

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
BRIMWEG 10
SOMEREN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

12 juli 2012

TOELICHTING

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Brimweg 10 Someren
Imro-idn	NL.IMRO.0847.BP.....
Opgesteld door	M. Crijns
Tweede opsteller	B. Göertz

Versiebeheer

Versie concept	23 februari 2011 en 31 maart 2011
Voorontwerp	19 april 2011
Ontwerp	12 juli 2012
Vastgesteld	

ALGEMENE TOELICHTING OP INTEGRALE HERONTWIKKELING BRIMWEG SOMEREN

De heer W. van den Boomen, hierna de initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van het glastuinbouwbedrijf 't Vlaske BV gelegen aan de Vlasstraat 10. Dit bedrijf is gelegen in het glastuinbouwconcentratiegebied Vlasakkers. Het glastuinbouwgebied De Vlasakkers is circa 200 hectare groot en is bedoeld voor de vestiging van en uitbreiding van grootschalige glastuinbouwbedrijven.

De provincie Noord-Brabant stimuleert en faciliteert de concentratie van glastuinbouwbedrijven in glastuinbouwconcentratiegebieden in de provincie Noord-Brabant. In de gemeente Someren is het beleid al sinds halverwege de jaren '90 gericht op verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Vlasakkers, op basis van het Streekplan Noord-Brabant uit 1992. Ook in het streekplan 'Brabant in Balans' van de provincie Noord-Brabant in 2002 is de wens tot concentreren van het glas in het gebied Vlasakkers opgenomen. Begin 2003 is op initiatief van een zevental tuinders, waaronder de initiatiefnemer, en de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij (TOM) de beoogde ontwikkeling van het gebied Vlasakkers tot een duurzaam glasconcentratiegebied, opnieuw opgepakt. Ook in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is de wens tot concentratie van glastuinbouw opgenomen. Concentratie van glastuinbouwbedrijven leidt tot een aantal synergievoordelen zoals de mogelijkheid om producten gezamenlijk aan en af te voeren, in- en verkoop te bundelen en milieuproblemen gezamenlijk aan te pakken. Ook uit landschappelijk oogpunt is concentratie van glastuinbouw gewenst.

Voor de realisatie van het glastuinbouwgebied in het glastuinbouwgebied Vlasakkers is het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Vlasakkers' op 28 november 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 juli 2008. In dit bestemmingsplan is een verplaatsingsregeling opgenomen voor het verplaatsen van woningen binnen het glastuinbouwconcentratiegebied om de mogelijkheid te bieden de glasopstand daadwerkelijk zoveel mogelijk te concentreren. In deze verplaatsingsregels is opgenomen dat de woningen gelegen aan de Heistraat 12 en 14 verplaatst worden naar de Laarstraat, binnen het plangebied van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers. Bij de goedkeuring van het bestemmingsplan is ook deze verplaatsingsregeling door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De initiatiefnemer heeft de beide woningen gelegen aan de Heistraat 12 en 14 aangekocht met het doel zijn glastuinbouw op deze locatie te concentreren en de woningen te verplaatsen naar de Laarstraat.

In de beroepszaak tegen het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Vlasakkers' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (3 maart 2010, zaaknummer 200806769/1/R2) het besluit van het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijk vernietigd. Dit betreft onder andere het gedeelte van het goedkeuringsbesluit dat ziet op de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid voor woningen" en gedeelten uit de planregels betreffende deze wijzigingsbevoegdheid. De afdeling geeft in de uitspraak aan dat de wijzigingsbevoegdheid niet uitsluit dat de woningen die verplaatst worden gebruikt worden ten behoeve van burgerbewoning. Tevens geeft de Raad van State aan dat het gebruik van burgerwoningen op de beoogde locatie Laarstraat niet past binnen de doelstelling in het glastuinbouwconcentratiegebied. De burgerwoningen worden alsdan gerealiseerd op een locatie niet zijnde een bebouwingsconcentratie in het buitengebied of een kernrandzone.

Dit heeft geresulteerd in het feit dat de woningen aan de Heistraat 12 en 14 niet meer positief bestemd zijn op de locatie aan de Heistraat 12 en 14 en dat de positieve bestemming op de inplaatsingslocatie aan de Laarstraat vernietigd is. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft bij een besluit d.d. 22 september 2010 geconcludeerd dat op basis van door de raad vastgesteld beleid, de initiatiefnemer mocht verwachten dat de woningen aan de Heistraat 12 en 14 verplaatst zouden kunnen worden. De verplaatsing zou volgens de toen geldende beleidslijn naar de Laarstraat plaats te vinden, echter de verplaatsing is door de uitspraak van de Raad van State niet uitvoerbaar.

Voor de inplaatsing van de vervangende woningen is een planologisch geschikte locatie gevonden in de kernrandzone van Someren-Eind, gelegen ten zuiden van het glastuinbouwconcentratiegebied, waaruit de woningen verplaatst worden. Voor ontwikkelingen binnen deze kernrandzone is door de gemeente Someren de Ontwikkelingsvisie Someren-Eind west opgesteld. Op 18 februari 2010 heeft de gemeente Someren in principe medewerking verleend om de woningen van de Heistraat 12 en 14 te verplaatsen naar de locatie aan de Brimweg 10 te Someren.

Om de nieuwe woningen ruimtelijk in te passen, zal de bestaande woning in het plangebied, gelegen aan de Brimweg 10 worden herbouwd. Door het College van burgemeester en wethouders is principemedewerking verleend voor het verplaatsen van de twee burgerwoningen, het realiseren van één Ruimte voor ruimte woning en de vervangende nieuwbouw voor de woning gelegen aan de Brimweg 10. Per saldo is er dan ook sprake van de toevoeging van één nieuwe/extra woning in het plangebied. Voor deze woning wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

In de bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is de in dit overzicht genoemde besluitvorming opgenomen.

INHOUD

1.	INLEIDING.....	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	8
1.2.1	Ligging van het plangebied	8
1.2.2	Begrenzing van het plangebied	9
1.2.3	Juridische status van het plangebied.....	9
1.3	Leeswijzer	9
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Ruimtelijke structuur	12
2.3	Functionele structuur	12
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.....	14
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	18
3.3	Regionaal beleid.....	21
3.3.1	Reconstructieplan De Peel	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Bestemmingsplan Buitengebied Someren.....	21
3.4.2	Structuurvisie Buitengebied	22
3.4.3	Ontwikkelingsvisie Someren-Eind west	23
4.	PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	26
4.1	Wet geurhinder en veehouderij	26
4.1.1	Voorgrondbelasting	26
4.1.2	Achtergrondbelasting	27
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
4.3	Geluidhinder	28
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	29
4.6	Externe veiligheid	30
4.6.1	Inleiding.....	30
4.6.2	Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)	30
4.6.3	Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.....	30
4.6.4	Transport: hoogspanningslijnen en buisleidingen.....	31
4.7	Waterhuishouding.....	31
4.7.1	Inleiding.....	31
4.7.2	Vigerend beleid	31
4.7.3	Principes van het waterschap	32
4.7.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie.....	33
4.7.5	Hydrologisch neutraal bouwen.....	33

4.7.6	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	34
4.8	Archeologie	35
4.9	Flora en fauna.....	37
4.9.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	37
4.9.2	Flora- en faunawet	37
4.10	Verkeer en parkeren	37
5.	PLANBESCHRIJVING	38
5.1	Stedenbouwkundige plan (met landschappelijke inpassing).....	38
5.2	Beeldkwaliteitsaspecten	39
6.	PLANOPZET	41
6.1	Feitelijke planopzet.....	41
6.2	Juridische planopzet.....	41
6.3	Planvorm.....	41
6.4	Verbeelding.....	41
6.5	Planregels	41
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	44
7.2	Handhaving.....	44
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.4	Inpraak	44
7.5	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
7.6	Zienswijzen	46
7.7	Procedure	46

Bijlagen:

- Besluitvorming inzake beoogde herontwikkeling;
- Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, d.d. 27 juni 2011; kenmerk: 2011/10309;
- Vooroverlegreactie VROM-inspectie regio Zuid; d.d. 30 juni 2011; kenmerk: H45791.
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 13 juli 2011; kenmerk C2031646/2773523.
- Prestatiebalans verplaatsing woningen uit Glastuinbouwgebied.

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek
- Natuurtoets Flora en Fauna
- Infiltratieonderzoek
- Verkennend Archeologisch onderzoek
- Ontwikkelingsvisie Someren-Eind West
- Certificaat Bouwtitel Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte PM

1. INLEIDING

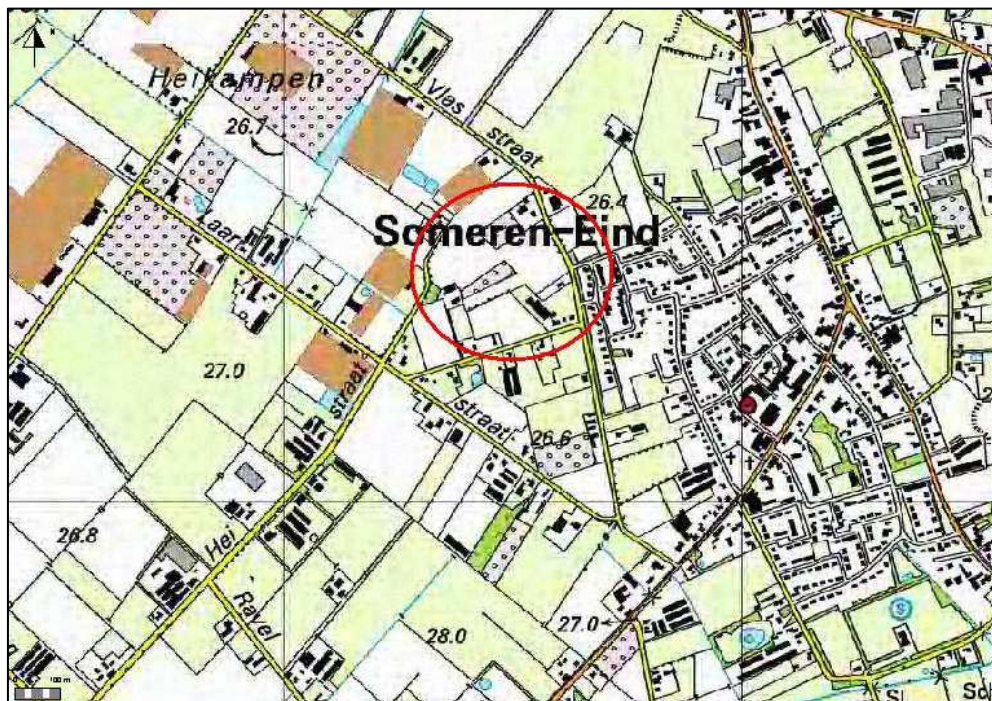
1.1 Aanleiding

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld namens de heer W. van den Boomen. De heer Van den Boomen is eigenaar van een aantal percelen gelegen aan de Brimweg 10 te Someren. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van vervangende nieuwbouw van de woning gelegen aan de Brimweg 10, het realiseren van één Ruimte voor Ruimte-woning en het verplaatsen van twee woningen, gelegen aan de Heistraat 12 en 14 naar de locatie aan de Brimweg 10. In totaal worden naar het plangebied twee woningen verplaatst, één vervangende nieuwbouw woning gebouwd en één nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning gebouwd. Voor het realiseren van beoogde woningen dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de westrand van de kern Someren-Eind, in de kernrandzone. Figuur 1 geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1. Ligging plangebied op de topografische kaart ten opzichte van de omgeving.

Het plangebied betreft de locatie gelegen aan de Brimweg te Someren en bestaat uit de kadastrale percelen: gemeente Someren, sectie T, nummers 333, 2084 en 2085. In figuur 2 is een weergave van de kadastrale percelen binnen het plangebied opgenomen.



1.2.3 Juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Someren'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Someren' is 29 juni 2011 vastgesteld. Bij besluit d.d. 2 augustus 2011 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk in werking getreden op 1 december 2011. Op 24 april 2012 heeft de provincie Noord-Brabant deze reactieve aanwijzing gedeeltelijk ingetrokken. In dit bestemmingsplan is de woning aan de Brimweg 10 als 'Wonen' bestemd en de rest van het plangebied als "Agrarisch".

1.3 Leeswijzer

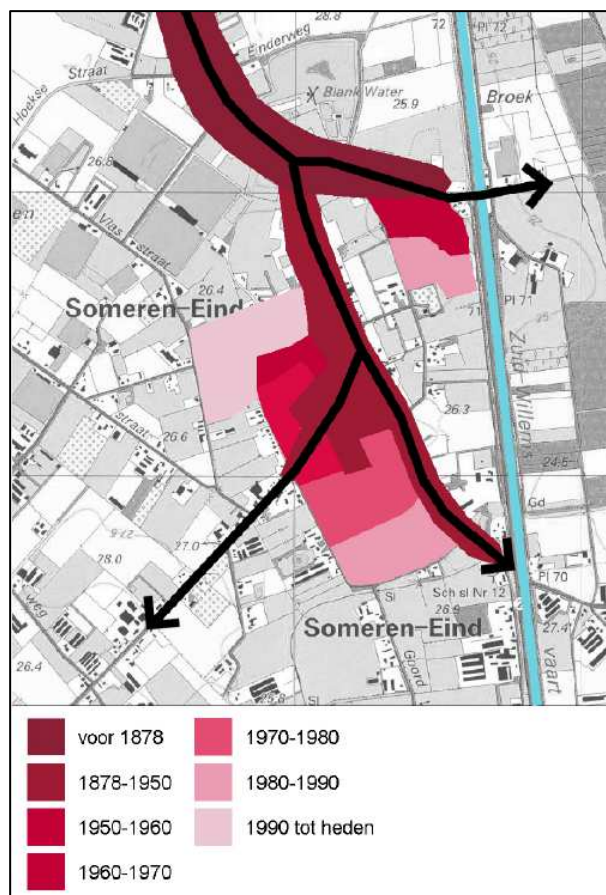
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting komt een gebiedsbeschrijving van het plangebied aan de orde. De aanwezige stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kenmerken van de omgeving worden beschreven en geanalyseerd. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante

(milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 6 en 7 komt de planologisch juridische vormgeving respectievelijk het overleg, de inspraak en de zienswijzen voor de te volgen procedure aan de orde.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

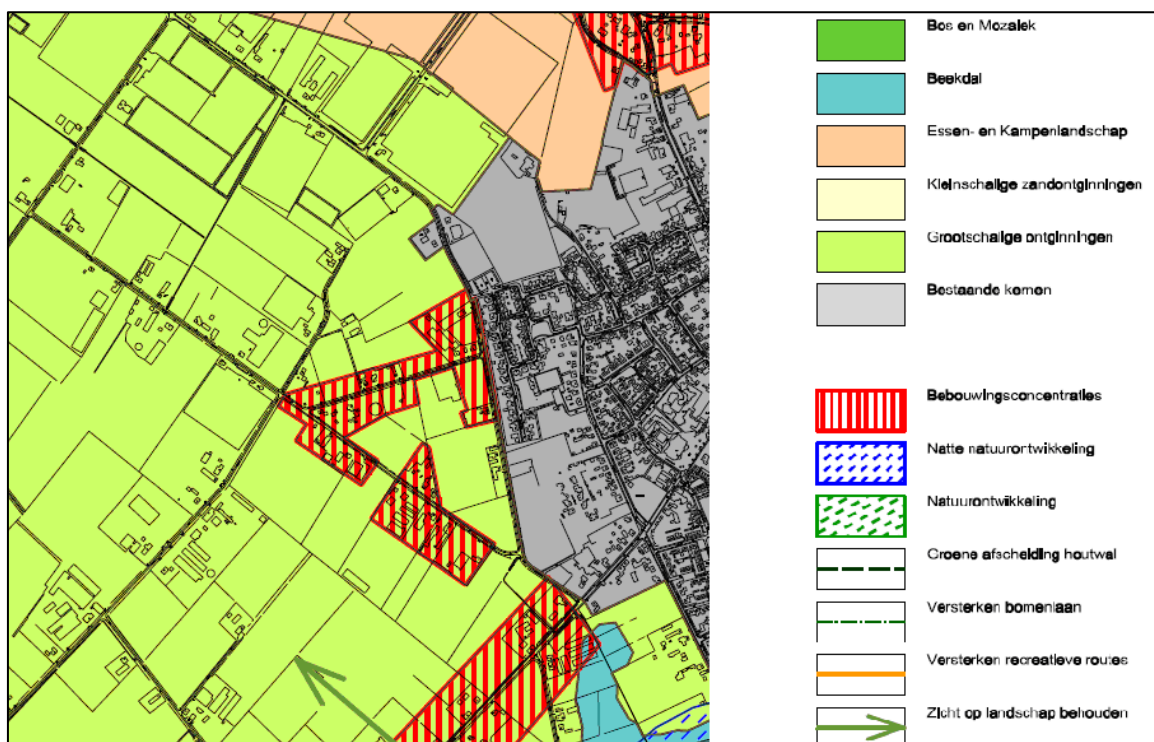
Het plangebied is gelegen in Someren-Eind, een kern gelegen ten zuiden de kern Someren, in de gemeente Someren. Ten zuiden van de kern Someren vonden in de negentiende eeuw grootschalige ontginningen plaats van het heidegebied. In die periode bestond Someren-eind als kern nog niet. Wel was er toen sprake van een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties met de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk als belangrijkste routes. Dit gebied, wat al sinds de middeleeuwen bewoond en bewerkt wordt, heeft een fijnmazige structuur van gebogen wegen en kavelgrenzen in combinatie met kleinschalige houtwallen en houtsingels. De ontginning van de dekzandvlakte kent daarentegen een grootschalige rationele opzet. Op de dekzandrug is uiteindelijk de kern Someren-eind ontstaan. Het ontstaan van de kern is enerzijds tot stand gekomen door het organisch samensmelten van de diverse gehuchten en bebouwingsconcentraties, onder de toenmalige naam Nieuwe Parochie, en anderzijds de planmatige uitbreidingen in de twintigste eeuw. Op dit moment heeft Someren-Eind ongeveer 3.500 inwoners. Figuur 3 geeft een beeld van het ontstaan van de kern Someren-Eind.



Figuur 3. Ontstaan kern Someren-Eind (bron: Idop Someren-Eind, 2008).

2.2 Ruimtelijke structuur

Het landschapstype van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het jonge heide-ontginningsgebied en is gelegen op de dekzandvlakte rondom Someren-Eind. Hier bestaat de landschappelijke structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting (vaak Amerikaanse eiken) zodat het rechthoekige rationele patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven als puntmassa's verspreid door het gebied. De jonge heideontginningen ten oosten van Someren-Heide en ten westen van Someren-Eind zijn sterker verdicht doordat er meer bebouwing langs de doorgaande wegen ligt. Figuur 4 geeft een beeld van de ruimtelijke structuur van het plangebied en van de omgeving hiervan.



Figuur 4. Ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving hiervan.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het glastuinbouwgebied Vlasakkers en ten westen van de kern Someren-Eind. De voornaamste structuurlijnen van het dorp zijn de doorgaande wegen. De meeste voorzieningen zijn aan deze wegen gelegen en kennen een grote mate van verspreiding. Someren-Eind kent geen echte dorpscentrum. In de loop van de twintigste eeuw zijn in de oksel van de doorgaande wegen uitbreidingslocaties ontstaan. Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom in het buitengebied. Hierdoor is het plangebied een afrondingslocatie van de kern.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw hangt samen met de verplaatsing van woningen uit het glastuinbouwconcentratiegebied en met toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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 is 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

Inleiding

Op 17 december 2010 is de Verordening ruimte door de Provinciale Staten goedgekeurd. Op 1 maart 2011 is de tweede fase van de Verordening ruimte in werking getreden. De Verordening ruimte is opgedeeld geweest in twee fases, waarvan de eerste fase sinds 1 juni 2010 juridische rechtskracht heeft. De tweede fase betreft een gedeeltelijke herziening en aanvulling van de eerste fase. Beide fases zijn door de provincie samengevoegd in één document; de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd.

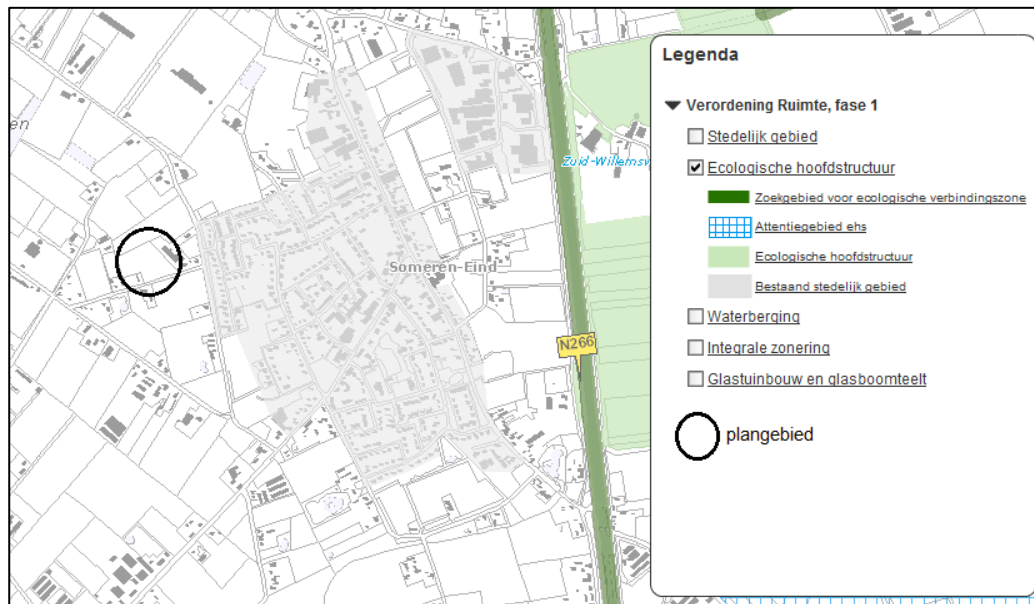
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op onder andere de intensieve veehouderij. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;

- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

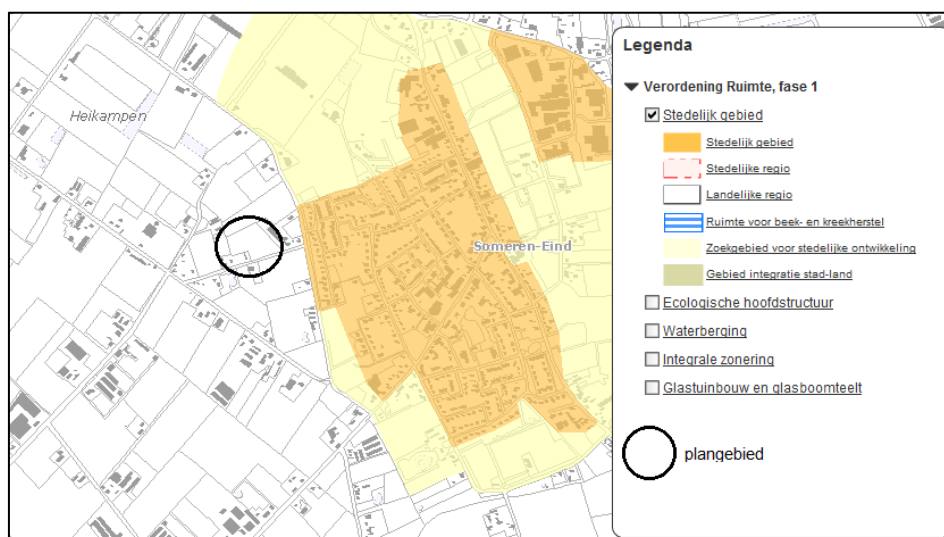
Zonering in de Verordening ruimte

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of aansluitend daaraan. Figuur 5 geeft een beeld van de ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied.



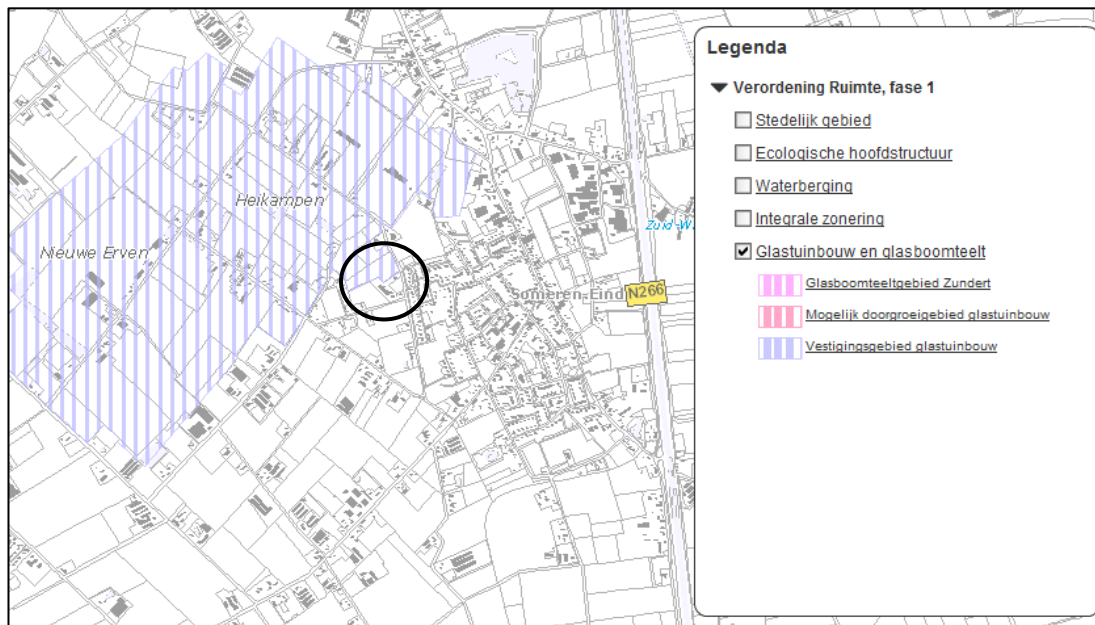
Figuur 5. Ligging plangebied ten opzichte van de EHS.

Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied of in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Doordat het plangebied onderdeel uitmaakt van de kernrandzone van Someren-Eind, is het volgens de verordening wel mogelijk om woningen in het gebied te realiseren conform de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling (zie volgende paragraaf). Figuur 6 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het stedelijke gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



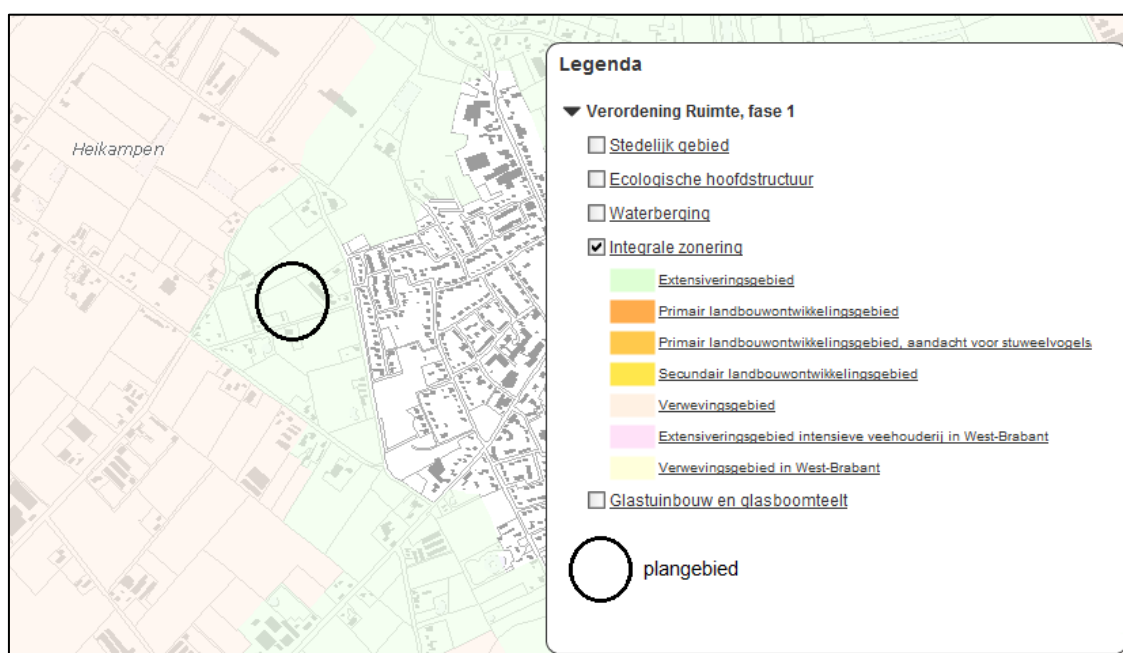
Figuur 6. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'stedelijk gebied'.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het glastuinbouwvestigingsgebied. Twee woningen die gebouwd worden binnen het plangebied, zijn verplaatst uit dit glastuinbouwgebied. Figuur 7 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het vestigingsgebied voor de glastuinbouw.



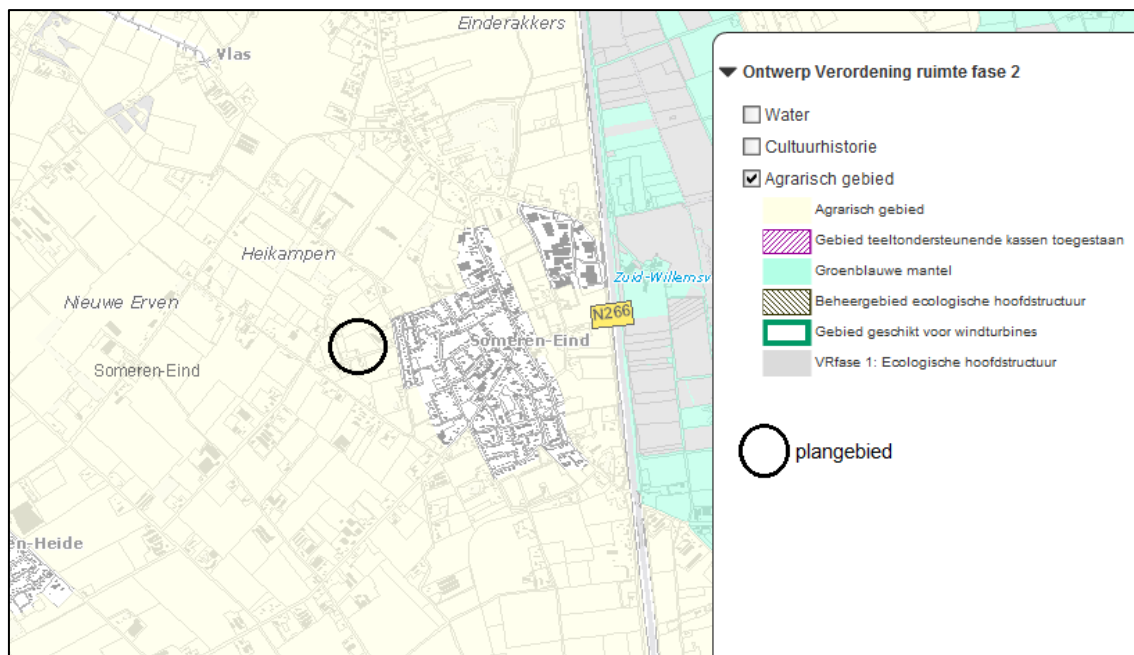
Figuur 7. Aanduiding plangebied ten opzichte van het vestigingsgebied voor de glastuinbouw'.

Het plangebied voldoet aan de regels voor Ruimte voor Ruimte-woningen doordat het plangebied niet gelegen is in een vestigingsgebied of concentratiegebied voor glastuinbouw. Mede doordat het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied, leent het gebied zich goed voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning. De woningen die worden verplaatst uit het glastuinbouwvestigingsgebied worden ingeplaatst in een bebouwingsconcentratie. Figuur 8 betreft een uitsnede van het plangebied in het kader van de zonering intensieve veehouderij.



Figuur 8. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'integrale zonering'.

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied. Figuur 9 betreft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel.



Figuur 9 Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'natuur en landschap.'

Regeling Ruimte voor Ruimte

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (in artikel 11.1). In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte-regeling woningen te realiseren (in artikel 11.2), indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- de locatie is gelegen binnen een Groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- de locatie is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied voor glastuinbouw;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- er wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de Groenblauwe mantel en is het plangebied niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied voor de glastuinbouw. In de volgende paragraaf wordt toegelicht dat het plan voldoet aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het

principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering dient te worden zeker gesteld. Uit de prestatiebalans bij herontwikkeling van het plangebied blijkt dat voldaan wordt aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoogde herontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemers is gesloten.

Conclusie

Het plangebied past binnen de gestelde kaders in het kader van de Verordening ruimte. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk op grond van artikel 11.2 en 11.3 uit de Verordening ruimte. De verplaatsing van de woningen is verankerd in artikel 11.1 van de Verordening ruimte.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

Totstandkoming beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

Het plangebied aan de Brimweg wordt (gedeeltelijk) ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte-regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte. Om toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002.

Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de

desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten.

Toepassing binnen het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied aan de Brimweg 10 is gebaseerd op de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

1. *In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. (Bij salderen moet per te slopen agrarische locatie minimaal 200 m² aan gebouwen gesloopt worden).*

In het plangebied vindt geen sloop plaats. Ten behoeve van de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt een bouwtitel betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. *De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden in de als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.*

De gemeente Someren ligt geheel binnen reconstructiegebied de Peel.

3. *De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen (in Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.*

Binnen Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past nog in de afwijking van de programmering.

4. *De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*

Het perceel is gelegen in de kernrandzone van de kern Someren-Eind, aansluitend aan de bestaande bebouwing.

5. *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.* De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door (vrijstaande) woningen op grote percelen. Herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is derhalve passend binnen de ruimtelijke structuur.

6. *De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*

De groene hoofdstructuur is inmiddels herzien. Het plangebied is niet gelegen binnen de groenblauwe mantel of binnen de EHS.

7. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.*

Ter plaatse van het plangebied is een hoge- of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Uit deze toelichting blijkt dat er geen landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan bij de beoogde ontwikkeling. In deze bestemmingsplantoelichting is een waterparagraaf opgenomen waaruit blijkt hoe ter plaatse met water wordt omgegaan.

8. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.*

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat in het plangebied. Dit wordt in onderhavige bestemmingsplantoelichting nader toegelicht in paragraaf 4.1

9. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving en zal in overeenstemming zijn met de gemeentelijke beleidsregels Ruimte voor Ruimte. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

10. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hiermee is zeker gesteld dat geen bijzondere cultuurhistorische waarden verloren gaan.

11. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (door middel van inleveren van milieuwinst en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dus dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. Het certificaat bouwtitel behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

12. *Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat voldaan is aan de voorwaarden betreffende de regeling Ruimte voor Ruimte.

13. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

In deze toetsing is uitgegaan van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het certificaat Bouwtitel als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Het is echter ook mogelijk een contingent te betrekken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Indien door de initiatiefnemer bij een particulier een bouwtitel aankoopt zal dit bewijsstukkendossier hiervan als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting gevoegd worden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan De Peel

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

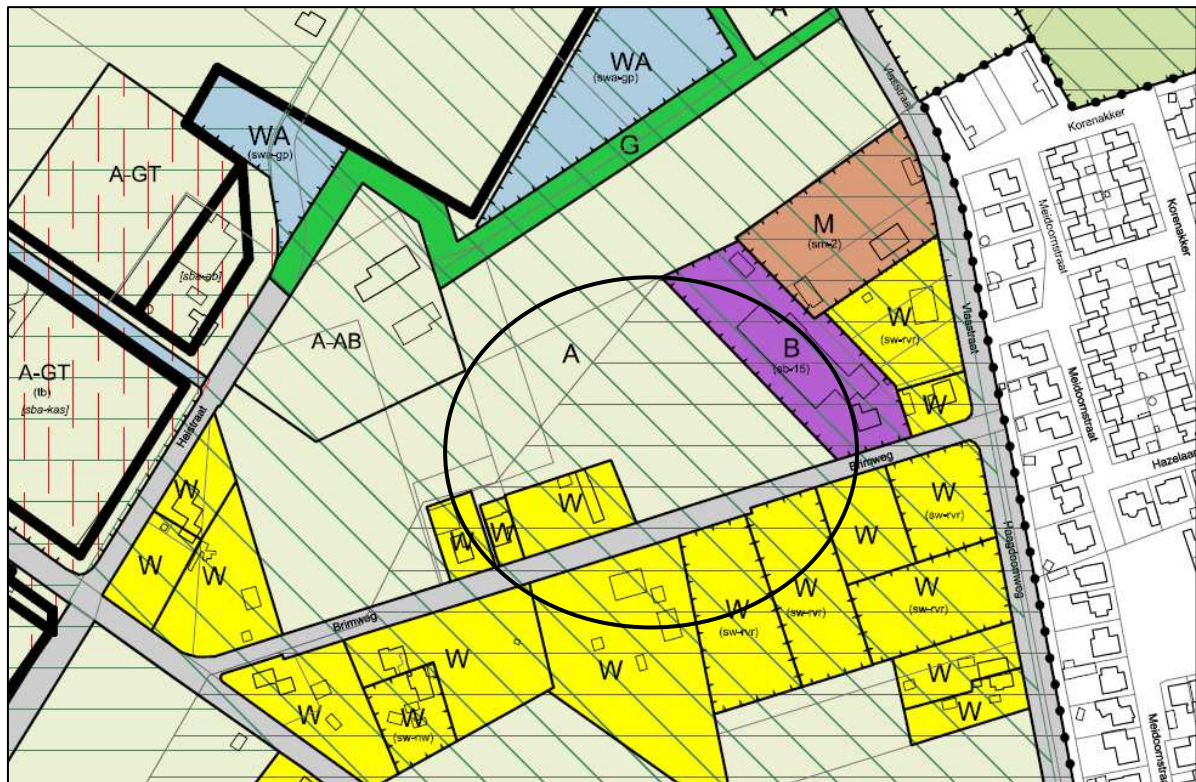
Het plangebied is gelegen in de gemeente Someren en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente.

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ter plaatse gaat het primaat uit naar wonen. Om deze reden is het initiatief dan ook passend binnen het beleid zoals geformuleerd in het reconstructieplan 'De Peel'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

Het bestemmingsplan Buitengebied Someren is het vigerende bestemmingsplan. De woning aan de Brimweg 10 is in dit bestemmingsplan aangeduid als 'Wonen'. Het resterende gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling is ook middels de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren niet binnenplans mogelijk. Figuur 10 betreft een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren waarin het plangebied is gelegen.



Figuur 10 Aanduiding plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

3.4.2 Structuurvisie Buitengebied

Deze Structuurvisie is door de gemeente Someren opgesteld ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De Structuurvisie beschrijft en verbeeldt de ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied en beschrijft de wijze waarop de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren. De basis voor de Structuurvisie wordt gevormd door de Structuurschets BiO en het Landschapsontwikkelingsplan.

Ook voor de kern(randen van) Someren-Eind is een visie opgenomen. Deze visie is hierna opgenomen. “De zuidwestelijke rand van Someren-Eind vormt een overgang tussen bebouwing en het agrarische landschap. Direct langs de grens van de kern moet een zachte, vloeiende overgang tussen dorp en landschap worden gerealiseerd, waarbij de kenmerkende esdorpstructuur wordt versterkt. In het zuidelijk deel moet de symbiose moet het agrarisch gebied worden versterkt. Extra aandachtspunt is de poortfunctie van Sluis XII welke meer benadrukt moet worden”. Het plangebied is gelegen in een kernrand waarvoor is aangeduid dat er mogelijkheden voor verdichting aanwezig zijn in het kader van woningbouw. Figuur 11 geeft een kaart van Someren-Eind uit de Structuurvisie Buitengebied weer.



Figuur 11. Kaart uit de Structuurvisie Buitengebied, waarop het plangebied is aangeduid.

3.4.3 Ontwikkelingsvisie Someren-Eind west

De gemeente Someren heeft in een kort tijdsbestek van verschillende initiatiefnemers het verzoek gekregen om mee te werken aan toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het betreft een aantal initiatieven dat in het gebied Brimweg, Haagdoornweg en Laarstraat is gelegen. De Ontwikkelingsvisie Someren-Eind west is opgesteld om een ruimtelijk kader te formuleren waarbinnen de initiatieven doorgang kunnen vinden. Het initiatief voor het verplaatsen van de woningen aan de Heistraat naar de Brimweg in samenhang met het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning en vervangende nieuwbouw van de bestaande woning aan de Brimweg 10 is een van de initiatieven die in deze visie wordt beschreven.

In de visie is de volgende gebiedsanalyse voor de Brimweg gemaakt. Uit deze visie blijkt voor de Brimweg dat er sprake is van:

- korte rechte weg met vooral veel woonbebouwing op grote kavels;
- geen agrarische functies, maar wel één opvallende grootschalige bedrijfsfunctie (Brimweg 4);
- af en toe zicht op kleinschalige weides en akkers.

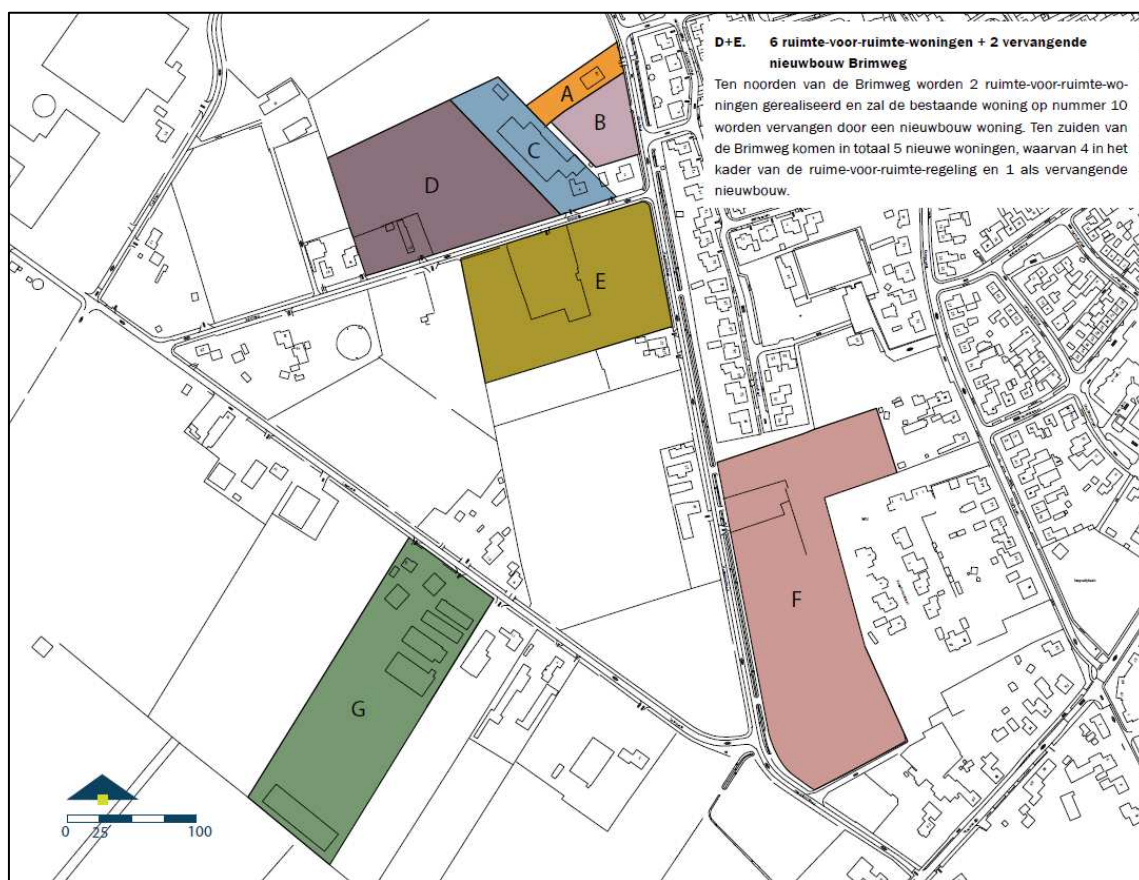
Op basis van deze gebiedsanalyse is de volgende visie voor de Brimweg geformuleerd:

“De Brimweg is een korte rechte weg met relatief veel woonbebouwing op zeer ruime kavels. Door deze karakteristiek verder te ontwikkelen kan de Brimweg gezien worden als een uitloper van het dorp Someren-Eind met een zeer lage dichtheid (kavels met een oppervlakte vanaf 2000 m²). Deze lage dichtheid is een voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw langs de Brimweg. Het zorgt enerzijds namelijk voor een bijzonder woonmilieu in het buitengebied en anderzijds voor een duurzame overgang tussen het Glastuinbouwgebied Vlasakkers en de openheid van het heide ontginningenlandschap.

De inrichting van de kavels is voor een groot deel bepalend voor de kwaliteit van deze overgang. Vanwege de grootte en de functie van de kavels is het niet noodzakelijk strakke houtwallen of

houtsingels op de erfgrans aan te leggen. Dergelijke landschappelijke elementen zijn zelfs niet wenselijk omdat er veel meer een zachte groene overgang dient te ontstaan in de vorm van kleinschalige weides op het achtererf aangevuld met boombeplanting en struikgewas. Op de grens met het naastgelegen woningen kunnen eventueel dichte beplantingsstroken worden aangelegd. Op deze manier ontstaan er vanaf de Brimweg op verschillende plaatsen doorzichten naar de kleinschalige open akkers en weides. Om de ruimtelijke kwaliteit van de Brimweg verder te versterken kan bij nieuwe ontwikkelingen de openbare grasstrook langs de weg worden doorgetrokken, eventueel aangevuld met bomen in een los plantverband. De Brimweg zal zich in de toekomst als een bijzonder woonmilieu ontwikkelen. In een dergelijk milieu past alleen kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling van grootschalige bedrijfscomplexen zoals voorgesteld op Brim 4 zijn daarom niet wenselijk.

In de visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden (ook voor het plangebied) opgenomen. Voor het plangebied is opgenomen dat de locatie herontwikkeld kan worden naar een locatie voor de ontwikkeling van de vervangende woning aan de Brimweg 10, de inplaatsing van de twee woningen en de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning. Figuur 9 betreft een uitsnede uit de visie waarin het plangebied is aangeduid. Nadat de woningen aan de Heistraat 12 en 14 weg bestemd zijn in het bestemmingsplan 'Vlasakkers' is door de gemeente toegezegd deze woningen te kunnen verplaatsen naar een planologisch geschikte locatie hiervoor. Deze locatie is gevonden binnen het plangebied.



Figuur 12 Aanduiding plangebied in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

Figuur 13 geeft een beeld van de ligging van de kavels ten opzichte van het staatbeeld aan de Brimweg.



Figuur 13. Stedenbouwkundige opzet.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de invulling van het plangebied aan de Brimweg 10 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie Someren-Eind.

4. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN

4.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven 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 geur-gevoelige 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 $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissie-factor 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 $14 \text{ oue}/\text{m}^3$.

4.1.1 Voorgrondbelasting

In de nabijheid van het plangebied is één intensieve veehouderij gelegen. Het betreft de veehouderij aan de Laarstraat 13. Voor dit bedrijf is een V-stacks berekening gemaakt. Uit deze berekening is gebleken dat de geurbelasting op de projectlocatie maximaal 5,38 odour units per kubieke meter lucht is. Dit is ruim beneden de in de Verordening geurhinder en veehouderij vastgestelde norm van 14 odour units per kubieke meter lucht. Hiermee vormt de wet geurhinder en veehouderij geen belemmering voor onderhavig woningen. Figuur 14 geeft de V-Stacks berekening van het bedrijf aan de Laarstraat 13 ten opzichte van plangebied weer.

Berekende ruwheid: 0,340 m

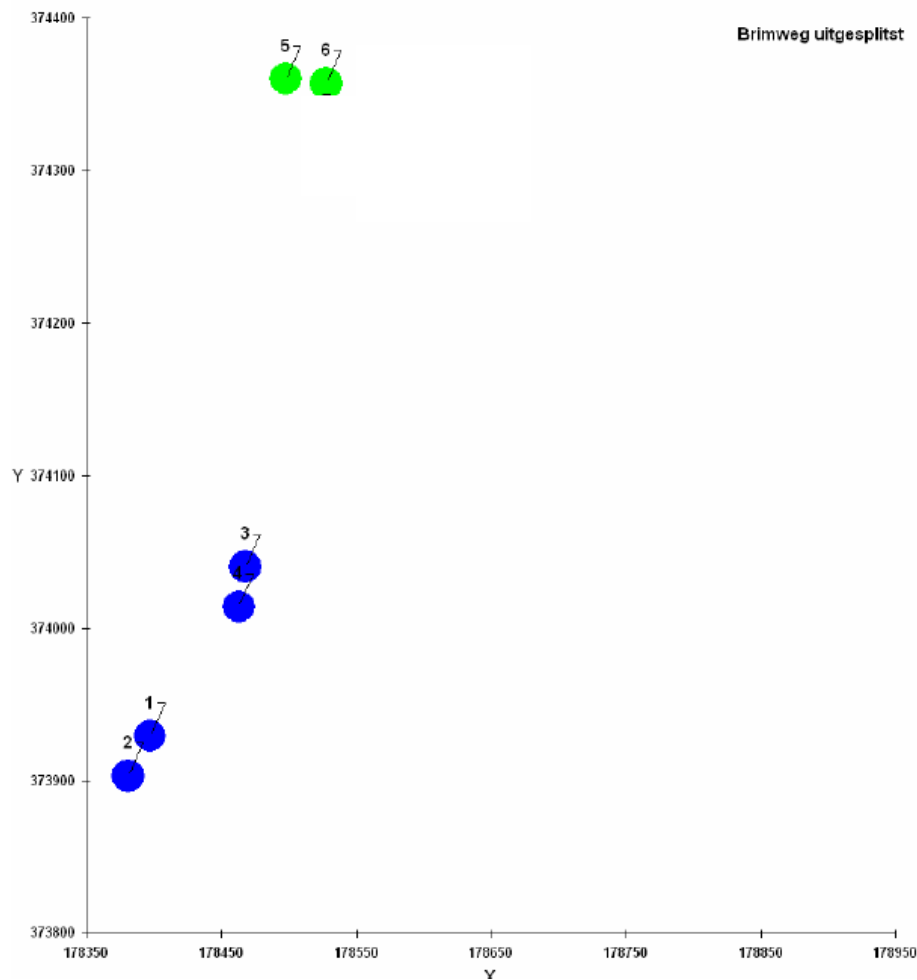
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Laarstraat 13 stal 1	178 397	373 929	8,8	5,4	0,8	4,00	23 628
2	Laarstraat 13 stal 2	178 381	373 903	4,8	4,0	0,5	4,00	23 000
3	Laarstraat 13 stal 3	178 468	374 040	4,8	3,7	0,5	4,00	4 416
4	Laarstraat 13 stal 4	178 463	374 014	4,8	4,0	0,5	4,00	11 040

Geur gevoelige locaties:

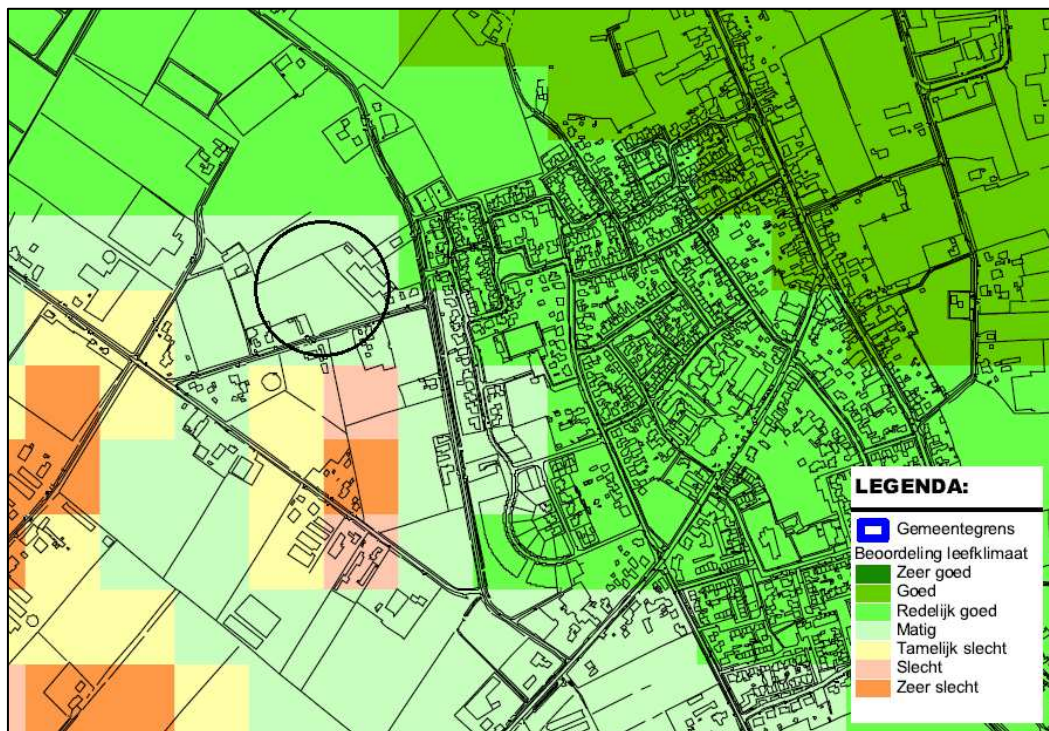
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	Kavel 1	178 498	374 360	7,00	4,71
6	Kavel 2	178 528	374 357	7,00	4,62



Figuur 14. Geurhinderberekening Laarstraat 13 ten opzichte van het plangebied.

4.1.2 Achtergrondbelasting

Binnen het plangebied is er sprake van een matig leefklimaat. Figuur 15 geeft een beeld van het leefklimaat in het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 15. Leefklimaat in het plangebied en de omgeving hiervan (bron; gebiedsvisie Geurverordening gemeente Someren).

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Binnen het plangebied is door Bodemstaete B.V. op 17 oktober 2003 een verkennend bodem onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit onderzoeksrapport zijn hieronder overgenomen. “in totaal zijn 35 boringen uitgevoerd (waarvan 11 boringen binnen het plangebied zijn uitgevoerd). De mengmonsters van de bovengrond en alle mengmonsters van de ondergrond en het grondwater laten geen verhogingen boven streefwaarde zien. Gezien deze uitslag is een nader onderzoek niet nodig en wordt de locatie geschikt geacht voor alle bestemmingen.

Dit onderzoeksrapport d.d. 7-10-2003 met projectcode 03/0737 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het bodemonderzoek is niet meer voldoende actueel om te voldoen aan de verplichting tot het aanleveren van een verkennend bodemonderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de woningen. Derhalve zal voor deze aanvraag om omgevingsvergunning een nieuw onderzoek worden uitgevoerd. Het uitgevoerde onderzoek geeft echter een goed beeld van de uitgangssituatie voor bodemkwaliteit binnen het plangebied.

4.3 Geluidhinder

Het plangebied wordt ontsloten aan de Brimweg. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel 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.

Omdat de verkeersintensiteit aan de Brimweg zodanig laag zijn is het niet aannemelijk dat de voorkeurwaarde van 48 dB zal worden overschreden. Om deze reden is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 per saldo slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

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.

Ten oosten van het plangebied is aan de Brimweg 4 een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig, waar onderdak wordt geboden voor 7 niet agrarische bedrijven (milieucategorie 2). Uit de richtafstanden lijst van het VNG Boekje "Bedrijven en Milieuzonering" blijkt dat bij alle categorie 2 bedrijven een grootste afstand van 30 meter van toepassing is. Deze te hanteren afstand kan met één stap verkleind worden in gemengd gebied. Het plangebied is gelegen binnen een gemengd gebied. Het plangebied betreft een kernrandzone met woningen, bedrijven en maatschappelijke doeleinden en het plangebied is op een korte afstand van het glastuinbouwconcentratiegebied gelegen. Met het verkleinen van de afstand met één stap dient rekening gehouden te worden met een minimaal te hanteren afstand van 10 meter.

Met deze afstand is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de richtafstanden zoals gegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Ten noorden van het plangebied zijn glastuinbouw bedrijven aanwezig. Tussen deze bedrijven en milieugevoelige functies een afstand van 50 meter te bestaan. Het plangebied ligt op een grotere afstand van 50 meter.

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 twee inrichtingen gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. Dit betreft intensieve veehouderij dat gelegen is aan de Vlasstraat 5 en aan de Boerenkamplaan 113 Mutsers auto's Someren bv. Deze bedrijven zijn op circa 900 respectievelijk 700 meter van het plangebied gelegen, waardoor BEVI geen belemmeringen oplevert voor het plangebied.

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 Kanaaldijk Noord/Zuid bedraagt circa 1.000 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 1000 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 1000 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat de ligging van deze buisleiding ten opzichte van het plangebied geen consequenties heeft voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Inleiding

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

4.7.2 Vigerend beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het 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 onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

Het vuile water wordt afgevoerd via het gemengde rioolstelsel van de Brimweg en van de Haagdoornweg. Het schoon hemelwater wordt ter plekke geïnfiltreerd. Dit is voor de gemeente Someren een voorwaarde voor medewerking. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.

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. Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen. Hierdoor blijft immers de hydrologische situatie gelijk aan de huidige onbebouwde situatie.

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

Er moet ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur. Maar 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 voor onderhavig initiatief niet van toepassing. Het water wordt geïnfiltreerd met voorzieningen die verwerkt worden onder terras oprit of tuin.

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 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Door Aequator is een onderzoek naar de bodemopbouw en de infiltratiecapaciteit uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 18 juni 2007 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder opgenomen. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 26 m. De bodem bestaat uit zeer fijn zand. Het leemgehalte van de grond is ongeveer 15% (zwak lemig). De GHG binnen het plangebied is gemiddeld -70- cm-mv. De GLG bedraagt -170 cm-mv.

4.7.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het plangebied is thans bebouwd met de woning aan de Brimweg 10. Naast de herbouw van deze woning, worden binnen het plangebied drie nieuwe woningen met bijgebouwen opgericht. Voor de nieuw op te richten woningen en bijgebouw(en), wordt per woning een verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht, bestaande uit:

- 150 m² hoofdgebouw;
- 150 m² aan bijgebouwen;
- 100 m² erfverharding.

Hiermee neemt het verhard oppervlak naar verwachting met circa 1.200 m² toe.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10 + 10%. Bij een extreme bui van T=100+10% mag geen overlast voor derden ontstaan. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de

bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.200 m² binnen het plangebied voor de situatie T-10+10% 57 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie T=100+10% bedraagt de te realiseren berging 76 m³. Figuur 16 geeft de berekenings-resultaten uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	6	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	57	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	76	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	23	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	6	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	8	m ³
T=100 jaar	8	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	148	m ²
Berging bij T=10 jaar	57	m ³
Berging bij T=100 jaar	76	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	19	m ³

Figuur 16. Berekeningsresultaten HNO-tool.

4.7.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouw(en) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel t=10+10% en T=100+10%) kan plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG binnen het plangebied bedraagt -70 cm-mv. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd word, krijgt derhalve een diepte van 60 cm. Voor de nieuwe woningen dient een

berging gerealiseerd te worden met een inhoud van circa 26 m³ per woning. Voor de woningen kan een infiltratieveld worden aangelegd met een oppervlakte van 44 m². Figuur 17 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 17. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 18. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 2 m² en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt.



Figuur 18. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

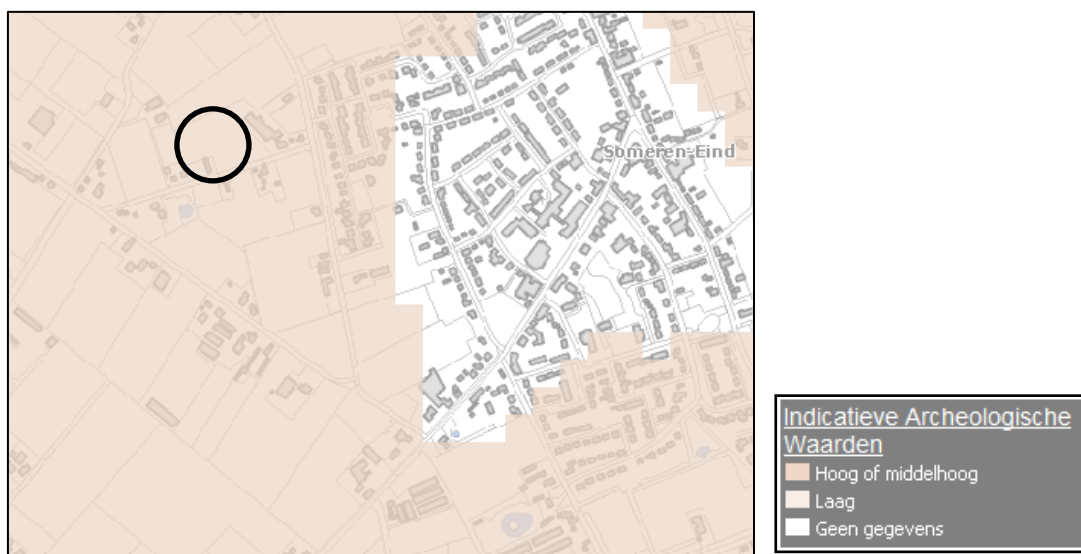
4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Cultuurhistorie

In de 19^e eeuw vonden ten zuiden van Someren grootschalige ontginningen plaats. Someren-Eind bestond als kern nog niet. Er was sprake van een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties met de grootste concentratie rondom de huidige Boerenkamplaan/Sluisstraat en Nieuwendijk.

4.8.2 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. Figuur 19 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19 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 SCVU-HBS Archeologisch Centrum Vrije Universiteit een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. In het onderzoek wordt de conclusie en aanbeveling gedaan:

“Het plangebied ligt op de relatief natte voormalige heidevelden ten westen van Someren-Eind. De plaatselijk aangetroffen resten van oude bodemvorming (humusinspoeling) maken duidelijk dat het niveau waarop behoudmenswaardige oudere archeologische resten zouden kunnen dagzomen niet of nauwelijks verstoord is. Ondanks dat gebruik werd gemaakt van een relatief dicht boorgrid zijn echter geen indicatoren aangetroffen die de aanwezigheid van archeologische resten bevestigen. Wij achten het dan ook niet zinvol om op beide percelen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en adviseren om het terrein voor nieuwbouw vrij te geven.” Het onderzoek dient als onderbouwing voor het selectiebesluit van de gemeente om het plangebied vrij te geven.

Het onderzoek ‘verslag van het archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Brimweg te Someren-Eind, gemeente Someren sectie T percelen 61 en 334’ van januari 2007 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 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 Groote Peel. Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer ten oosten van het plangebied. De ontwikkeling heeft wegens deze afstand tot deze richtlijngebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling geen effecten op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

4.9.2 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.

Voor het plangebied is door het adviesbureau Aequator groen en ruimte een flora en fauna onderzoek opgesteld. Conclusie van dit onderzoek is dat door de realisatie van de woningbouw geen potentieel leefgebied voor beschermde planten en dieren verloren gaat. Ook leiden de plannen niet tot verstoring of andere negatieve effecten op beschermde planten en dieren. Dit onderzoek behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.10 Verkeer en parkeren

Na de herontwikkeling van de locatie naar drie nieuwe woningen zullen de verkeersbewegingen in het plangebied bestaan uit de vervoersbewegingen van de nieuwe bewoners van de woningen en van de bezoekers hiervan. De Brimweg kan deze toename van vervoersbewegingen aan. In het plangebied zal per woningbouwkavel ruimte gevonden worden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundige plan en landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging op de grens van landelijk en bebouwd gebied dient het woongebied een landelijke sfeer te krijgen. Het is niet de bedoeling dat er letterlijk vertalingen komen van enerzijds langgevelboerderijen of anderzijds herenhuizen. Er dienen echter elementen gebruikt te worden die aansluiten bij beide typen. Zodoende passen de woningen in het bestaande bebouwingspatroon.

De structuurdragers ter plaatse van het plangebied zijn de verkavelingswegen die in het open-landschap als herkenbare lijnen zichtbaar zijn. Er moet rekening worden gehouden met dit algemene gebiedskarakter en landschapstype door de bestaande wegen als lijn in het landschap zichtbaar te maken. Het aansluiten van een bomenrij op de aanwezige exemplaren aan de Brimweg maken deze weg herkenbaar in het landschap.

Erfafscheidingen worden gerealiseerd doormiddel van beplanting. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Deze beplanting dient een bescheiden hoogte te hebben van maximaal 0,80 meter hoogte voor de voorgevelrooilijn om de huidige zichtlijnen te handhaven. Achter de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding maximaal 1,80 meter hoog zijn. Zodoende blijft de openheid van het landschap gehandhaafd. De keuze van beplantingssoorten wordt vrijgelaten, echter de voorkeur is het toepassen van zoveel mogelijk gebiedseigen beplanting. Door van nature voorkomende soorten te gebruiken, zoals beukenhagen klimop en hultst, bevordert dit de aansluiting bij de bestaande structuren.

De kavels zijn ruim van opzet om het open karakter te handhaven. De kavels worden bebouwd door vrijstaande woningen met een maximaal volume van 900 m³ en een minimale afstand van 8 meter tot de perceelsgrenzen.

Hoofdzaak is het handhaven van het groene karakter van de gebieden. Wat betreft de situering dienen de woningen te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon. De afstand tot de voorgevel tot de as van de weg dient overeen te komen te met belendende bebouwingselementen. Voor de beoogde woningen dient er aansluiting gezocht te worden met de Brimweg nummer 4, wat betekent dat er een afstand van 16 meter in acht wordt genomen. De hoofdmassa van de woningen moeten met de voorgevel gericht staan naar de straatkant. De bestaande woning aan de Brimweg 10 blijft loodrecht op de straat georiënteerd. De woningen dienen een eenduidige hoofdmassa te hebben om de samenhang te benadrukken. Bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben ten opzichte van deze hoofdbebouwing. Echter door het bijgebouw te clusteren met het hoofdgebouw of in onderlinge samenhang te positioneren ontstaat er wel een onderlinge relatie. Figuur 20 geeft een beeld van de ligging van de kavels ten opzichte van het staatbeeld aan de Brimweg.



Figuur 20 stedenbouwkundige opzet.

5.2 Beeldkwaliteitsaspecten

Ten aanzien van de beeldkwaliteit, zal met de hierna volgende aspecten rekening worden gehouden.

hoofdmassa

De woningen hebben een rechthoekige of vierkante hoofdvorm met topgevel. Deze hoofdmassa is ontworpen als duidelijke eenheid en bestaat uit een bouwlaag met een doorlopende en sterk beeldbepalende kap van 45-60 graden. De kapvorm is een gelijkbenig zadeldak, waarvan de nok evenwijdig loopt aan de voorgevelrooilijn. Andere kapvormen worden uitgesloten. De goten en overstekken dienen bescheiden van afmeting te zijn. De goothoogte is maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter. De hoofdvorm is dus strikt traditioneel en statisch met een symmetrische gevelopzet. De vensters zijn gelijkelijk over de gevel verdeeld door een duidelijke gelding van de gevel met gevelassen zo ontstaat een relatie tussen vorm, gebruik en constructie. De zijgevels worden uitgevoerd alsof het voorgevels zijn. Ook de achterzijde is verzorgd vormgegeven. Zo ontstaat er een eenduidige hoofdvorm die bij aanpassing duidelijk herkenbaar blijft. Toepassen van elementen als schoorstenen, dakkapellen erkers en aanbouwen is toelaatbaar. Echter toevoegingen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.

Dakkapellen

Dakkapellen dienen bescheiden van schaal te zijn. De hoofdmassa dient als zodanig herkenbaar te blijven. De aanzet van de dakkapel dient zo laag mogelijk op het dakvlak plaat te vinden, doch minimaal 0,5 meter uit de zijgevel te blijven. Bij het toepassen van meerdere dakkapellen is de aanvangshoogte en nok- goothoogte van de dakkapellen overal gelijk. Het type dakkapel is bij voorkeur een aangekapte dakkapel, maar altijd met een ambachtelijke detaillering. De hoogte van de dakkapellen (van voet tot goot) is maximaal 1,5 meter.

Erkers

Erkers zijn toegestaan, maar dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. Per woning mag slechts één erker aanwezig zijn. De maximale diepte uit de gevel is 1 meter en de maximale breedte is 2,5 meter. De erker dient zich op voldoende afstand uit de hoek te bevinden, minimaal 1 meter. Tevens dient de erker een op zichzelf staand element te zijn, dus het doorzetten van de kap is niet toegestaan.

Aan en uitbouwen

Ook aan en uitbouwen dienen in maatvoering altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, tenzij een gelijkwaardige aanbouw past bij het karakter van de architectuur van het hoofdgebouw. Aan en uitbouwen met een kapconstructie dienen ook voorzien te zijn van enkel een gelijkbenig zadeldak, waarbij zowel de goot als nokhoogte lager liggen dan zowel de nok als goothoogte van de hoofdmassa. De nok staat evenwijdig dan wel loodrecht op de voorgevelrooilijn. Aan en uitbouwen aan de zijzijde dienen minimaal een meter uit de voorgevel geplaatst te worden. Bij aan en uitbouwen dient rekening te worden gehouden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing. Aanpassingen dienen een onderdeel te zijn van het ensemble en daarop te zijn afgestemd.

Bijgebouwen

Er mag een bijgebouw worden opgericht, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Bijgebouwen moeten in hoofdvorm hoofdrichting en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw. Wat betreft vormgeving en materiaalgebruik heeft het bijgebouw een duidelijke relatie met de hoofdmassa. De bijgebouwen dient rekening te worden gehouden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Kleur en materiaalgebruik

De hoofdkleurtoon en het materiaal gebruik worden afgestemd op de karakteristiek van het landschap door het toepassen van gedekte kleuren en natuurlijke materialen. Sterke kleurcontrasten zijn niet toegestaan. De gevels van woningen dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine handvormsteen. Deze bakstenen gevels mogen in geen geval geschilderd worden. Ook gestucte of met plaatmateriaal beklede gevels zijn niet toegestaan. De dakbedekking bestaat uit gebakken dakpannen in een kleurenspectrum van grijs naar zwart. De kozijnen en dakranden zijn in hout uitgevoerd met een gebroken witte kleur.

6. PLANOPZET

6.1 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.

6.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding en gaat vergezeld van deze bestemmingsplantoelichting.

6.3 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

6.4 Verbeelding

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

6.5 Planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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. 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 “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 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In artikel 5 worden regels gegeven inzake uitsluiting van aspecten uit de Bouwverordening.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 zijn algemene bouwregels opgenomen. Deze bouwregels hebben betrekking op ondergronds bouwen en op regels voor bestaande maatvoering.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het afwijken ten behoeve van mantelzorg, evenementen, de 10% regeling, bouwwerken van openbaar nut, overschrijding van de bouwgrens en te behoeve van geringe afwijkingen.

Artikel 8 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit en bescherming van andere belangen en waarden

In dit artikel is verankerd dat met ruimtelijke ingrepen rekening gehouden wordt met waarborging van de ruimtelijke kwaliteit dat belangen en waarden worden beschermd en dat er sprake is van toepassing van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels**Artikel 9 Overgangsrecht**

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

Artikel 10 Slotregel

In artikel 10 worden de regels worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan Brimweg 10 Someren".

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 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 realisering van drie woningen. De gemeente Someren gaat middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

7.2 Handhaving

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

7.3 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.

7.4 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.

Dit bestemmingsplan heeft als voorontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 26 mei 2011 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

7.5 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van deze bestemmingsplanprocedure betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het waterschap en de VROM-inspectie hebben een wettelijke vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Het waterschap geeft per brief van 27 juni 2011 met kenmerk 2011/8438 aan dat de wateraspecten goed zijn verwerkt in het plan. Zij hebben dan ook geen verdere op- of aanmerkingen. Per e-mail van donderdag 30 juni 2011 heeft de VROM-inspectie aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in het RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Per brief van 13 juli 2011 met kenmerk C2031646/2773523 heeft de directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving gereageerd. Zij geven aan dat het plan strijdig is met de Verordening ruimte 1) omdat het op grond van de Verordening ruimte niet mogelijk is nieuwe woningen te ontwikkelen in het buitengebied, wanneer dit gebied niet is aangeduid als stedelijk gebied of als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en 2) dat de bewijsstukken voor de Ruimte voor Ruimte woning ontbreken.

Ad. 1

Naar aanleiding van de bovengenoemde reactie heeft op maandag 29 augustus 2011 een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Hierbij is gesproken over de uitgebreide voorgeschiedenis van voorliggend plan, alsmede de provinciale rol in deze geschiedenis en de opties om dit knelpunt uit de verordening Ruimte op te lossen.

In aanvulling op het besprokene heeft de directie per e-mail van 31 augustus 2011 als overweging gegeven om Gedeputeerde Staten te verzoeken om bij een actualisatie van de verordening dit perceel te typeren als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Per brief van 23 september 2011 is door het college van burgemeester en wethouders dit verzoek gedaan. Bestuderende de actualisatie van de verordening in mei 2012 heeft Gedeputeerde Staten c.q. Provinciale Staten geen vervolg gegeven aan dit verzoek.

Naar ons inzicht hebben wij en initiatiefnemer zich redelijk opgesteld richting Gedeputeerde Staten om te komen tot een oplossing die past binnen de verordening. Hierom en gezien de voorgeschiedenis, de gedane bestuurlijke toezeggingen, de ruimtelijk-landschappelijke aanvaarbaarheid, de milieutechnische aanvaardbaarheid en het gegeven dat geen inspraakreacties uit de omgeving zijn ingebracht, zijn wij van mening dat voorliggend initiatief doorgang in de huidige vorm dient te vinden en is het bestemmingsplan verder in procedure gebracht. Dit wordt mede onderbouwd door de balans van opbrengsten en investeringen, waarin aangetoond wordt dat de investering door de initiatiefnemer enigszins vergelijkbaar is met de aanschaf van een ruimte voor ruimtewettelijke titel.

We vertrouwen er op dat de nieuwe beleidslijn zoals verwoord in het beleidsdocument 'De transitie van stad en land, een nieuwe koers' en vastgesteld door Provinciale Staten op 9 december 2011 handvaten biedt om geen belemmeringen op te werpen door Gedeputeerde Staten tegen dit bestemmingsplan. Daarbij refereren we specifiek naar het gestelde in paragraaf 5.2 waarbij de mogelijkheid wordt geboden om lokale knelpunten op te lossen, mits er een

maatschappelijke meerwaarde aanwezig is. Onder meer de maatschappelijke inbedding van een ondernemingsplan wordt daarbij naar voren gebracht. Naar ons inzicht wordt hieraan voldaan.

Ad. 2

Deze bewijsstukken Ruimte voor Ruimte worden bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7.6 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan wordt in ontwerp gepubliceerd. Zienswijzen kunnen aanleiding geven tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

7.7 Procedure

Voor de beoogde herontwikkeling wordt 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.

