

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HOLLESTRAAT 28 GEMEENTE SOMEREN

TOELICHTING



Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz

maart 2010

aangepast mei-juni 2010

aangepast december 2010

aangepast 22 februari 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

INHOUD

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	7
1.3	Leeswijzer.....	9
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	11
2.1.1	Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.1.2	Ruimtelijke structuur.....	11
2.2	Functionele structuur.....	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nota Ruimte.....	13
3.1.2	Nota Mensen, Wensen, Wonen.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
3.2.2	Verordening ruimte.....	14
3.2.3	Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.....	17
3.3	Regionaal beleid.....	18
3.3.1	Reconstructieplan De Peel.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid.....	19
3.4.1	Bestemmingsplan Buitengebied.....	19
3.4.2	Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.....	21
3.4.3	Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling Uitwerking Hollestraat.....	21
4.	PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	25
4.1	Milieu.....	25
4.1.1	Inleiding.....	25
4.1.2	Voorgrondbelasting.....	25
4.1.3	Achtergrondbelasting.....	26
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	26
4.3	Geluidhinder.....	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	27
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.6	Externe veiligheid.....	28
4.6.1	Inleiding.....	28
4.6.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI).....	29
4.6.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.....	30
4.6.4	Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	30
4.7	Waterhuishouding.....	30
4.7.1	Inleiding.....	30
4.7.2	Vigerend beleid.....	31

4.7.3	Principes van het waterschap	31
4.7.4	Bodemgebruik en grondwater	32
4.7.5	Waterparagraaf	33
4.8	Archeologie	33
4.9	Cultuurhistorie	34
4.10	Flora en fauna	34
4.10.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	34
4.10.2	Flora- en faunawet	35
4.11	Landschapswaarden	36
4.12	Verkeer en parkeren	36
4.13	Inrichtingsvoorwaarden	37
5.	PLANOPZET	41
5.1	Feitelijke planopzet	41
5.2	Juridische planopzet	41
5.3	Planvorm	41
5.4	Verbeelding	41
5.5	Planregels	41
6.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	45
6.2	Handhaving	45
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.4	Inspraak	45
6.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
6.6	Procedure	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgesteld namens de heer A.H. Engelen. De heer A.H. Engelen en/of opfokbedrijf Engelen is eigenaar van de intensieve veehouderijlocaties aan de Hollestraat 28, Ruiters 17 en Zandstraat 99 te Someren. Onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgesteld ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf aan de Hollestraat 28 te Someren naar een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderijlocatie aan de Hollestraat 28 te Someren is gelegen in een extensiveringsgebied in het kader van de reconstructie en deze locatie kan niet verder groeien in de toekomst. In samenhang met de sanering van de veehouderij aan de Hollestraat 28 en de sanering van het bedrijf ter plaatse worden drie woningen gerealiseerd. De heer Engelen is sinds 2004 met de gemeente Someren in overleg over herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Reeds bij schrijven d.d. 22 februari 2005 is door het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de bouw van drie woningen op de locatie aan de Hollestraat 28 in samenhang met sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse. Bij schrijven d.d. 20 januari 2006 is dit door de gemeente nogmaals bevestigd waarbij is opgemerkt dat:

“Planologisch stedenbouwkundig beschouwd liggen er mogelijkheden om ter plaatse drie woningen terug te bouwen. Het bouwblok is immers rechthoekig van vorm en ligt met de lange zijde (parallel) aan de Hollestraat. Deze lange zijde is inclusief de reeds aanwezige woning in beginsel breed genoeg om naast de aanwezige bedrijfswoning nog drie vrijstaande woningen met een inhoud van 900 m³ te projecteren”.

Thans is de heer Engelen reeds enkele jaren met de gemeente Someren in overleg over sanering van de intensieve veehouderij in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor de beoogde sanering is reeds een Bio-taxatie opgesteld en is overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie die met de sanering van het bedrijf wordt bewerkstelligd. Het College van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 18 december 2009 dan ook ingestemd met deze opgestelde Bio-taxatie.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Hollestraat 28 te Someren en bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Someren, sectie S, nummers 1822, 1823 en 1834. Op navolgende figuur is een weergave van de kadastrale percelen weergegeven.

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

1.3 Leeswijzer

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

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

2.1.2 Ruimtelijke structuur

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

2.2 Functionele structuur

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

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

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

3.1.2 Nota Mensen, Wensen, Wonen

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

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

Met de ontwikkeling van de beoogde woningen in samenhang met de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse, wordt kwaliteit in het landelijke gebied toegevoegd. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit. Het project past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

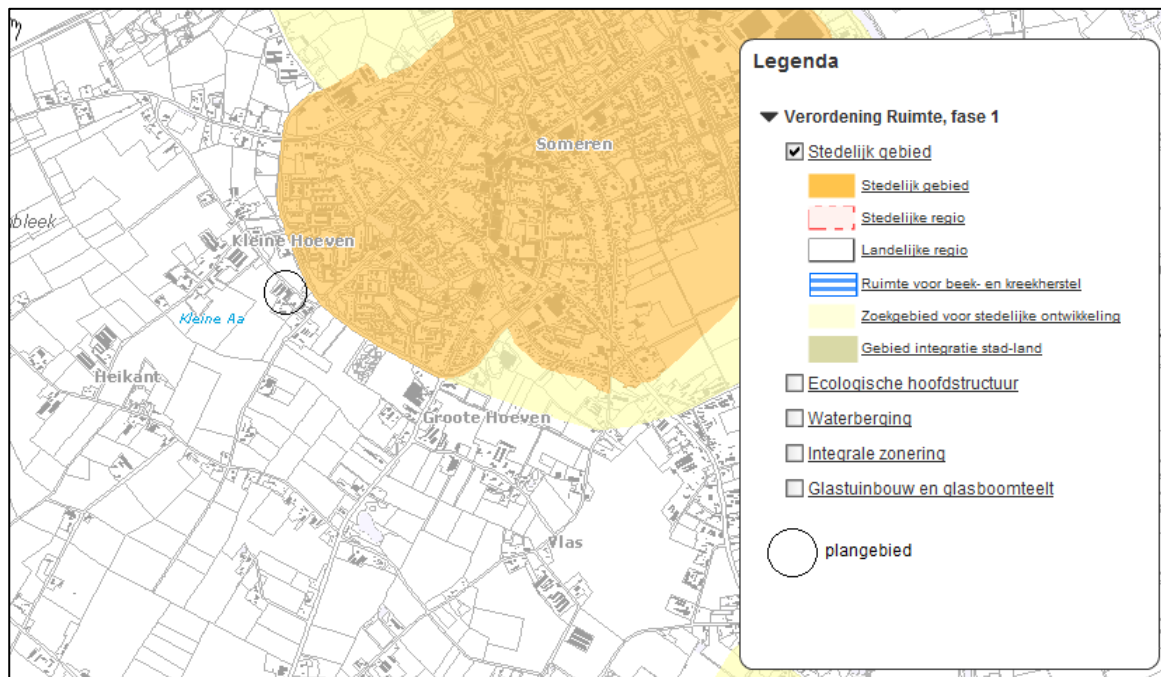
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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

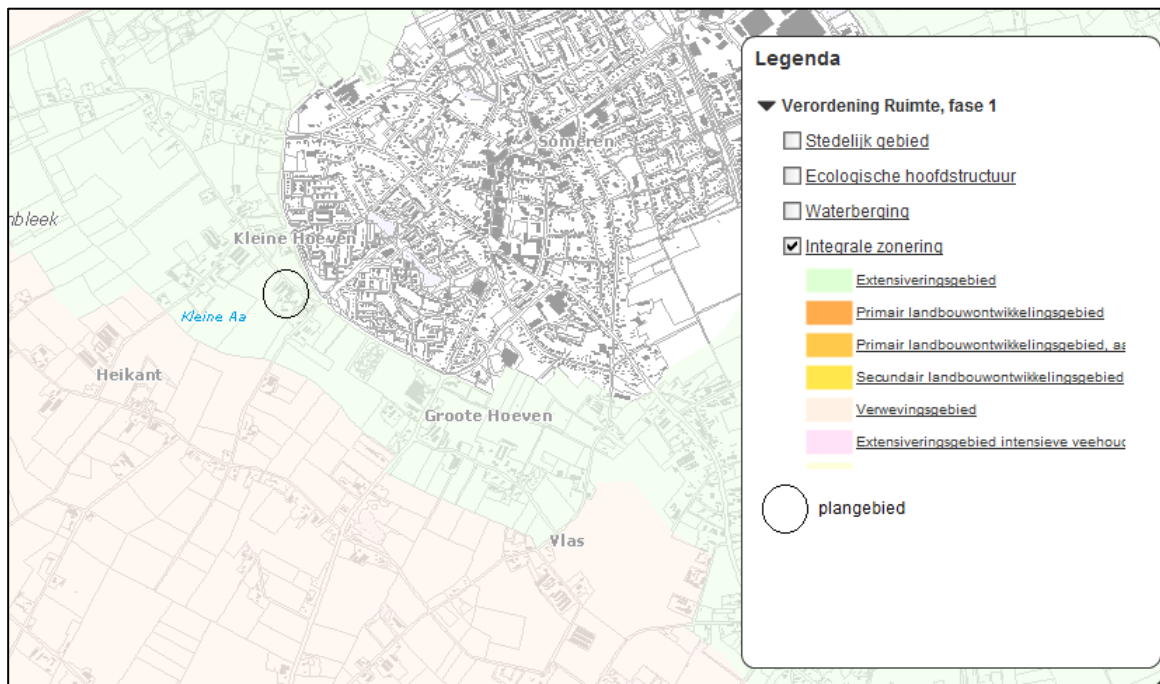
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zoning intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;

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

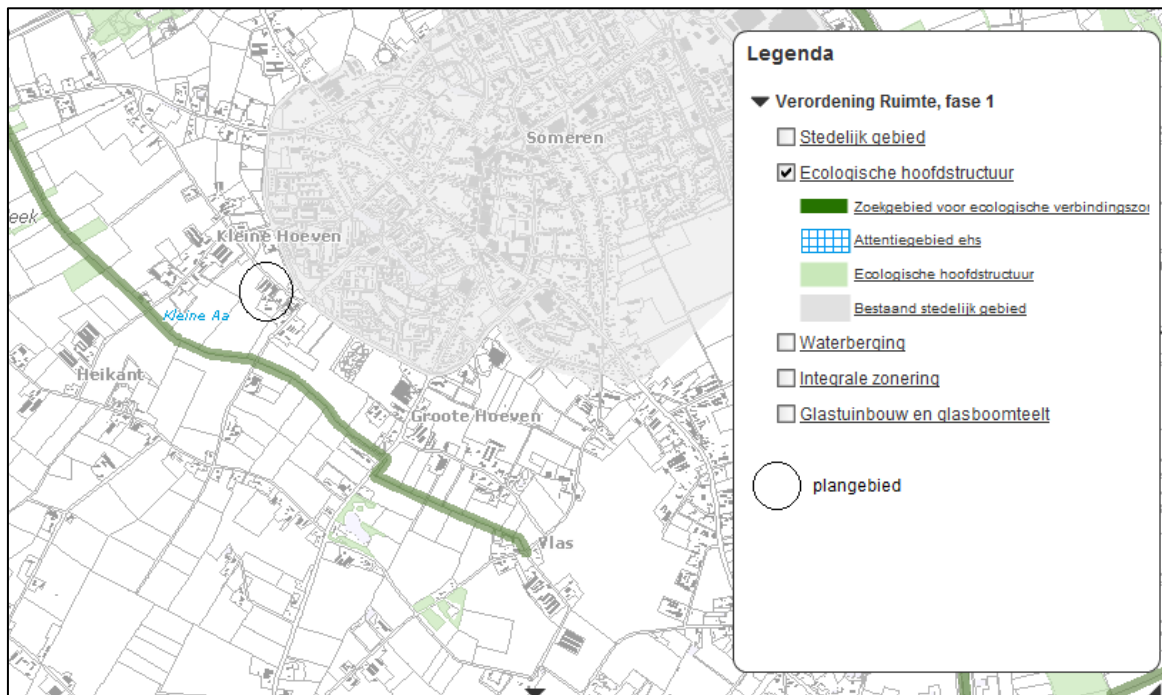
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



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



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



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'ecologische hoofdstructuur.'

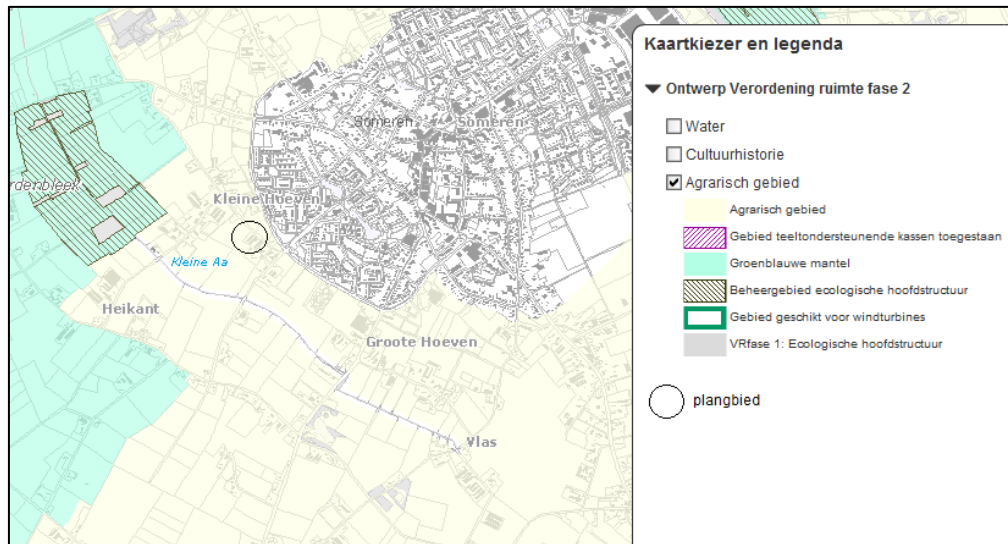
Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw, de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied EHS of in een gebied voor waterberging. Het plangebied is gelegen binnen landelijk gebied en in een extensiveringsgebied. De oprichting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

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte herzien en de nieuw beleidlijnen hieromtrent vormen onderdeel van de Verordening ruimte. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Verordening ruimte onderverdeeld in een tweetal robuuste

structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

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

Het plangebied is niet gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied. De beoogde ontwikkeling is passend binnen het plangebied.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'groenblauwe mantel en agrarisch gebied.'

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

3.2.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 20 juli 2004. Deze beleidsnota heeft tot doel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied te realiseren. De beleidsnota schetst ruimtelijke kaders voor stoppende agrariërs, agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie en voor particulieren die beschikken over een agrarische bedrijfslocatie. De beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling bestaat uit vier beleidslijnen: de "Beleidslijn bebouwingsconcentraties"; de "Beleidslijn voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied", de "Beleidslijn paardenhouderijen" en de "Beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw". Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Hollestraat 28 te Someren is de "Beleidslijn Bebouwingsconcentraties" van belang. In deze beleidslijn is het uitgangspunt dat in bebouwingsconcentraties, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet agrarische functies, alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk is. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de verruimde mogelijkheden een verbetering in brede zin opleveren in de ruimtelijke kwaliteit (het Rood voor Groen principe). De beoogde ontwikkeling is passend binnen

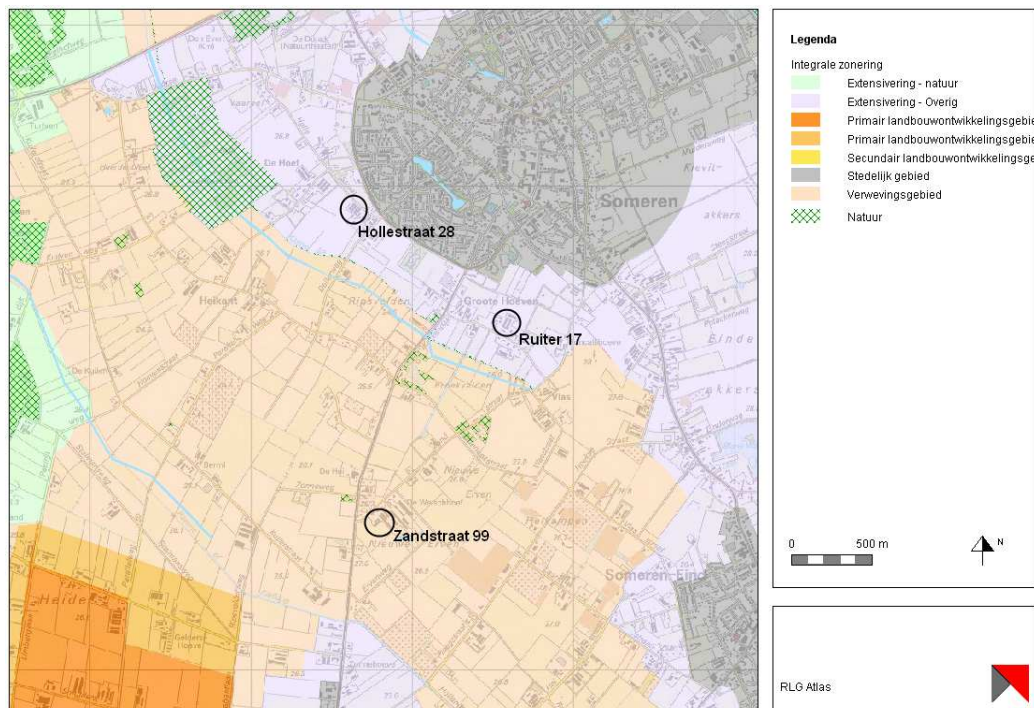
de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Dit wordt in onderhavige bestemmingsplantoelichting toegelicht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan De Peel

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

Het plangebied is gelegen in de gemeente Someren en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. Navolgende figuur is een uitsnede van de plankaart uit het reconstructieplan met daarop de locaties aan de Hollestraat 28, Ruiter 17 en Zandstraat 99 aangeduid.



Figuur 7. Aanduiding locaties aan de Zandstraat 99 en de locaties aan de Hollestraat 28 en Ruiter 17 te Someren op plankaart reconstructieplan De Peel.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ter plaatse gaat het primaat uit naar wonen. Het plangebied is ook geen duurzame locatie voor de intensieve

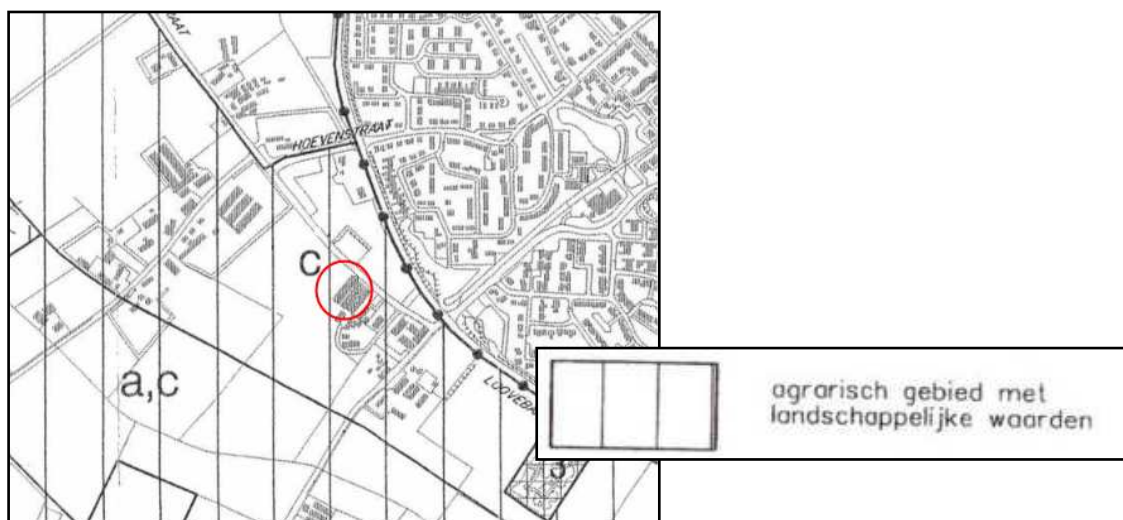
veehouderij. Herontwikkeling van landbouwgrond naar woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse is dan ook passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan 'De Peel'.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

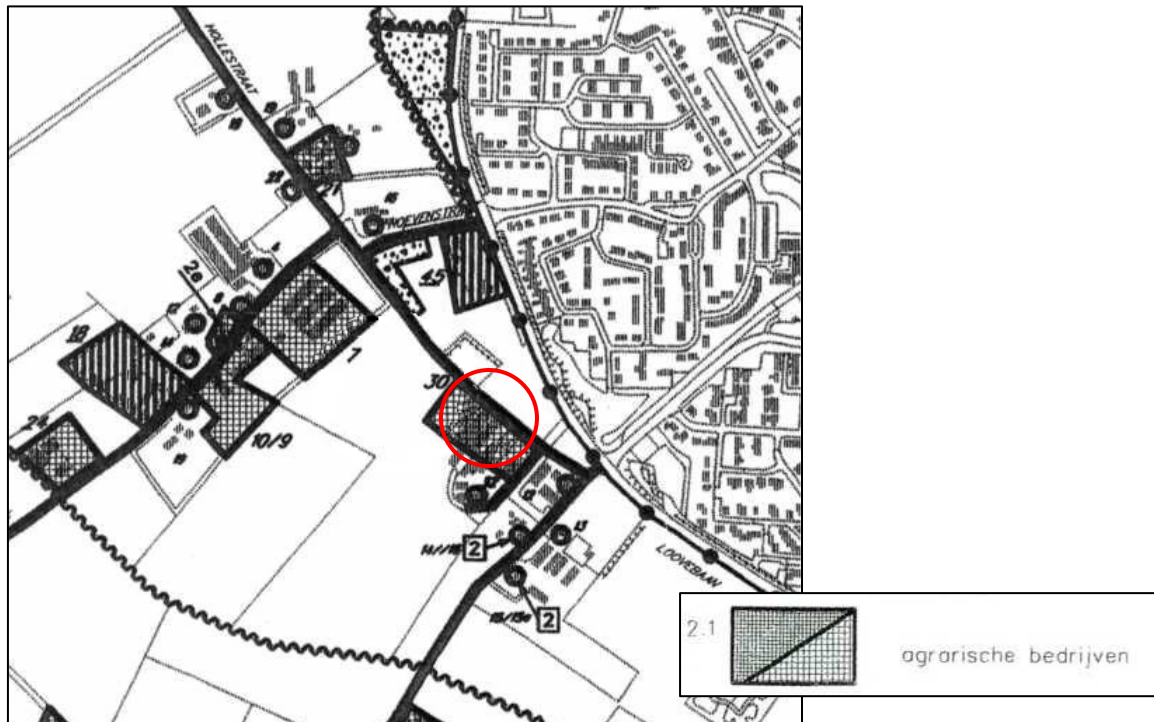
3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied

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



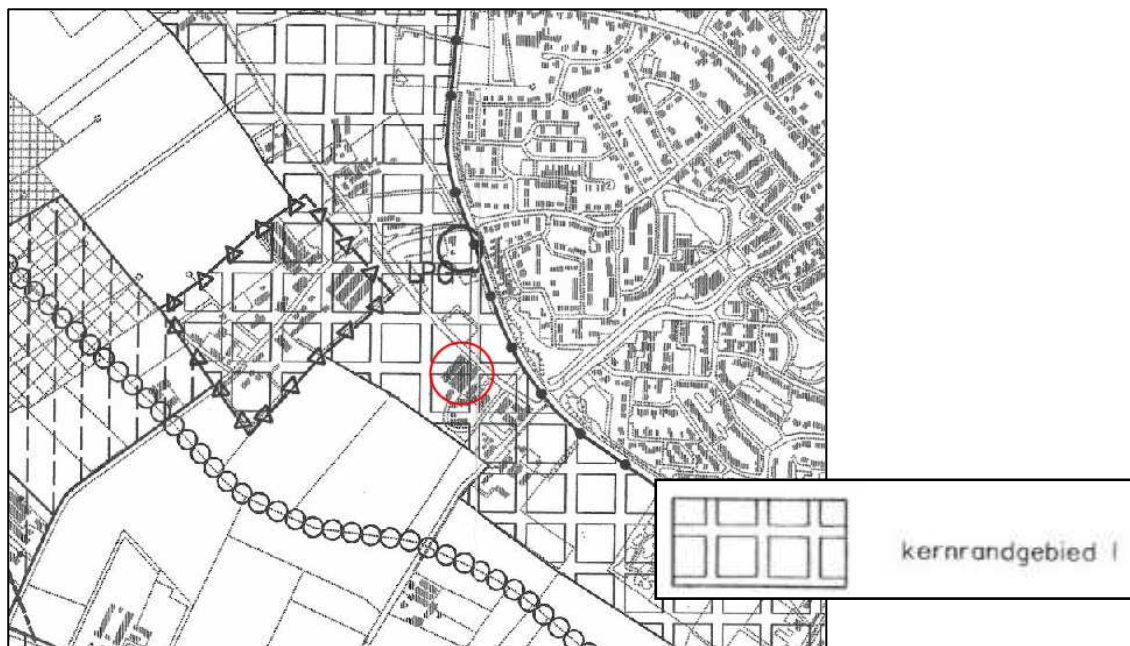
Figuur 8. Aanwijzing plangebied op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen'.

Op plankaart 2 'detailbestemmingen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft de locatie de aanduiding 'agrarisch bouwblok'. Navolgend figuur betreft een uitsnede van plankaart 2 van het bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 9. Aanduiding plangebied op plankaart 2 'detailbestemmingen'.

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



Figuur 10. Aanwijzing plangebied op plankaart 3 'ontwikkelingenkaart'.

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

3.4.2 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling

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

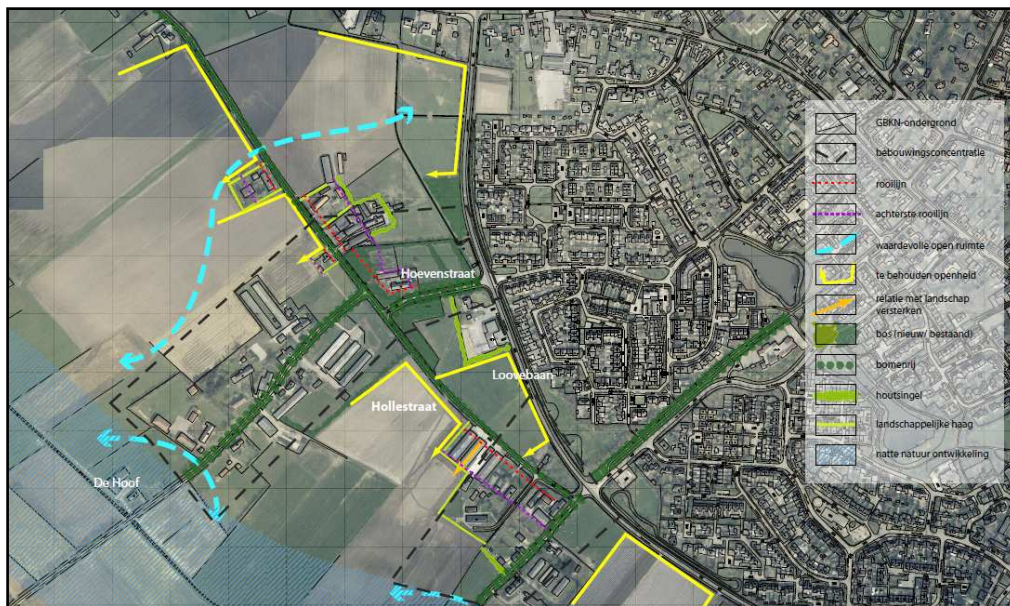


Figuur 11. Uitsnede Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.

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

3.4.3 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling Uitwerking Hollestraat

In opdracht van de gemeente Someren is door Pouderoyen een uitwerking op het bebouwingscluster Hollestraat en omgeving opgesteld als stedenbouwkundig handvat bij de beoogde ontwikkeling. Voor het plangebied aan de Hollestraat 28 te Someren is op deze visiekaart een rooilijn en een achterste rooilijn weergegeven evenals een open te houden gebied. Onderstaand figuur betreft de visiekaart van Pouderoyen op het gebied Hollestraat en omgeving.



Figuur 12. Visiekaart Pouderoyen voor de bebouwingsconcentratie Hollestraat.

De uitwerking van Pouderoyen wordt in deze paragraaf samengevat weergegeven.

“De bebouwing aan de Hollestraat ligt geconcentreerd op plekken waar de Hollestraat aansluit op andere wegen. Tussen de knooppunten ligt geen bebouwing en is de relatie met het open landschap optimaal. De Hollestraat vormt aldus geen lintbebouwing maar een opeenvolging van bebouwingsclusters rond wegkruisingen met tussenliggende onbebouwde ruimte. De beeldkwaliteit van de bebouwing is redelijk. Enkele gebiedseigen langgevelboerderijen geven het bebouwingslint een regio-eigen karakter. De landschappelijke inpassing van de diepe kavels laat veelal te wensen over, wat de relatie met het achterland verslechtert. Uitzondering hierop is Hollestraat 18. Dit bouwblok kan als referentie fungeren voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.”

“Gezien de nabijheid van Someren is wonen een goede functionele invulling van deze bebouwingsconcentratie. Het bedrijf aan de Hollestraat 28 heeft geurhinderdier die invloed heeft op de rand van de kern. Het amoveren van de grootschalige opstallen van de Hollestraat 28 kan een grote bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Daarbij is het wel van belang de relatie met het achtergelegen landschap te herstellen. Verder dient de bomenrij aan de westzijde van het lint te worden aangevuld, waardoor een aaneengesloten beplantingslijn ontstaat.”

Pouderoyen heeft een wensbeeld opgesteld voor herontwikkeling van het plangebied. Kernpunt hierbij is: “De gemeente zet met het wensbeeld in op een open, groen en landschappelijk beeld van de bebouwingsconcentratie Hollestraat”. Om dit wensbeeld te realiseren zijn volgens Pouderoyen de volgende maatregelen bij herontwikkeling van de Hollestraat 28 noodzakelijk:

- de open ruimte tussen de Hollestraat en Loovebaan mag niet bebouwd worden om de relatie met het landschap aan de Loovebaan niet te verliezen;
- de weg aan één zijde beplanten als een bomenrij;
- parkeren en laden en lossen dient plaats te vinden op eigen terrein, hiervoor dient dan ook ruimte te worden gevonden;
- het bestemmingsvlak dient omzoomd te worden door landelijk hagen en/of houtsingels;
- bebouwing dient zich te voegen naar de rooilijn van belendende percelen;

- de ruimte tussen de rooilijn en de voorste erfgrens heeft een groen karakter. Er is bij voorkeur alleen verharding voor een oprit met een maximale breedte van 6 meter;
- bebouwing mag niet verder het landschap in prikken dan met de achterrooilijn is aangegeven;
- de architectuur van de bebouwing moet zoveel mogelijk het landelijke karakter onderstrepen en de architectuurstijl is agrarisch of een eigentijdse interpretatie daarvan;
- de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een (forse) kap;
- grote lichte vlakken en glimmende materialen mogen niet worden toegepast.

Bij de herontwikkeling van de locatie aan de Hollestraat 28 wordt rekening gehouden met de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling, uitwerking Hollestraat, zoals in deze paragraaf is weergegeven.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

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

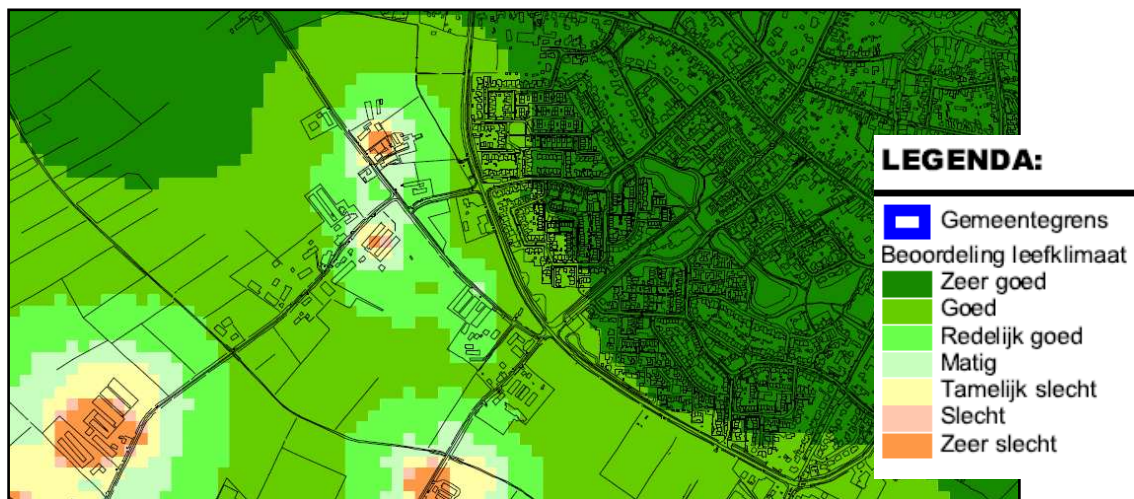
4.1.2 Voorgrondbelasting

In het plangebied is thans een intensieve veehouderij aanwezig welke gesaneerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Ingevolge artikel 14, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij en een veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter. In het geval van de te realiseren woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling geldt dus niet een geurcontour zoals op basis van odeurunits wordt berekend, maar geldt een vaste afstand van 50 meter vanaf de hoek van het bouwblok van andere veehouderijbedrijven tot de geprojecteerde woningen. Aan de afstand van 50 meter wordt in casu voldaan.

Het plangebied is niet gelegen in een geurhindercontour van een omliggend agrarisch bedrijf. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarische bedrijf is gelegen aan De Hoof 1 te Someren. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de dichtst bijgelegen geprojecteerde nieuwe woning. Hiermee worden geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden en tevens zijn de nieuwe woningen niet gelegen binnen een geurhindercontour.

4.1.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. In onderstaande figuur is het huidige leefklimaat in het plangebied en de omgeving weergegeven. Op deze kaart is het bedrijf aan de Hollestraat 28 te Someren meegenomen in de berekening van de achtergrondbelasting.



Figuur 13. Huidige achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied en de omgeving.

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

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In verband met de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw is door M&A Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit onderzoeksrapport zijn hieronder overgenomen.

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese “onverdachte locatie” voor het bouwblok te worden verworpen, vanwege de lichte verhoging met minerale olie in de bovengrond. Voor de rest van het perceel kan de hypothese worden aanvaard. Daar met de toegepaste onderzoeksstrategie toch voldoende informatie is verkregen over de bodemgesteldheid, hoeft ons inziens geen nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook voor de matige verontreinigingen met cadmium en sterke verontreiniging met zink (alleen stroomopwaarts) hoeft ons inziens geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. De verontreinigingen hebben geen directe relatie met de onderzoekslocatie, maar zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Voor de sterke verontreiniging met zink ligt er

bovendien een relatie met het assenerf op Hollestraat 30. De geconstateerde verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater leveren absoluut geen gevaar op voor de volksgezondheid. Indien grond van het perceel wordt afgevoerd dient deze te worden hergebruikt volgens het beleid van de gemeente op grond van het Bouwstoffenbesluit. Geconcludeerd kan worden dat uit het oogpunt van bodemgesteldheid er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd tegen de bestemmingsplanprocedure en de bouwaanvraag voor nieuwe woningen.”

Dit onderzoeksrapport d.d. 11 november 2005 met rapportnummer 25-SHo28-vo behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.3 Geluidhinder

Het plangebied wordt ontsloten aan de Hollestraat. Het plangebied is daarnaast gelegen in de geluidzones van de Loovebaan en de Dellerweg. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidzone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ont-heffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. In opdracht van de initiatiefnemer is door M&A Milieuadviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

“Uit de resultaten van de berekeningen van het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woningen aan de Hollestraat te Someren kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Loovebaan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels niet wordt overschreden. Gezien de hoogte van de geluidsbelastingen kan worden gesteld dat met de standaardvoorzieningen conform het Bouwbesluit reeds kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 35 dB(A). Geconcludeerd wordt dat er uit oogpunt van akoestiek er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen van de woningen.”

Het onderzoeksrapport d.d. 14 november 2005 met rapportnummer 25-HHo28-srm2-v1 behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Binnen het plangebied zijn naast de geluidzones van de genoemde wegen, geen geluidzones van andere bronnen aanwezig waar bij de ontwikkeling van het plangebied rekening mee gehouden dient te worden.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarbij wordt in het plangebied een intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor de luchtkwaliteit per saldo wellicht verbeterd wordt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De locatie aan De Hoof 7 betreft een pluimveebedrijf. Dit bedrijf wordt beoordeeld in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Het tankstation gelegen aan de Loovebaan 45 wordt beoordeeld in het kader van de regelgeving omtrent de externe veiligheid. Aan de Dellerweg 12 is het bedrijf De Kempen asbestsanering en sloopwerken gevestigd. Dit adres is echter bestemd als woonbestemming. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden dan ook plaats op locaties waar gesloopt wordt en niet op het perceel aan de Dellerweg 12. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

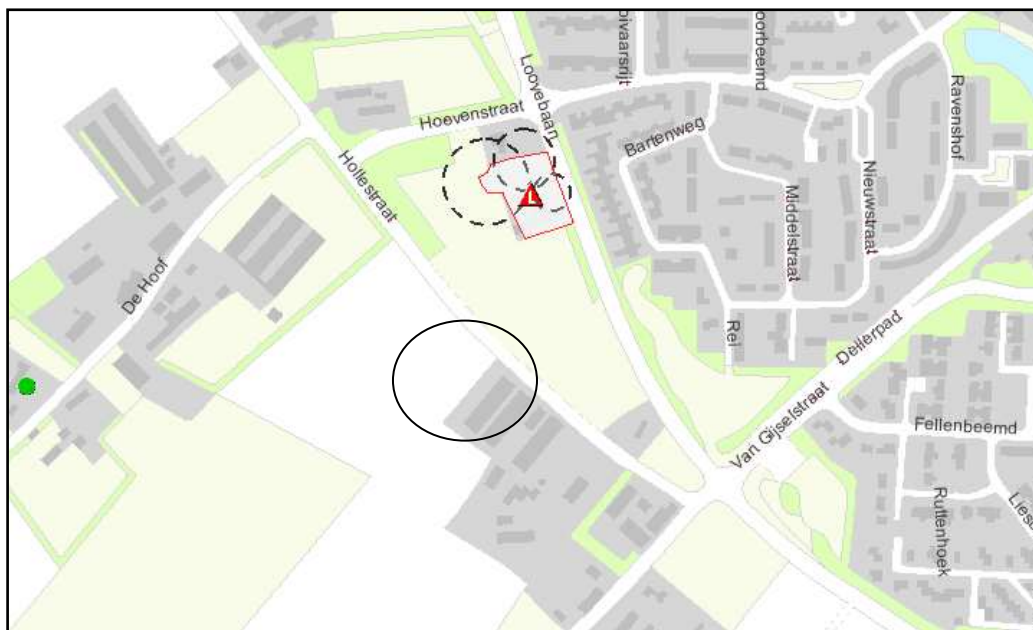
4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De

aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen). Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen nader vormgegeven.

4.6.2 Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat een omwonende overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In een straal van 1.000 meter van het plangebied is één inrichting gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. Dit betreft het tankstation dat gelegen is aan de Loovebaan 45 te Someren. De afstand van de geplande woningen tot aan dit bedrijf bedraagt circa 80 meter. Onderstaand figuur geeft een uitsnede van de externe veiligheidskaart van de provincie Noord-Brabant waarop de inrichting aan de Loovebaan 45 en het plangebied weergegeven.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart met daarop de inrichting aan de Loovebaan 45 en het plangebied weergegeven.

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het PR bedraagt maximaal 10^{-6} per jaar. Op het bedrijf zijn aanwezig: een vulpunt LPG, een LPG reservoir en een LPG afleverinstallatie. De (PR 10-6) contour voor de

inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 35 meter. Dit betreft de contour voor het LPG-vulpunt. Het plangebied valt daarmee buiten de aangegeven risico-contouren van het tankstation.

Groepsrisico

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

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

In de gemeente Someren, in de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Rijksweg A67, de Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provinciale weg. De kortste afstand van het perceel tot één van deze wegen, de Provincialeweg bedraagt meer circa 1.300 meter. Het plangebied ligt op zodanige afstand van deze routes dat de locatie buiten de invloedssfeer van deze wegen gelegen is. Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. Op een afstand van circa 2.700 meter is het kanaal de Zuid-Willemsvaart gelegen. Eventuele risico's als gevolg van incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over deze waterweg zijn zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn.

4.6.4 Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen of buisleidingen gesitueerd, noch gepland. Op een afstand van circa 900 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat de ligging van deze buisleiding ten opzichte van het plangebied geen consequenties heeft voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Inleiding

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

punt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas.

4.7.2 Vigerend beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheersplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

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

Gemeentelijk rioleringsplan

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

4.7.3 Principes van het waterschap

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

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

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

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te

voeren via het oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal het water aan de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden.

Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

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

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Water als kans

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

Meervoudig ruimtegebruik

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

Voorkomen van vervuiling

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

4.7.4 Bodemgebruik en grondwater

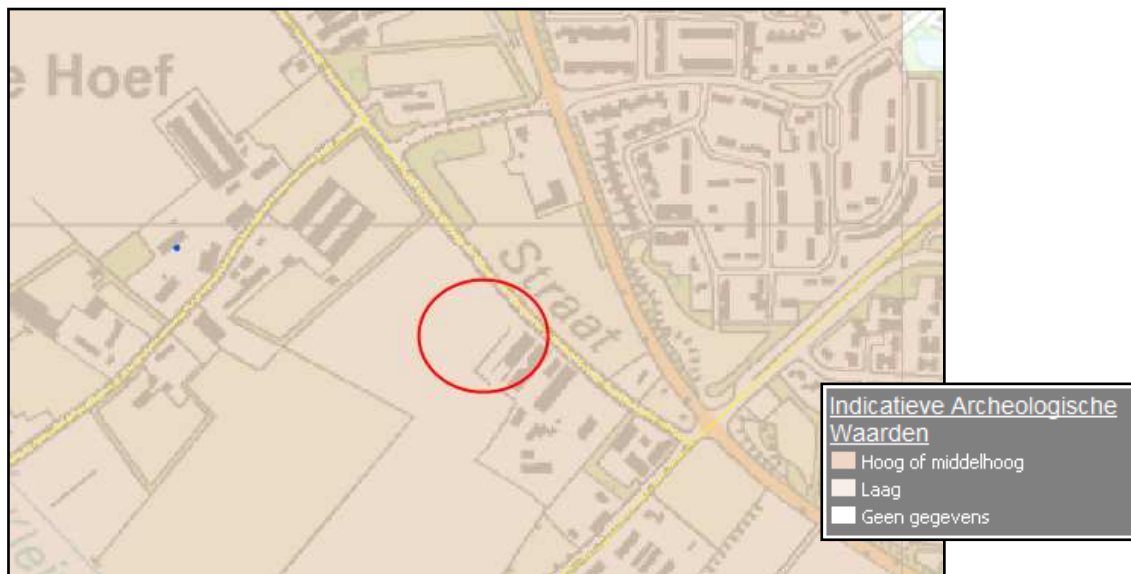
Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 26 meter boven NAP. De locatie is in agrarisch gebruik en grotendeels verhard ten behoeve van de intensieve veehouderij. De locatie betreft een hoge zwarte enkeerdgronden dat bestaat uit lemig fijn zand. De locatie is gelegen op een dekzandrug. De GHG ter plaatse bedraagt -40-80 cm-mv en de GLG bedraagt meer dan >-m120. In de omgeving van het plangebied zijn diverse watergangen gelegen. In de huidige situatie vloeit het water af naar de greppels die op de perceelsgrenzen reeds aanwezig zijn ten behoeve van de opvang van hemelwater.

4.7.5 Waterparagraaf

In het plangebied wordt een intensieve veehouderij met circa 2.350 m² aan stallen gesaneerd. In samenhang hiermee worden drie woningen opgericht met een gezamenlijke verwachte oppervlakte aan bebouwing van 900 m². Hiermee neemt het verhard oppervlak af met 1.450 m². Daarnaast verdwijnt tevens een groot gedeelte van de erfverharding ter plaatse. Het hemelwater dat in de huidige situatie valt op daken en erfverhardingen vloeit via het erf af naar de watergangen op de perceelsgrens. Een gedeelte van het hemelwater infiltreert hierbij in de bodem. In de nieuwe situatie zal het hemelwater dat valt op daken en erfverhardingen eveneens via het erf afvloeien op de watergangen aan de voorzijde van de perceelsgrens. Door de substantiële afname van de bebouwing is de beoogde herontwikkeling hydrologische neutraal.

4.8 Archeologie

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



Figuur 15. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.

Dit betekent dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is om te bezien of er bij de beoogde herontwikkeling van de locatie archeologische waarden in het geding komen. In het plangebied is door ArchAeO een bureauonderzoek uitgevoerd. Het advies van dit onderzoek is hieronder opgenomen:

“Het westelijk deel van het plangebied (perceel S 1834) heeft op grond van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het oostelijke deel van het plangebied (perceel S 1833) is door de bouw van de stallen dermate verstoord dat verder onderzoek ter plaatse geen zin heeft. Om inzicht te krijgen in de aard, omvang en kwaliteit van mogelijke aanwezige vindplaatsen op perceel S 1834, wordt aanbevolen in vervolg op dit bureauonderzoek een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren.”

In navolging op het bureauonderzoek van ArchAeO is door Bilan een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit proefsleuvenonderzoek zijn hieronder overgenomen.

“Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden in totaal 70 sporen aangetroffen, bestaande uit kuilen, paalkuilen en een greppel. Er werden in totaal twee vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 1 bestond uit paalkuilen uit de ijzertijd die over het hele plangebied verspreid liggen. Deze vindplaats strekt zich waarschijnlijk alle richtingen uit in en rondom het plangebied, richting de hoger gelegen dekzandruggen, worden meer (bewonings)sporen uit de Middeleeuwen verwacht. Het plangebied ligt op de flank van een dekzandrug die afhelt naar het beekdal van de kleine Aa die zich ten zuidwesten van het plangebied bevindt. Aan de hand van de bodemprofielen werd duidelijk dat de bodem zich in een relatief natte context had ontwikkeld. Binnen het plangebied is een groot deel van het archeologische sporenniveau in het esdek opgenomen. Hierdoor zijn alleen de onderkanten van diep ingegraven sporen geconserveerd en konden door het ontbreken van minder diep gefundeerde sporen geen structuren worden herkend. Daarom is overleg met het bevoegd gezag besloten om het onderzoek, ondanks het voorkomen van archeologische sporen, niet door te starten naar een definitieve opgraving. Gezien de lage inhoudelijke kwaliteit van de middeleeuwse vindplaats en de slechte fysieke kwaliteit van de ijzervindplaats worden deze vindplaatsen als niet behoudenswaardig gewaardeerd en wordt geen vervolgonderzoek binnen het plangebied geadviseerd.”

Het bureauonderzoek uitgevoerd door ArchAeO d.d. 27 juli 2007 met projectnummer P07023 en het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Bilan d.d. 22 oktober 2009 met projectnummer 2009/150 behoren als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.9 Cultuurhistorie

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

4.10 Flora en fauna

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

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde

levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied Strabrechtse Heide en Beuven (NL1000024). Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Ingevolge van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handelingen significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. De beoogde herontwikkeling ziet op de sanering van een intensieve veehouderij en het in samenhang hiermee ontwikkelen van drie woningen ter plaatse. Met de sanering van de intensieve veehouderij vermindert de ammoniakdepositie op het Habitatrichtlijngebied. De herontwikkeling heeft geen significant negatieve effecten op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

4.10.2 Flora- en faunawet

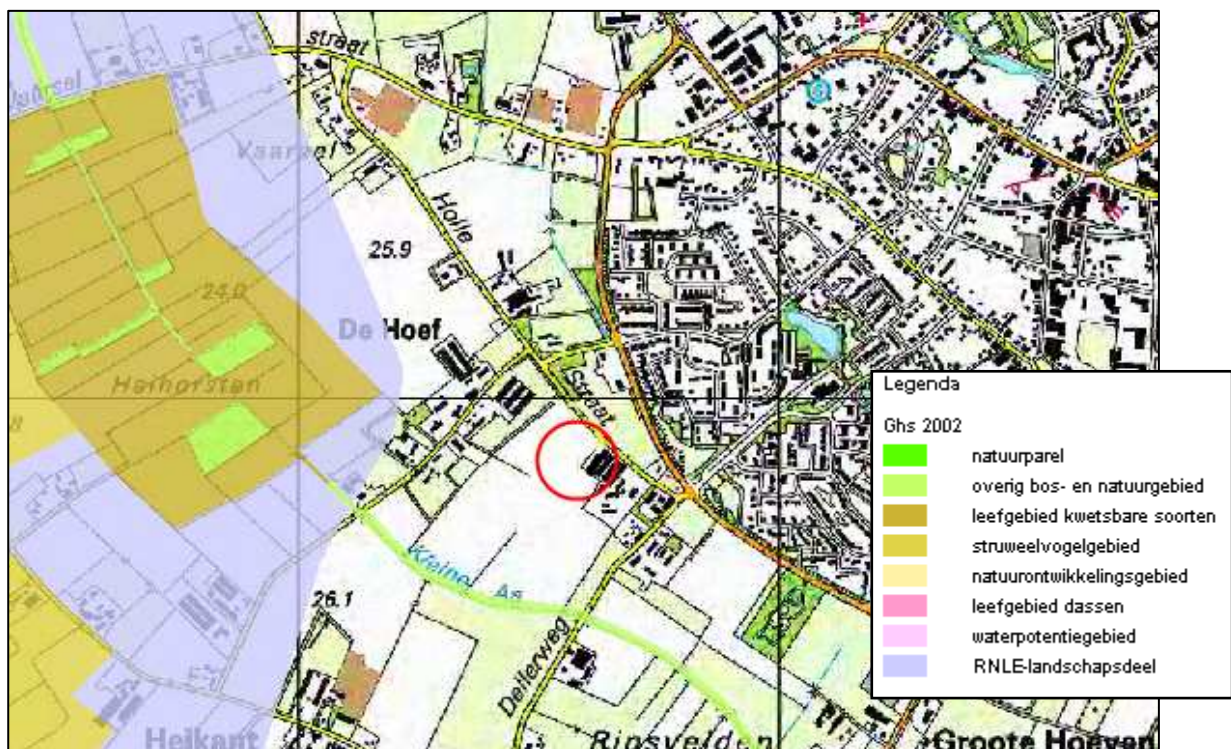
De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een (herziening van het) bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Het plangebied is gelegen in kilometerhok X:176/Y:376. Uit betreffende databank blijkt dat in het betreffende kilometerhok 2 vaatplanten voorkomen die staan op lijst 1 van de Flora- en faunawet. Tevens is opgenomen dat 1 soort broedvogel uit de Flora- en faunalijsvogels voorkomt. Tenslotte komt binnen het kilometerhok 1 soort vaatplant en een soort broedvogel voor uit de Rode Lijst. Binnen het betreffende kilometerhok is de Kleine Aa gelegen. Het ligt voor de hand aan te nemen dat de genoemde soorten voorkomen in en nabij deze kleine Aa.

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Een gedeelte van het perceel betreft een agrarisch bouwblok ten behoeve van de intensieve veehouderij en is bebouwd met opstallen en geheel verhard met erfverharding en het overige gedeelte van het plangebied is in agrarisch gebruik. Dit gedeelte van het perceel wordt dan ook met landbouwmachines bewerkt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling van de intensieve veehouderij naar drie grondgebonden woningen op ruime percelen geen effecten heeft op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, levensgemeenschappen en leefgebieden in en om het gebied. De redenen hiervoor zijn de grote afstand tot Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de sanering van de intensieve functie ter plaatse en het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige situatie ter plaatse.

4.11 Landschapswaarden

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De tegenhanger van de GHS is de Agrarische Hoofdstructuur (AHS). De AHS bevat de gebieden buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. Het plangebied is gelegen in de AHS. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de uitsnede van de GHS met daarop het plangebied aangeduid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op landschapswaarden in de nabijheid van het plangebied.



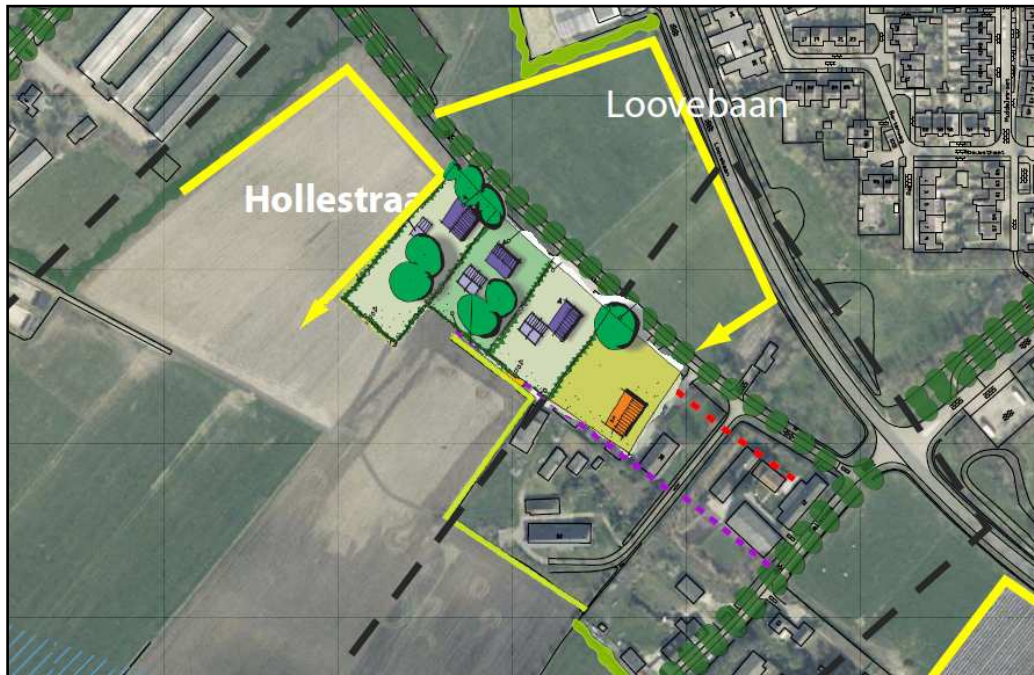
Figuur 16. Ligging plangebied ten opzichte van de GHS.

4.12 Verkeer en parkeren

De mobiliteitsbewegingen in het plangebied betreffen in de huidige situatie voornamelijk: de aan- en afvoer van dieren, voer en mest en de daarbij behorende laad- en loswerkzaamheden. Ook het aan- en afrijden van vrachtwagens, tractors en personenauto's horen daarbij. Met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Na de herontwikkeling van de locatie naar drie woningen zullen de verkeersbewegingen in het plangebied bestaan uit de vervoersbewegingen van de nieuwe bewoners van de drie woningen en van de bezoekers hiervan. In het plangebied zal per woningbouwkwavel ruimte gevonden worden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage.

4.13 Inrichtingsvoorwaarden

Door BRO is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, dat door ons kantoor is aangepast aan de visie van de gemeente op de bebouwingsconcentratie Hollestraat zoals geformuleerd in de Structuurschets Buitengebied, uitwerking Hollestraat. Onderstaand figuur geeft een overzicht van de nieuwe kavels in het kader van de nadere uitwerking van de Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling.

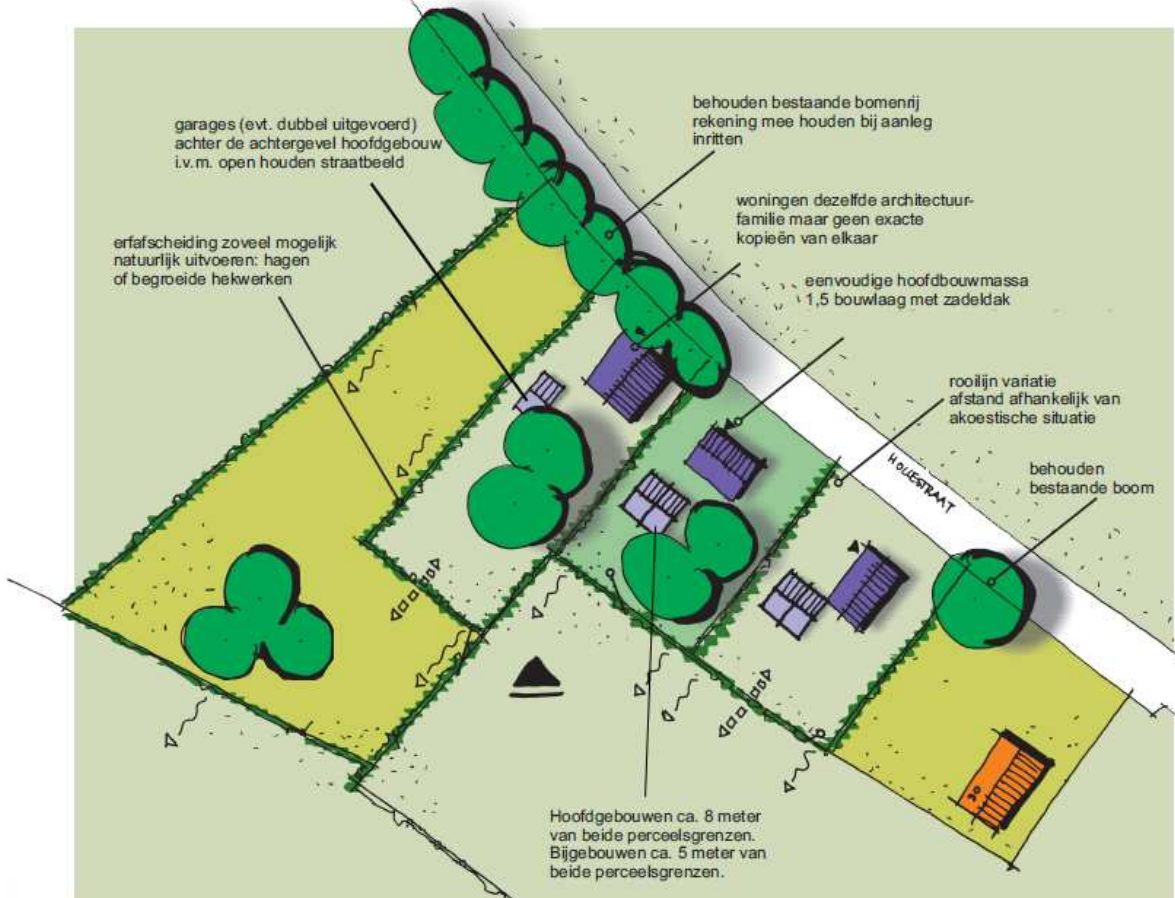


Figuur 17. Overzicht nieuwe bebouwing ten opzichte van de visie van Pouderoyen.

Om de nieuwe woningen te laten aansluiten bij de karakteristiek van het gebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- in verband met het open houden van het straatbeeld dienen garages (eventueel dubbel uitgevoerd) te worden opgericht achter de achtergevel van de woning of aan de woning te worden gebouwd. Hiermee wordt tevens ruimte voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein gevonden;
- de erfcheidingen dienen zoveel mogelijk te bestaan uit natuurlijke uitvoeren, waarbij het hanteren van hagen de voorkeur verdient;
- de woningen worden uitgevoerd in een eenvoudige hoofdmassa van 1 tot 1,5 bouwlaag met zadeldak;
- de architectuur van de woningen dient eenduidig te zijn, doch zijn de woningen geen kopieën van elkaar;
- hoofdgebouwen worden opgericht op een afstand van 8 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, bijgebouwen worden opgericht op een afstand van 5 meter uit de perceelsgrens;
- de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 5 meter bedragen en de nokhoogte van de woningen mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- de woningen worden opgericht met de nokrichting zowel parallel op de Hollestraat als haaks op de Hollestraat;
- de woningen worden uitgevoerd met een donkere, niet glimmende dakpan.

Onderstaand figuur geeft een overzicht van het plangebied na de beoogde herontwikkeling



Figuur 18. Beoogde inrichting op de locatie Hollestraat 28 te Someren.

Navolgende foto geeft een indruk van de beoogde architectuur aan de Hollestraat. Dit betreft een bestaande woning aan de Hollestraat, waar qua vorm bij aangesloten dient te worden. De woning hoeft echter niet traditioneel te zijn. Een landelijke woning kan ook modern uitgevoerd worden. Belangrijk is dat stijlelementen qua schaal en aard passen bij een landelijke woning. Een woning met een plat dak, overwegend uitgevoerd in glas is niet te karakteriseren als een landelijke woning. De woningen dienen te worden uitgevoerd met en rode of donkere steen. Een gele steen of een witte woning is niet passend in de omgeving.



Figuur 19. Bestaande woning aan de Hollestraat 28 te Someren.

Onderstaande tekeningen kunnen eveneens als referentie woningen gehanteerd worden:



Figuur 20. Referentiewoningen voor de woningen in het plangebied.

Met de voorstane inrichting wordt aangesloten bij de gemeentelijke visie op het bebouwingscluster. De woningen worden opgericht aan de Hollestraat op ruime percelen met een groene erfbeplanting. De woningen worden opgericht op het dan voormalige agrarische bouwblok.

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt onder meer voor meer eenvoudige regels en snellere procedures. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dateert uit 1965 en is sinds die tijd al vele keren gewijzigd, waardoor de wet onoverzichtelijk is geworden. Besluitvormingsprocedures van plannen duurden bovendien nog lang. Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt opgesteld als toelichting voor de ontwikkeling van drie woningen aan de Hollestraat 28 te Someren in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse.

5.2 Juridische planopzet

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

5.3 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.4 Verbeelding

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

5.5 Planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

In artikel 5 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

In artikel 6 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 7 Slotregel

In artikel 7 worden de regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Hollestraat 28 Someren”.

6. OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

6.2 Handhaving

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.4 Inspraak

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

6.5 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

6.6 Procedure

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

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

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