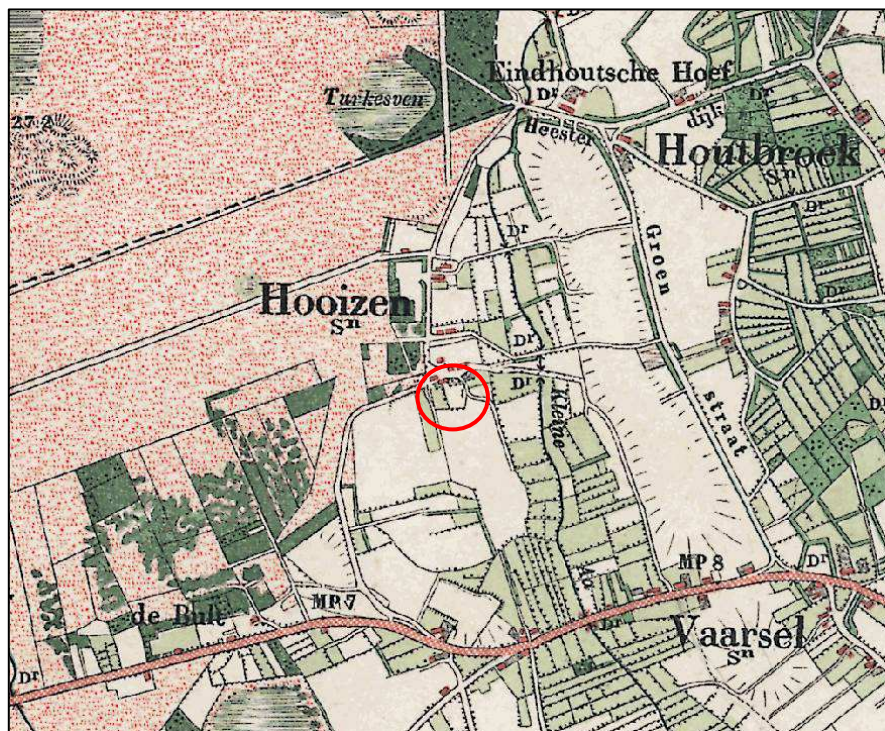
5.9 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Hoijserstraat 13 is gelegen in de regio De Peelrand: een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Het plangebied is tevens gelegen in het cultuurhistorisch landschap Dommeldal. Landschap Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Het landschap bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken.

Tussen de beekdalen liggen de wat hoger gelegen dekzandruggen of – plateaus, waar zich vroeger uitgestrekte heidevelden, vennen en kleine hoogveentjes bevonden. De dorpen hebben zich in de loop van de dertiende en veertiende eeuw verplaatst naar de randen van de beekdalen en de hogere gronden. Hier ontstonden de grote akkercomplexen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het historische gehucht Hooizen, thans Hoijsen genoemd. Dit gehucht is historisch ontstaan op de overgang van het beekdal van de Kleine Aa naar de hogere gelegen gronden. Het betreft een gehucht van boerderijen met individuele kampongginningen. In de loop van de 20^e eeuw is de voormalige heidegrond bebost en gedeeltelijk ontgonnen tot bouwland. Het plangebied is gelegen tegen de bossen van de Strabrechtsche heide. Navolgend figuur geeft een historische kaart uit de periode 1900-1909 weer waarop het plangebied binnen het gehucht Hoijsen aangeduid is.



Figuur 32: Historische kaart periode 1900-1909 (bron: provincie Noord-Brabant)

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

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

6.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Aan het zuidelijk gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen, groenvoorzieningen, infiltratie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Groen

De gronden aan de voorzijde van de woonbestemmingen zijn bestemd voor 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen met gebruiksmogelijkheden voor extensieve recreatie, groenvoorzieningen, openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen, landschappelijke inpassing, perceelontsluitingen (in- en uitritten), waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.3 Tuin

De gronden aan de achterzijde van de woonbestemmingen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Binnen deze bestemming mogen alleen erfafscheidingen worden gebouwd.

6.2.4 Wonen

De locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en de reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning zijn bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, (on)verharde paden, wegen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie, groenvoorzieningen, groene erfinrichting, behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische waarden. Binnen deze bestemming mogen maximaal 5 vrijstaande woningen worden opgericht. De gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 4.350 m³, de gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 700 m². De inhoud van de woningen mag niet minder dan 750 m³ en niet meer dan 1.800 m³ bedragen. De oppervlakte per bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 150 m².

6.2.5 Waarde – Groenblauwe mantel

Aan de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Groen' en 'Tuin' is de dubbelbestemming 'Waarde – Groenblauwe mantel' toegekend. De voor 'Waarde - Groenblauwe mantel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Op de voor 'Waarde - Groenblauwe mantel' aangewezen gronden mogen, gronden met de onderliggende bestemming 'Wonen' uitgezonderd, zonder omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan geen gebouwen worden gebouwd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De herbestemming van de locatie Hoijserstraat 13 in samenhang met de beëindiging en sanering van de intensieve veehouderij aldaar betreft een particulier initiatief. Tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Someren en de familie Meulendijks is een overeenkomst gesloten betreffende de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hoijserstraat 13, de ontwikkeling van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen, de ontwikkeling van één reguliere woning ter vervanging van de te slopen huidige bedrijfswoning en de verdeling van de met de beoogde ontwikkeling gepaard gaande kosten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

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 zienswijzen ingediend en deze zienswijzen 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.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet 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. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Gezien de aard van het project is besloten om onderhavig bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Conform artikel 3.1.1 Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beiden instanties hebben een vooroverleg-reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Waterschap Aa en Maas heeft per email d.d. 6 oktober 2014 aangegeven geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben.

De reactie van de provincie is navolgend samengevat weergegeven waarbij tevens de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

1. *Geadviseerd wordt alleen begrippen in de planregels/verbeelding op te nemen die relevant zijn voor het plan en in overeenstemming van de Verordening Ruimte 2014.*
Begrippen welke niet relevant zijn voor onderhavig plan zijn verwijderd.
2. *Geadviseerd wordt het oprichten van een paardenbak slechts afweegbaar te maken binnen een woonbestemming.*
Om consistentie met het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' te behouden blijft de mogelijkheid voor het oprichten van een paardenbak behouden. Hierover heeft overleg tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Someren plaatsgevonden.
3. *Geadviseerd wordt om bij toepassing van artikel 10.2 de kwaliteitsverbetering van het landschap te waarborgen.*
In artikel 10.2 is bij toepassing van het artikel de kwaliteitsverbetering van het landschap gewaarborgd.
4. *Geadviseerd wordt in het plan herkenbaar te maken dat er sprake is van Groenblauwe mantel.*
Aan het plangebied is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Groenblauwe mantel' toegekend.
5. *Geconstateerd wordt dat initiatiefnemer de rechten voor de intensieve veehouderij nog niet heeft doorgehaald en het plan dus vooralsnog in strijd is met artikel 6.8 van de Verordening ruimte.*
Initiatiefnemer zal voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan de rechten voor de intensieve veehouderij laten doorhalen.
6. *Geadviseerd wordt met betrekking tot artikel 10.1 de planregeling over te nemen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.*
Artikel 10.1 is gewijzigd conform de planregeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

8.4 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' heeft vanaf 18 september 2014 gedurende een termijn van 6 weken voor inspraak ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.