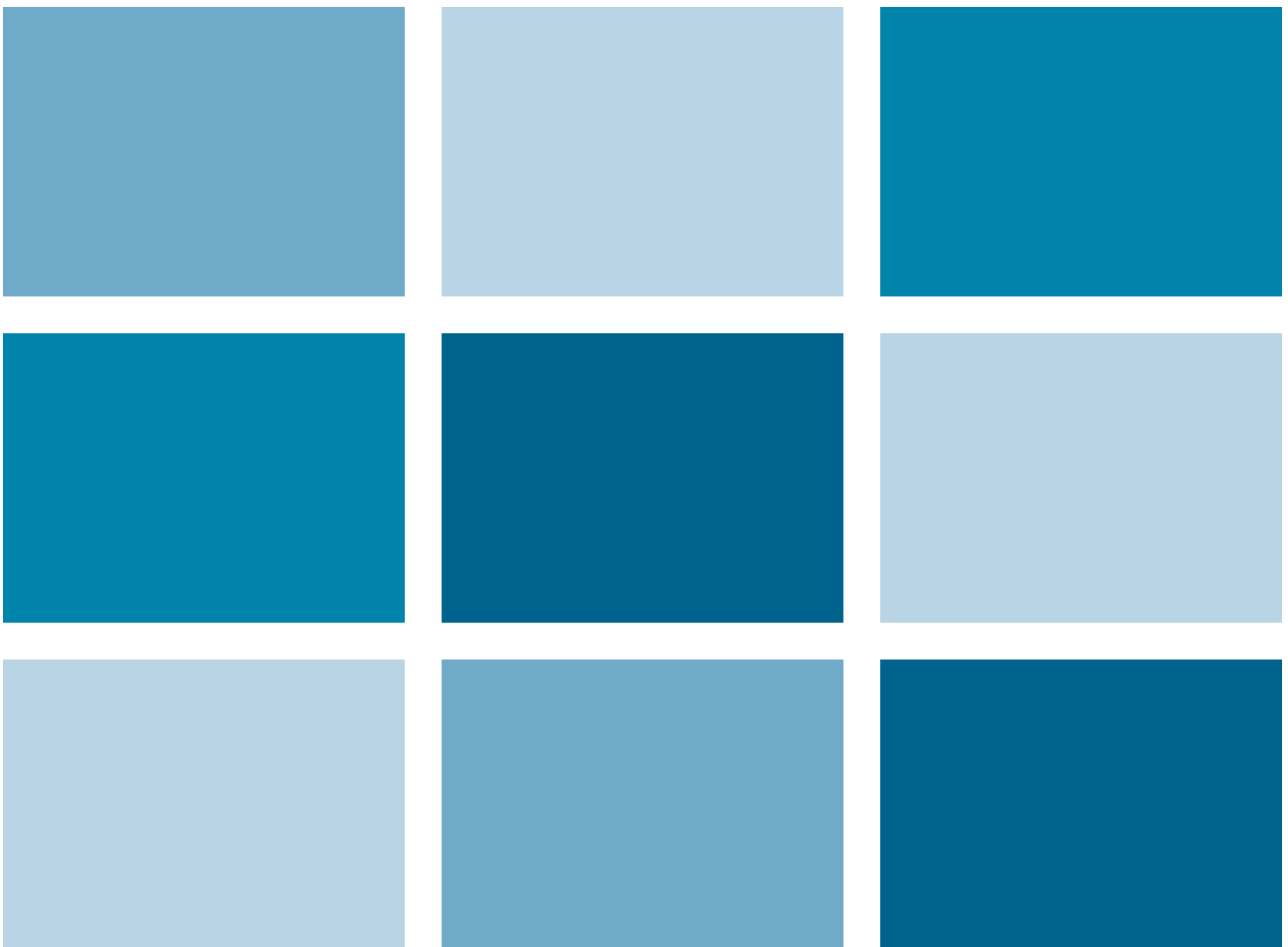


Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan IX, gemeente Someren 2019

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan IX, gemeente Someren 2019

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

4 september 2019

Projectgegevens:

TOE02-0454212-01A

REG02-0454212-01A

TEK02-0454212-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02019011-OW01

Datum vrijgave

4 september 2019

Opsteller(s)

R. Dekker, P. Daggenvoorde

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Toetsingskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	4
2.4	Nationaal Milieubeleidsplan 4	4
2.5	Provinciaal beleid	5
2.6	Waterschapsbeleid	6
2.7	Gemeentelijk beleid	7
3	Nieuwe ontwikkelingen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Moorsel 3 Lierop	9
3.3	Vaarsehoef 3 en 5 Lierop	10
4	Verleende vergunning	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Floreffestraat 68 Someren	13
4.3	Pasakker 58 Someren	13
5	Ambtshalve aanpassingen	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Meervensedijk 7	15
6	Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	17
6.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	17
6.2	Milieuaspecten	18
6.3	Wateraspecten	19
7	Juridische opzet	21
7.1	Opzet bestemmingsplan	21
8	Uitvoering en procedure	23
8.1	Economische uitvoerbaarheid	23
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
8.3	Zienswijzen	23

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Moorsel 3
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Vaarsehoef 3 en 5
- Bijlage 3: Vergunning Floreffestraat 68
- Bijlage 4: Vergunning Pasakker 58
- Bijlage 5: Verslag inspraak en vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2015 hanteert de gemeente Someren het principe van “Veegplannen”. In de Veegplannen worden de plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan, worden omgevingsvergunningen waarmee is afgeweken van de geldende bestemmingen in een bestemmingsplan verwerkt en worden ambtelijke wijzigingen gedaan om omissies te herstellen.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan IX, gemeente Someren 2019’, hierna veegplan genoemd, bestaat uit:

Nieuwe ontwikkelingen

Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat de planologische aanvaardbaarheid, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond moet worden. Voor de projecten die in dit Veegplan worden opgenomen zijn separate toelichtingen/ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkelingen aan deze vereiste voldoen. Deze onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. In dit veegplan worden de volgende ontwikkelingen meegenomen:

- Moorsel 3 (herstel van onjuiste maatvoering in regels / verruiming bestemmingsvlak);
- Vaarsehoef 3 en 5 (uitbreiding bebouwing ten behoeve van de maatschappelijke functie).

Verleende vergunningen

In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning worden verleend voor het toestaan van een andere functie. Na vergunningverlening is het wenselijk geacht deze nieuwe situatie in een bestemmingsplan mee te nemen. In dit veegplan worden de volgende reeds verleende vergunningen opgenomen:

- Floreffestraat 68 (oprichten van een woning);
- Pasakker 58 (oprichten van een woning).

Ambtshalve aanpassingen

- Meervensedijk 7 (herbestemmen na uitspraak Raad van State)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen, verleende vergunningen en de ambtshalve aanpassing, zoals vermeld in paragraaf 1.1. Het plangebied bestaat uit een vijftal locaties in de gemeente Someren. Waarvan er drie zijn gesitueerd in het buitengebied de andere twee locaties bevinden zich in de kern Someren-dorp.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verleende vergunningen.

Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Hoofdstuk 7 stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

2 Toetsingskader

2.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

Het rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Daarnaast gelden diverse wettelijke regelingen als randvoorwaarden voor het bestemmingsplan. In de hierna volgende paragrafen 2.2 tot en met 2.4 worden de planologische relevante beleidsnota's en overige wettelijke regelingen overzichtelijk weergegeven en kort toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een tweetal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling op het perceel Moorsel 3 betreft geen stedelijke ontwikkeling, gelet op de aard en omvang van deze activiteit. De ontwikkeling op het perceel Vaarsehoef 3 en 5 is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.1.2 van de bijgevoegde ontwikkeling wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat er behoefte is aan de uitbreiding. Het positioneren van de zorgfunctie in het stedelijk gebied is niet mogelijk. De zorgfunctie is gebonden aan een locatie met rust en ruimte in het buitengebied. Voor het verlenen van zorg worden ook paarden ingezet, waarvoor een vestiging in het buitengebied noodzakelijk is.

De locaties Floreffestraat 68 en Pasakker 58 zijn reeds vergund. In dit veegplan worden de twee vergunde woningbouwontwikkelingen planologisch vastgelegd. Daarnaast worden kleinschalige woningbouwplannen niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Voor de locatie aan de Meervensedijk gaat het om het toekennen van een juiste bestemming aan een perceel, gelet op overgangsrechtelijke gebruiksrechten. Het perceel en daarop aanwezige bouwwerken hebben een beperkte omvang. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Toetsingskader

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4), "Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)" wordt de wil uitgesproken om een einde te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. De aandacht van dit milieubeleidsplan gaat hoofdzakelijk uit naar de duurzaamheid van de samenleving. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

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

2.5.2 Verordening ruimte

Toetsingskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke ambities en doelen bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening) vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten

houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten totdat deze regels zijn verankerd in het bestemmingsplan.

2.6 Waterschapsbeleid

2.6.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' 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. Het projectgebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied. Het projectgebied is gelegen in een invloedsgebied Natura 2000. In deze gebieden gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik van grondwater voor beregening. Onderhavig initiatief heeft geen wijziging in het onttrekken van grondwater tot gevolg.

2.6.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is

de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

2.6.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten op basis van de Wet gemeentelijke watertaken verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Middels het ‘verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022’ (vGRP) geeft de gemeente Someren invulling aan deze verantwoordelijkheid door een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel.

De doelstellingen voor de komende planperiode zijn als volgt:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor het transport van het ingezamelde stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
3. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied;
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering en de inrichting;

Wat betreft de verwerking van hemelwater wordt in het vGRP ten aanzien van nieuwbouw het volgende aangegeven:

“Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. De gemeente stimuleert hydrologisch neutraal bouwen om de uitdagingen van het veranderende klimaat tegen te gaan. Hierbij is de trits vasthouden – bergen – afvoeren van toepassing. Verder geldt:

- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een uitbreiding van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak (conform regels waterschappen), dient altijd overleg te worden gepleegd met gemeente, waterbeheerder(s) en initiatiefnemer via de watertoets. Veelal wordt hierbij gekozen voor centrale verwerking van het hemelwater binnen het plangebied.*
- *Bij inbreidingslocaties kleiner dan 2.000 m² dient het regenwater eerst op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen hemelwater op de riolering wordt aangesloten; hydrologisch neutraal bouwen.”*

2.7 Gemeentelijk beleid

2.7.1 Structuurvisie Someren 2028

Toetsingskader

Op 24 april 2013 is de ‘Structuurvisie Someren 2028’ vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente wil zijn die haar landelijk positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

Voor het buitengebied wordt gestreefd naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschappelijk waarden en de natuur wil Someren behouden en daar waar mogelijk versterken. Bedrijfsmatige activiteiten die hierin niet thuishoren worden tegengegaan.

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Diverse initiatiefnemers willen gebruikmaken van de mogelijkheid om mee te liften in de procedure van het onderhavige Veegplan, waardoor de initiatiefnemers geen “eigen” planprocedure hoeven te doorlopen. Het betreft ontwikkelingen op de volgende locaties:

- Moorsel 3 te Lierop.
- Vaarsehoef 3 en 5 te Lierop.

De bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen, inclusief bijlagen, zijn toegevoegd als bijlage van deze toelichting.

3.2 Moorsel 3 Lierop

Locatie

De planlocatie betreft het perceel Moorsel 3 te Lierop. De dorpskern van Lierop bevindt zich ten oosten van de locatie. Moorsel is een historisch gehucht en is te kenmerken als historische nederzetting aan de rand van een oude akker. Aan de zuid en westzijde grenst de nederzetting Moorsel direct aan de Strabrechtse Heide. Moorsel ligt aan een doodlopende weg die ter plaatse van Moorsel eindigt in een lus. De boerderijen liggen verspreid rondom deze lus.

Omschrijving ontwikkeling

Op de locatie Moorsel 3 te Lierop wordt de groepsaccommodatie ‘Moorselse Hoeve’ geëxploiteerd. Initiatiefnemer is voornemens de huidige recreatieve mogelijkheden op de locatie te ver- groten. De herontwikkeling ziet toe op een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. De bebouwingsmogelijkheden zullen binnen de planlocatie niet toenemen. Door middel van het initiatief wordt voorzien in de volgende ontwikkelingen:

- Vergroten van het bestemmingsvlak ‘Recreatie’, ten behoeve van een speelweide en verplaatsen van een bijgebouw bij de woning;
- Positief bestemmen van de reeds vergunde bed and breakfast;
- Uitbreiden van de slaapplekken bij de groepsaccommodatie van 56 naar 80 personen op de eerste etage van de boerderij.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Moorsel 3 Lierop’ het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 4 september 2013 en is inmiddels onherroepelijk. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als ‘Recreatie’ en deels als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. De planlocatie is in dit bestemmingsplan tevens voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’, ‘Waarde – Attentiegebied EHS’ en ‘Waarde Cultuurhistorie’. De planlocatie kent daarnaast nog de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘vrijwaringszone – radar’ en de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie’ en ‘bedrijfswoning’. In de groepsaccommodatie mogen thans maximaal 56 personen verblijven, het maximum aantal slaapplekken voor de bed and breakfast betreft 10.

Afwijking bestemmingsplan

De beoogde wijzigingen zijn niet toegestaan binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Toetsing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling aan de Moorsel wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

Om ruimte te creëren voor de speelweide is de bestemming 'Recreatie – 1' ten opzichte van voorheen vergroot. De gronden rondom de bestemming 'Recreatie – 1' behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden'.

Ter plaatse van de bedrijfswoning is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Voor de groepsaccommodatie is de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' opgenomen. De reeds positief vergunde bed and breakfast is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – bed en breakfast'.

Voor de ingebruikname van de bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – groepsaccommodatie' dient de landschappelijke inpassing, zoals is weergegeven in bijlage 1 van de regels' binnen twee jaar te worden aangebracht en in stand te worden gehouden.

Daarnaast zijn overeenkomstig de gemeentelijke archeologische beleidskaart de volgende archeologische verwachtingswaarden in de vorm van dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 2,3,4 en 5'. Tevens zijn op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Attentiegebied NNB' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. In de regels zijn voor deze dubbelbestemmingen specifieke regels opgenomen.

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen zijn tevens de twee gebiedsaanduidingen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan opgenomen, namelijk: 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'vrijwaringszone – radar'. Ook voor deze gebiedsaanduidingen zijn specifieke regels opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Vaarsehoef 3 en 5 Lierop

Locatie

De planlocatie ligt aan Vaarsehoef 3 en 5 te Lierop. De dorpskern van Lierop bevindt zich ten noorden van de locatie. De Vaarsehoef is een zijweg van de verbindingsweg tussen Lierop en Someren. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven. Ten westen van de planlocatie is de Lieropse Heide gelegen.

Omschrijving ontwikkeling

Op de locatie Vaarsehoef 3-5 te Lierop is D'n Hoef gevestigd, een pedagogisch-, coaching- en trainingscentrum. D'n Hoef is gespecialiseerd in equithérapie. Op D'n Hoef is recent dan ook de behoefte ontstaan aan een overdekte ruimte voor de activiteiten met paarden, zodat deze activiteiten onder alle weersomstandigheden doorgang kunnen vinden. Door de oprichting van een overdekte ruimte waarin de activiteiten met paarden kunnen plaatsvinden, kan in alle weersituaties aan twee cliënten tegelijkertijd equithérapie gegeven worden. Dit is bevorderlijk voor de doorstroom van cliënten en daarmee het verkorten van de wachttijd.

Beoogd wordt binnen het projectgebied een overdekte hal voor de activiteiten met paarden op te richten. De beoogde afmeting van de hal is 20 meter x 40 meter netto met op twee hoeken nog een extra ruimte van 80 m². De totale oppervlakte van de hal bedraagt 1.150 m².

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Veegplan IV, gemeente Someren 2016' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 29 juni 2017 en is inmiddels onherroepelijk. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk' en deels als 'Groen'. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden met bijbehorende maatschappelijke en culturele voorzieningen ten behoeve van equithérapie. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor de landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de planlocatie zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw niet toegestaan. Daarnaast dient ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen te worden die het mogelijk maakt de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied'.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Toetsing

25 april 2018 het college uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw. Het principeverzoek was gericht op een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 800 m², een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 6 meter. Bij de verdere uitwerking van de plannen met de architect, bleek de gevraagde 800 m² en goothoogte van 4 meter niet te voldoen voor de beoogde functie. In het principeverzoek was namelijk uitgegaan van de benodigde ruimte voor sec twee lange cirkels van 20 meter x 20 meter. Geen rekening was gehouden met de opslag van de materialen die gebruikt worden tijdens de equithérapie. Ook was geen rekening gehouden met ouders/begeleiders/bezoekers die overdekt de equithérapie moeten kunnen volgen. Ook heeft de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie aangegeven dat een goothoogte van 4 meter te laag en dus gevaarlijk is voor de oefeningen die bijvoorbeeld bij het orthopedagogisch voltigeren worden uitgevoerd. Derhalve wordt middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1.150 m² en goothoogte van 5,10 meter en een nokhoogte van 5,5 meter mogelijk gemaakt. Ook de locatie van het bedrijfsgebouw is door nieuwe inzichten om praktische redenen enigszins verplaatst.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling ter plaatse van de Vaarsehoef 3 en 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wetten, regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

De bestemming 'Groen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Veegplan IV, gemeente Someren 2016', is gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Zo heeft het gehele projectgebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor nagenoeg het gehele projectgebied, met uitzondering van de gronden die aangewezen zijn voor de landschappelijke inpassing, is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' opgenomen. In de regels zijn aan deze aanduiding diverse bouwregels gekoppeld.

Conform het landschappelijk inpassingsplan zijn diverse gronden aangeduid als 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 2'. Voor de ingebruikname van de bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' dient de landschappelijke inpassing, zoals is weergegeven in bijlage 2 van de regels' binnen twee jaar te worden aangebracht en in stand te worden gehouden.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn ongewijzigd overgenomen.

4 Verleende vergunning

4.1 Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bij gebruikswijzigingen of grote afwijkingen van bouwregels is het gewenst / noodzakelijk om de planregels/verbeelding aan te laten sluiten op de besluitvorming die heeft plaatsgevonden.

4.2 Floreffestraat 68 Someren

Voor het perceel Floreffestraat 68 te Someren is op 22 november 2017 vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe woning. Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. De locatie is gelegen aan de Floreffestraat tussen de percelen met huisnummers 64 en 72. De straat Floreffestraat is gelegen ten westen van het centrum van Someren. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen

Het perceel worden bestemd als 'Wonen-Kom'. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter voor het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen 3,5 meter achter de voorgevel gerealiseerd worden, hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is de 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen.

4.3 Pasakker 58 Someren

Voor het perceel Pasakker 58 te Someren is op 21 november 2018 vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe woning. Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. De locatie is gelegen aan de Pasakker tussen de achtertuinen van de percelen Pasakker 60 en 62 en Floreffestraat 39. De straat Pasakker is gelegen ten westen van het centrum van Someren. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen

Het perceel worden bestemd als 'Wonen-Kom'. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter voor het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen 3,5 meter achter de voorgevel gerealiseerd worden, hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is de 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

5 Ambtshalve aanpassingen

5.1 Inleiding

Met dit veegplan heeft de gemeente Someren ook een aanpassingen in een vigerend bestemmingsplan doorgevoerd. Het betreft het herstel van de planologische situatie aan de Meervensedijk 7. Hierna wordt deze aanpassing toegelicht en beschreven hoe de aanpassing in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

5.2 Meervensedijk 7

Inleiding

Op het perceel Meervensedijk 7 is een zomerhuisje aanwezig. Over de aanwezigheid van dit huisje en het gebruik van het perceel/opstal is er de laatste jaren het nodige te doen geweest, waarbij uiteindelijk de Raad van State het ingediende handhavingsverzoek van de buurman heeft afgewezen (uitspraak 25 november 2015). Deze uitspraak vormt aanleiding om de bestemming van het perceel aan te passen zodat voor een ieder duidelijk is welk gebruik is toegestaan en wat er gebouwd mag worden op het perceel.

Beschrijving perceel / opstallen

Het perceel Meervensedijk 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Someren ten westen van de kern Lierop. Het perceel is 510 m² groot. Op het perceel staat een zomerhuisje, de wanden zijn gemaakt van bakstenen. Op het perceel staat een zomerhuisje. De wanden zijn gemaakt van bakstenen en het dak is bedekt met rode dakpannen. Dit huisje heeft een oppervlakte van ca. 50 m². Aan de achterzijde zijn enkele bergingen opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 13 vierkante meter. Het huisje zou zijn opgericht in 1963, een oprichtingsvergunning is echter niet aangetroffen in het gemeentelijk archief. In 1975 is een aanvraag voor een bouwvergunning voor een verbouwing/vernieuwing van het zomerhuisje geweigerd de bij dit besluit behorende stukken zijn echter al vernietigd.



Vooraanzicht zomerhuisje Meervensedijk 7

Het terrein wordt ontsloten via een poort aan de zijde van de erfgrans met nummer 8. Het terrein is geheel omheind met een hekwerk van gaas en prikkeldraad (hoogte ca. 1,5 -2 meter) en deels begroeid met klimop. Op de zijkanten van het terrein zijn enkele bomen en wat lagere struiken

aanwezig. De rest van het perceel wordt beheerd als gazon, erfverharding is niet of nauwelijks aanwezig.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni

2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan Buitengebied is het perceel Meervensedijk opgenomen als onderdeel van het bestemmingsvlak 'Wonen' van het aangrenzende perceel Meervensedijk 8. Aangezien er geen functionele relatie is tussen beide percelen dient dit aangepast te worden, bovendien strookt de bestemming 'Wonen' niet met het feitelijk gebruik van het perceel voor recreatieve doeleinden.

Handhavingstraject / uitspraak Raad van State

Naar aanleiding van een verzoek om handhaving is de eigenaresse van het perceel aangeschreven om de bebouwing te verwijderen en het gebruik van het zomerhuisje als slaapruijnte en nachtverblijf te beëindigen. Op 25 november 2015 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in deze kwestie. Hier is het volgende geoordeeld:

- Voor het oprichten van het bouwwerk is geen omgevingsvergunning vereist. Aangezien dit bouwwerk kan worden aangemerkt als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 3, aanhef en tweede lid, van bijlage II van het Bor. Hierdoor was het college niet bevoegd om handhavend op te treden tegen het bouwen zonder vergunning (activiteit bouwen).
- Zomerhuisje is gebruikt ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf. (1963 tot 2011 onafgebroken). Maar in de periode 2012 tot 2013 niet meer, waardoor dit gebruik niet meer door het overgangsrecht wordt beschermd (langer dan een jaar onderbroken). Raad van State acht handhaving gelet op het zeer incidentele gebruik voor nachtverblijf evenwel onevenredig met gelet op de beperkte overlast en de langdurige aanwezigheid van het gebouwtje ter plaatse.

Wijze van bestemmen

Gelet op het gebruik van het perceel en de uitspraak van de Raad van State zal een nieuwe bestemming aan het perceel toegekend moeten worden. De bestemming 'Recreatie - 2' past hierbij het beste. Het gebruik wordt daarbij beperkt tot niet-commercieel dagrecreatief gebruik, met dien verstande dat incidentele overnachtingen niet als strijdig gebruik worden aangemerkt. In de regels is opgenomen wat onder incidentele overnachtingen verstaan wordt.

Voor het aanwezige zomerhuisje is een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatie verblijf' opgenomen. Voor de opslagruimte/ berging is de aanduiding 'opslag' opgenomen. In de bestemmingsplanregels zijn diverse regels opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is ongewijzigd overgenomen.

6 Aanwezige waarden en milieu- en waterspecten

6.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de twee ontwikkelingen zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Uit deze onderbouwingen blijkt dat met de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, landschappelijke en natuurlijke waarden gepaard gaan. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op deze aspecten.

6.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op het perceel Moorsel 3 gelden vier verschillende archeologische verwachtingswaarden. De wijzigingen op het perceel vinden plaats binnen de archeologische verwachtingswaarden 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Er geldt voor deze gronden met deze categorie geen onderzoeksplicht bij bodemingrepen kleiner dan 250 m² en/of een diepte van 0,4 m. Binnen de planlocatie wordt een bijgebouw van maximaal 100 m² (planologisch) verplaatst binnen de planlocatie. Verder vinden geen verdere bodemingrepen plaats. De verstoringsgrens van 250 m² wordt niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet derhalve niet noodzakelijk. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. De beoogde ontwikkeling leidt ook niet tot een wijziging van de historische verkavelingsstructuur. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorie in de omgeving.

Op het perceel Vaarsehoef 3 en 5 gelden de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In de principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders is aangegeven dat wanneer de bodemverstoring ten behoeve van het bedrijfsgebouw binnen het plandeel waar bodemingrepen gaan plaatsvinden (het verstoringsoppervlak) minder dan 5% uitmaakt van het oppervlak waarbinnen de ingreep plaatsvindt, de onderzoeksplicht vervalt. Er wordt een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1.150 m² beoogd. 5% van 1.150 m² bedraagt 57,5 m². Onder de spanten van het op te richten bedrijfsgebouw zal per spant 1 m² vergraven worden ten behoeve van fundering. In totaal gaat het om 44 spanten dus 44 m². Hiermee wordt onder de 5% van 1.150 m² gebleven en geldt een vrijstelling van de onderzoeksplicht. Archeologisch onderzoek is op basis van het huidige ontwerp dan ook niet aan de orde. Als gevolg van de herontwikkeling worden er geen cultuurhistorische landschappen of kenmerken verstoord. De beoogde herontwikkeling van het projectgebied heeft dan ook geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

Op de percelen Pasakker 58 en Floreffestraat 68 gelden respectievelijk de archeologische verwachtingswaarden 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Er geldt geen archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen kleiner dan 250 m² ('Waarde – Archeologie 3') en 2500 m² ('Waarde – Archeologie 5'). Bij beide initiatieven is sprake van een bodemingreep kleiner dan de onderzoeksplicht.

Ter plaatse van het perceel Meervensedijk 7 vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Archeologisch onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen zijn de huidige dubbelbestemmingen behouden.

6.1.2 Landschap en natuur

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven is aangetoond dat er, indien de aanbevelingen in de diverse quickscans worden opgevolgd en indien gelet op de algemene zorgplicht en uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen, geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de locaties Moorsel 3 en Vaarsehoef 3 en 5 is sprake van een landschappelijke inpassingsplicht. Deze verplichting komt voort uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor de initiatieven zijn dan ook landschappelijk inpassingsplannen opgesteld. Deze landschappelijke inpassingen zijn als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

6.2 Milieuaspecten

Uit de verrichte onderzoeken volgt dat de ontwikkelingen aanvaardbaar zijn vanuit een milieuhygiënisch oogpunt. In de opgestelde onderbouwingen, die als bijlagen bij onderhavige toelichting zijn gevoegd, is hierop uitgebreid ingegaan.

In onderhavig veeplan worden diverse verleende omgevingsvergunningen in het bestemmingsplan verwerkt. Deze initiatieven zijn reeds beoordeeld en vastgesteld door burgemeester en wethouders van Someren. Gesteld kan dus worden dat er reeds een afweging heeft plaatsgevonden en dat nadere onderbouwing niet benodigd is.

Daarnaast worden diverse ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt. Per wijziging wordt geconcludeerd of de wijziging gevolgen heeft op de diverse milieuaspecten.

Moorsel 3

De ontwikkeling voorziet in het vergroten van de recreatieve mogelijkheden. De herontwikkeling ziet slecht toe op een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. De bebouwingsmogelijkheden zullen binnen de planlocatie niet toenemen. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden. Ten behoeve van de sloop van het bijgebouw wordt een asbestonderzoek conform NEN5707 gekoppeld aan de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Vaarsehoef 3 en 5

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een overdekte hal voor de activiteiten met paarden. De beoogde afmeting van de hal is 20 meter x 40 meter netto met op twee hoeken nog een extra ruimte van 80 m². De totale oppervlakte van de hal bedraagt 1.150 m². Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Floreffestraat 68

Middels onderhavig veeplan wordt de reeds bestaande situatie planologisch vastgelegd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Pasakker 58

Middels onderhavig veeplan wordt de reeds bestaande situatie planologisch vastgelegd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Meervensedijk 7

Ter plaatse van het perceel Meervensedijk 7 vinden geen fysieke wijzigingen plaats, enkel een bestemmingswijziging. Door het dusdanige beperkte karakter kan gesteld worden dat de wijziging geen belemmeringen oplevert op het gebied van de diverse milieuaspecten.

6.3 Wateraspecten

Alle locaties, met uitzondering van het perceel Moorsel 3, liggen in een invloedsgebied. Binnen een invloedsgebied gelden restricties met betrekking tot het gebruik van grondwater en negatieve beïnvloeding van de grondwaterstand.

In de twee separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de twee ontwikkelingen is per initiatief een waterparagraaf opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt. Hierna wordt per perceel beknopt ingegaan op het aspect 'water', zoals in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Met de ontwikkeling op het perceel Moorsel 3 vinden feitelijk geen wijzigingen plaats ter aanzien van de waterhuishoudkundige situatie. Voor deze locatie is derhalve geen watertoets uitgevoerd.

Op de locatie Vaarsehoef 3 en 5 is een nieuwe overdekte hal beoogd. Om deze reden is een watertoets uitgevoerd. De gemeente Someren stelt als voorwaarde bij de ontwikkeling van nieuwe bebouwing dat het regenwater afgekoppeld en opgevangen wordt en op eigen terrein infiltreert in de bodem. De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal binnen het projectgebied met $1.150 m^2$ toenemen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve $69 m^3$. De grondsoort (eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog) en de hoogte van het grondwater (60-80 cm-mv) bieden mogelijkheden voor waterberging. Gezien de diepte van de GHG zijn een infiltratieriool dan wel een molgoot in combinatie met een infiltratieveld dan wel zaksloot een geschikte vorm om het hemelwater te infiltreren. Het projectgebied met een oppervlakte van $17.872 m^2$ biedt hiervoor ruim voldoende mogelijkheden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal aandacht worden besteed aan het aspect hemelwaterafvoer. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het verplicht stelt om de benodigde waterbergingsopgave van $69 m^3$ te realiseren.

In onderhavig veegplan zijn twee verleende vergunningen opgenomen. De woningen op de percelen Floreffestraat 68 en Pasakker 58 zijn reeds gerealiseerd. Deze initiatieven zijn in het verleden reeds beoordeeld en vastgesteld door burgemeester en wethouders van Someren. Gesteld kan dus worden dat er reeds een afweging heeft plaatsgevonden en dat nadere onderbouwing niet benodigd is.

Op het perceel Meervensedijk 7 vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Gesteld kan worden dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

7 Juridische opzet

7.1 Opzet bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de opgenomen standaardvorm zoals voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

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

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

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor de bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast is er zo veel mogelijk aangesloten op de systematiek van eerdere veegplannen en het bestemmingsplan 'Buitengebied, deelgebied 1'. Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals een voorwaardelijke verplichting.

8 Uitvoering en procedure

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Geen exploitatieplan is nodig als het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Alle ontwikkelingen die met het voorliggende veeplan mogelijk worden gemaakt worden middels een anterieure overeenkomst financieel geborgd. Doordat er voor deze ontwikkelingen een anterieure overeenkomst is afgesloten is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van belang is dat er ook draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met relevante instanties zoals de provincie en het waterschap. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan initiatiefnemers en belanghebbende partijen voor vergunningen en ambtshalve aanpassingen voorgelegd. Deze initiatiefnemers en belanghebbende partijen is de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren. Het waterschap en de provincie hebben een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast is één inspraakreactie ingediend. In het Verslag inspraak en vooroverleg (bijlage 5) zijn de reacties samengevat en van een reactie voorzien.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad en worden bij de besluitvorming betrokken.

De resultaten van de ter inzagelegging worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.