Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan III, gemeente Someren 2017

Gemeente Someren

croonenburo5

Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan III, gemeente Someren 2017

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
7 augustus 2017

Projectgegevens:
TOE02-0253872-01B
REG02-0253872-01B
TEK02-0253872-01B

Identificatienummer:
NL.IMRO.0847.BP02016003-OW01

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
21 augustus 2017	RD	C. Stolzenbach	

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	**Toetsingskader**	**3**
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	4
2.4	Nationaal Milieubeleidsplan 4	4
2.5	Provinciaal beleid	5
2.6	Gemeentelijk beleid	6
3	**Nieuwe ontwikkelingen**	**7**
3.1	Algemeen	7
3.2	Sluisstraat 67	7
3.3	Zandstraat 64	8
4	**Verleende vergunningen**	**10**
4.1	Inleiding	10
4.2	Achterbroek 26	10
4.3	Brugstraat 16, 16a, 16b, 16c	10
4.4	Florastraat 7 en 11	11
4.5	Kouterstraat 11	11
4.6	Sijlkensstraat 30 t/m 54 & Hoogertstraat 23 t/m 31	11
5	**Ambtshalve aanpassingen**	**13**
5.1	Inleiding	13
5.2	Beukelaar 31	13
5.3	Toegangspad naar Comeet	13
5.4	Broekstraat 9	13
5.5	Brugstraat – Vaartje	13
5.6	Keelvenweg – Bosrandweg	14
5.7	Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong.	14
5.8	Bergdijk 8	14
6	**Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten**	**17**
6.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	17
6.2	Milieuaspecten	17
6.3	Wateraspecten	18
7	**Juridische opzet**	**21**
7.1	Opzet bestemmingsplan	21
8	**Uitvoering en procedure**	**23**
8.1	Economische uitvoerbaarheid	23

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23
8.3 Zienswijzen 23

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing ‘Sluisstraat 67’
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing ‘Zandstraat 64’
Bijlage 3: Vergunning oprichten tuinbouwloods ‘Achterbroek 26’
Bijlage 4: Vergunning oprichten bedrijfsverzamelgebouw ‘Brugstraat’
Bijlage 5: Vergunning oprichten twee woningen ‘Florastraat’
Bijlage 6: Vergunning oprichten woning en bijgebouw ‘Kouterstraat 11’
Bijlage 7: Vergunning oprichten 8 rijwoningen en 10 patiowoningen ‘Sijlkensstraat’
Bijlage 8: Inspraak- en vooroverlegverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veegplan III, gemeente Someren 2017', hierna Veegplan genoemd, bestaat uit:

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

- Sluisstraat 67 (bouwvlak splitsen ten behoeve van het toevoegen van een woning)
- Zandstraat 64 (vergroten woonbestemming ten behoeve van een nieuw bijgebouw)

<u>Verleende vergunningen</u>
- Achterbroek 26 (oprichten van een tuinbouwloods)
- Brugstraat 16, 16a, 16b, 16c (oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 4 units)
- Florastraat 7 en 11 (oprichten van twee woningen)
- Kouterstraat 11 (wijziging ten behoeve van de inhoudsmaat van de woning en de oppervlakte maat van bijgebouwen)
- Sijlkensstraat 30 t/m 54 & Hoogertstraat 23 t/m 31 (oprichten van 8 rijwoningen en 10 patiowoningen)

<u>Ambtshalve aanpassingen</u>
- Beukelaar 31 (toevoegen van de bestemming 'Wonen - Kom')
- Toegangspad naar Comeet (toevoegen van de bestemming 'Verkeer')
- Broekstraat 9 (toevoegen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein')
- Hoek Brugstraat – Vaartje (herbestemmen op basis van grondtransacties)
- Keelvenweg – Bosrandweg (aanpassing van het bouwvlak)
- Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong. (wijziging ten behoeve van de inhoudsmaat van de woning en de oppervlakte maat van bijgebouwen)
- Bergdijk 8 (herstellen conform 'Buitengebied 1998, 7^{e} partiele herziening'(Bergdijk 8)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen, onherroepelijke projectomgevingsvergunningen en ambtshalve aanpassingen zoals vermeld in paragraaf 1.1. Het plangebied bestaat daarmee uit verschillende locaties van het volledige grondgebied van gemeente Someren. Het gaat daarbij om locaties binnen en buiten de bebouwde kom.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de eerder verleende vergunningen en de wijzigingen die in verband hiermee in het bestemmingsplan moeten worden aangebracht. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 6 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 7 heeft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Het achtste en laatste hoofdstuk stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

2 Toetsingskader

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.
Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.
De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

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

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

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

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

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

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een drietal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, deze ontwikkelingen maken echter geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast zijn er diverse ontwikkelingen die woningbouw mogelijk maken, die reeds vergund zijn, er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige plan is geen sprake van stedelijke ontwikkelingen, zodat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:
- radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.
De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.
Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

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

2.5.2 Verordening ruimte

Toetsingskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke ambities en doelen bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 (hierna: de Verordening) vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten verwerkt. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014, in werking getreden.

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:
- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

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

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Structuurvisie Someren 2028

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

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

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

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Algemeen

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

- Sluisstraat 67 Someren-Eind
- Zandstraat 64 Someren

3.2 Sluisstraat 67

Locatie
De locatie is gelegen op het perceel aan Sluisstraat 67 te Someren-Eind aan de zuidoostzijde van de kern Someren-Eind, tussen het dorp Someren-Eind en de Zuid – Willemsvaart.

Omschrijving ontwikkeling
Op de locatie Sluisstraat 67 te Someren-Eind is de initiatiefnemer voornemens het bouwvlak te splitsen om twee vrijstaande woningen op het perceel mogelijk te maken. Thans zijn op de planlocatie twee vrijstaande woningen aan het lint van de Boerenkamplaan toegestaan, maar is slechts één woning aanwezig. De initiatiefnemer beoogt een tweede woning op te richten op het erf bij de woning aan Sluisstraat 67.

Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Someren-Eind’ het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 27 juni 2012. Dit bestemmingsplan is voor de planlocatie onherroepelijk.

De planlocatie is in het bestemmingsplan ‘Someren-Eind’ bestemd als ‘Wonen’. De locatie kent tevens (gedeeltelijk) de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, Op de planlocatie is één bouwvlak opgenomen met de bouwaanduidingen ‘vrijstaand’ en ‘maximum aantal wooneenheden 2’. Voor de woningen is een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 6 meter toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan
Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het splitsen van het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van twee vrijstaande woningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Toetsing
De planlocatie is gelegen aan de Sluisstraat 67, er is geen sprake van een nieuwe woning, maar de tweede woning wordt op een andere locatie opgericht. Wel is op basis van het akoestisch onderzoek een hogere waarde nodig voor de nieuwe woning. Uit de ruimtelijke ordening blijkt dat de ontwikkeling past binnen de geldende wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen
Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie een vrijstaande woning op te richten ten zuidoosten van de woning Sluisstraat 67. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een bouwvlak voor twee vrijstaande woningen gesplitst in twee bouwvlakken voor elk één vrijstaande woning binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen - Kom’. Hiermee wordt de beoogde woning op een andere locatie binnen de woonbestemming geprojecteerd. Voor deze woningen wordt de aanduiding ’vrijstaand’ opgenomen. Om de beeldkwaliteit, zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van de separate ruimtelijke

onderbouwing, van de nieuwe woning te waarborgen is de 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Tevens is op het perceel de 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen. Middels deze aanduiding wordt geborgd dat eerst een gevelweringsonderzoek dient plaats te vinden voordat er verblijfsruimten op de tweede verdieping gerealiseerd mogen worden. Op het perceel wordt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

3.3 Zandstraat 64

Locatie
De planlocatie is gelegen op het perceel aan Zandstraat 64. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren ten zuiden van de kern Someren.

Omschrijving ontwikkeling
De initiatiefnemer is voornemens de locatie Zandstraat 64 in Someren te herontwikkelen. Op deze locatie is een historische langgevelboerderij met bijgebouw aanwezig. De boerderij maakt onderdeel uit van een ensemble van historische boerderijen aan de Zandstraat. De eigenaar van de Zandstraat 64, hierna initiatiefnemer genoemd, is voornemens een nieuw bijgebouw op te richten op het achtererf van de woning, uitgevoerd als een historisch bijgebouw (schob). Deze schob zal in gebruik worden genomen voor stalling van machines en kleinvee ten behoeve van het onderhoud van de achtergelegen grond. Initiatiefnemer is eveneens voornemens het bestaande bijgebouw op het voorerf van de boerderij te vervangen door een groter bijgebouw en daarmee de historische situatie verder te herstellen. Dit bijgebouw op het voorerf zal in gebruik worden genomen voor ondergeschikte verblijfsrecreatie in de vorm van twee Bed & Breakfast accommodaties.

Geldend bestemmingsplan
De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (inmiddels op provinciaal niveau vervallen).

Afwijking bestemmingsplan
De beoogde bijgebouwen passen voor wat betreft de oppervlakte en nokhoogte niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Toetsing
De aanvraag heeft betrekking op de herontwikkeling van de Zandstraat 64 in Someren. Met de hertontwikkeling blijft de aanwezige langgevelboerderij gehandhaafd en wordt binnen het ensemble een nieuw bijgebouw opgericht dat qua karakteristiek aansluit bij de bestaande bebouwing. Uit de in de bijlagen bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling van het perceel past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan de wettelijke en beleidskaders.

Wijze van bestemmen
Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige woonbestemming aan de achterzijde worden vergroot om het beoogde bijgebouw op het achtererf mogelijk te maken. Het gehele perceel krijgt de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. Op het perceel wordt de aanduiding 'specifiek toegestane oppervlakte bijgebouwen' opgenomen ten behoeve van de realisatie van 180 m^2 bijgebouwen. Aan de westzijde wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kwaliteitsverbetering' opgenomen. Met deze aanduiding wordt de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering juridisch planologisch geborgd. De dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding blijven conform het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd.

4 Verleende vergunningen

4.1 Inleiding

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

4.2 Achterbroek 26

Op 4 februari 2015 is vergunning verleend voor het oprichten van een tuinbouwloods op het perceel Achterbroek 26 te Lierop. De nieuwe tuinbouwloods wordt achter de reeds bestaande opstallen gerealiseerd. De omvang van de nieuwe tuinbouwloods zal circa 28 x 85 meter bedragen en is benodigd om alle voor de bedrijfsvoering noodzakelijke machines en werktuigen te stallen, een afspuitplaats in te richten, overige bedrijfsmiddelen op te slaan en ruimte voor een water reinigings- en -recyclingunit in te richten. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen
Het bestemmingsvlak 'Agrarisch – bedrijf' wordt vergroot met circa 4.066 m^2. De bestaande dubbelbestemmingen zoals reeds vigeren op het perceel Achterbroek 26, te weten: 'Waarde – Groenblauwe mantel' en 'Waarde – Attentiegebied NNB' zijn overgenomen. Tevens is de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. De aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' en 'specifieke vorm van waarde – aardkundig waardevol' zijn door het vervallen van deze waarden niet meer opgenomen. Ten slotte wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

4.3 Brugstraat 16, 16a, 16b, 16c

Op 13 juli 2016 is vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 4 units op de locatie Brugstraat 16, 16a, 16b, 16c te Someren. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt op de hoek tussen de Brugstraat en Vaartje gerealiseerd. Het bedrijfsverzamelgebouw wordt op 7 meter van de voorste perceelsgrens gebouwd. Door de lange rechte voorgevel zal een deel van het gebouw buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd worden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen
Het bouwvlak wordt conform het nieuwe bouwplan aangepast. De locatie behoudt de bestemming 'Bedrijventerrein'. De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de maximum bouwhoogte van 8 meter, wordt conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De bebouwingspercentage in het bouwvlak bedraagt 100%.

4.4 Florastraat 7 en 11

Voor het perceel Florastraat ong. te Lierop is op 24 augustus 2015 vergunning verleend voor het oprichten van twee woningen (Florastraat 7 en 11). Het plan voorziet in de realisatie van 2 vrijstaand geschakelde woningen. De locatie is gelegen aan de Florastraat tussen de woningen met huisnummers 3 en 17 nabij het centrum van Lierop. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen
De percelen worden bestemd als 'Wonen-Kom'. Voor de twee woningen is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter voor het hoofdgebouw. Voor de aanbouw aan de zijkanten is een goot- en bouwhoogte van 4 en 4 meter. Bijgebouwen mogen 3.5 meter achter de voorgevel gerealiseerd worden, hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is de 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

4.5 Kouterstraat 11

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 mei 2010 het projectbesluit "Kouterstraat 1 en 20 vastgesteld. Het gaat hierbij om herontwikkeling van de percelen aan de Kouterstraat 1 en 20, waarbij op het perceel Kouterstraat 1 in ruil voor sanering van het agrarisch bedrijf vier woningen worden gerealiseerd.
Op het perceel aan de Kouterstraat 20 worden in ruil voor sanering van een manege drie woningen gerealiseerd. De projectlocatie bevindt zich op het perceel waar voorheen het agrarische bedrijf aan de Kouterstraat 1 was gevestigd.
In het bestemmingsplan "Someren Buitengebied" zijn de regels zoals de maximale inhoud van de woning en oppervlakte bijgebouwen niet goed overgenomen vanuit het projectbesluit. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Op 3 mei 2016 is daarom vergunning verleend voor het oprichten van een woning met een inhoudsmaat van 900 m^3 en het bijbehorende bijgebouw heeft een oppervlakte van 150 m^2. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen
Het perceel wordt conform het geldende bestemmingsplan bestemd, echter wordt ten behoeve van de afwijken inhoudsmaat de maatvoering 'volume 900 m^3' opgenomen. Ten behoeve van het bijgebouw wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

4.6 Sijlkensstraat 30 t/m 54 & Hoogertstraat 23 t/m 31

In Someren-Noord zijn drie (school)locaties gelegen waar herinvullingsplannen voor zijn: De Petrusschool, De Springplank en de Paulusschool. Als gevolg van het samengaan tot een nieuwe school zijn deze locaties vrijgekomen. Voor de Springplank (een voormalige buurtwerkplaats) is op 23 maart 2016 is vergunning verleend voor het oprichten van 8 rijwoningen en 10 patiowoningen en diverse parkeerplaatsen. Het adres waar deze ontwikkeling plaatsvindt is Sijlkensstraat 30 t/m 54 en Hoogertstraat 23 t/m 31. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden.

Wijze van bestemmen
Het perceel wordt in zijn geheel bestemd als 'Wonen - Kom'. Om de woningen wordt een bouwvlak gesitueerd met een diepte van 10 meter, conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. De bouwvlakken krijgen de aanduiding 'aaneengebouwd' met een goot- en bouw-

hoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. De parkeerplaatsen en groenstroken krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De 'Waarde – archeologie 5' wordt conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De aanduiding bijgebouwen wordt in het verlengde van de zijgevel gelegd.

5 Ambtshalve aanpassingen

5.1 Inleiding

Met dit Veegplan heeft de gemeente Someren ook een aantal kleine aanpassingen in vigerende bestemmingsplannen doorgevoerd. Het betreft het herstel van enkele geconstateerde onvolkomenheden. Hierna worden deze omissies toegelicht en beschreven hoe de aanpassing in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

5.2 Beukelaar 31

De eigenaar van Beukelaar 31 te Someren heeft een strook grond bijgekocht grenzend aan de achtertuin. De strook is gelegen in de openbare groenstrook achter de woning.

Wijze van bestemmen
De aangekochte groenstrook krijgt bestemming 'Wonen - Kom'. De aanduiding bijgebouwen wordt op 1,5 meter parallel van de perceelgrens gesitueerd. Dit betekent dat een deel van de aangekochte strook de aanduiding bijgebouwen krijgt. Tevens wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de aanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen.

5.3 Toegangspad naar Comeet

Om het Open Jongeren Centrum Comeet met de auto toegankelijk te maken dient naast Beukelaar 31 de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegevoegd te worden. Het deel wat de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' dient te krijgen betreft het kadastrale perceel gemeente Someren sectie H, nummer 1434.

Wijze van bestemmen
Het kadastrale perceel gemeente Someren sectie H, nummer 1434 wordt als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Daarnaast worde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de aanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen.

5.4 Broekstraat 9

Tussen de gemeente Someren en de eigenaar van de gronden van het perceel Broekstraat 9 heeft een grondruil plaatsgevonden. De kadastrale percelen gemeente Someren sectie H, nummers 4560 en 4565 ten noorden van het bedrijfsgebouw was voorheen in bezit van de gemeente Someren. Deze strook wordt toegevoegd aan het bedrijfsperceel van Broekstraat 9. In ruil daarvoor wordt de gemeente Someren eigenaar van de gronden kadastraal bekend als gemeente Someren sectie H, nummers 4562 en 4563. Deze gronden krijgen de bestemming 'Verkeer'.

Wijze van bestemmen
De percelen kadastraal bekend gemeente Someren sectie H, nummers 4560 en 4565 krijgen een enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie'. De percelen kadastraal bekend gemeente Someren sectie H, nummers 4562 en 4563 krijgen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

5.5 Brugstraat – Vaartje

Tussen het waterschap en de gemeente Someren heeft een grondruil plaatsgevonden. Deze grondruil is tot stand gekomen om het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke ligging van de watergang. Per saldo wordt 101 m^2 aan de bestemming 'Water' toegekend en 15 m^2 aan de bestemming 'Bedrijf'.

Wijze van bestemmen
Het noordelijke deel van het perceel is samen met een stuk grond aan de zuidoostzijde bestemd als 'Water'. Van dit perceel wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. De strook ten oosten van het perceel wordt aan het perceel toegevoegd en krijgt de bestemming 'Bedrijf'.

5.6 Keelvenweg – Bosrandweg

De Keelvenweg – Bosrandweg vormt de entree van de nieuwe Natuurpoort Vennenhorst. Aan de Keelvenweg wordt ten behoeve van de natuurpoort bebouwing gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten' zijn voor dit plan diverse kleine specifieke bouwvlakken opgenomen. Om meer flexibiliteit binnen dit gebied te realiseren wordt een bouwvlak rond de bestaande bouwvlakken gesitueerd. Door het maximaal aantal vierkante meters, dat momenteel op basis van het vigerende plan mogelijk is, vast te leggen wordt de bebouwingsmogelijk niet vergroot.

Wijze van bestemmen
Voor de locatie is conform de vigerende situatie de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'dagrecreatie' opgenomen. Om meer flexibiliteit te creëren wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen 1.525 m^2 bebouwd mag worden. Tevens wordt de aanduiding 'wetgevingszone – attentiegebied NNB' opgenomen.

5.7 Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 mei 2010 het projectbesluit "Kouterstraat 1 en 20 vastgesteld. Het gaat hierbij om herontwikkeling van de percelen aan de Kouterstraat 1 en 20, waarbij op het perceel Kouterstraat 1 in ruil voor sanering van het agrarisch bedrijf vier woningen worden gerealiseerd.
Op het perceel aan de Kouterstraat 20 worden in ruil voor sanering van een manege drie woningen gerealiseerd. De projectlocatie bevindt zich op het perceel waar voorheen het agrarische bedrijf aan de Kouterstraat 1 was gevestigd.
In het bestemmingsplan "Someren Buitengebied" zijn de regels zoals de maximale inhoud van de woning en oppervlakte bijgebouwen niet goed overgenomen vanuit het projectbesluit. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Om deze omissie te herstellen en een en dezelfde mogelijk te bieden zoals in het projectbesluit 'Kouterstraat 1 en 20' is vastgelegd, dient in het bestemmingsplan de mogelijkheid te worden opgenomen om een woning met een inhoudsmaat van 900 m^3 te bouwen. Daarnaast mag 150 m^2 aan bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden.

Wijze van bestemmen
Het perceel wordt conform het geldende bestemmingsplan bestemd, echter wordt ten behoeve van de afwijken inhoudsmaat de maatvoering 'volume 900 m^3 opgenomen. Ten behoeve van het bijgebouw wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

5.8 Bergdijk 8

Op 25 oktober 2006 is door de gemeenteraad van Someren het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, 7^e partiele herziening' (Bergdijk 8) vastgesteld. Deze herziening is abusievelijk niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied', waardoor de situatie zoals was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' in het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' is overgenomen.

Om deze omissie te herstellen en de voorheen vigerende rechten weer aan het perceel toe te kennen, dient in het bestemmingsplan de volgende mogelijkheden te worden opgenomen:

- Ambachtelijk bedrijf met milieubedrijf 1 en 2;
- Timmerbedrijf met milieucategorie 3 met een maximale oppervlakte van 800 m^2;
- Maximaal 1 bedrijfswoning.

Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan wordt conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998, 7e partiele herziening' bestemd. Dit betekent dat het perceel wordt bestemd als 'Bedrijf - Buitengebied', met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 70. Ter plaatse van deze aanduiding is een timmerbedrijf met milieucategorie 3.2 en een ambachtelijk bedrijf met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Met maximaal te bebouwen oppervlak 800 m^2 en 1 bedrijfswoning. Tevens is ook de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen.

6 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

6.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de twee ontwikkelingen (Sluisstraat 67 en Zandstraat 64) zijn separate onderbouwingen opgesteld waaruit volgt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast (zie bijlage 1, 2 en 3).

Het perceel Zandstraat 64 is met de aangrenzende boerderijen Zandstraat 54 en Zandstraat 64 aangeduid als 'historische bouwkunst' en vormen gezamenlijk een cultuurhistorisch waardevol ensemble. In de bijgevoegde onderbouwing is toegelicht dat de schuur qua ligging en beeldkwaliteit bijdraagt aan de versterking van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook positieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen de omgeving.

6.2 Milieuaspecten

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

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

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

<u>Beukelaar 31</u>
De eigenaar van Beukelaar 31 heeft een strook grond bijgekocht. Deze strook wordt bij de woonbestemming van het perceel gevoegd. Door het dusdanige beperkte karakter kan gesteld worden dat het toevoegen van de strook geen belemmeringen oplevert op het gebied van de diverse milieuaspecten.

<u>Toegangspad naar Comeet</u>
Om jongerencentrum Comeet met de auto toegankelijk te maken wordt een deel van de betreffende groenbestemming omgezet naar de bestemming 'Verkeer'. In de huidige situatie wordt de locatie reeds gebruikt als fiets- en wandelpad. Door de dusdanige beperkte wijziging kan gesteld worden dat het omzetten van het fiets- en wandelpad naar een voor de auto toegankelijk pad geen belemmeringen oplevert op het gebied van de diverse milieuaspecten.

<u>Broekstraat 9</u>
Tussen de gemeente Someren en de eigenaar van de gronden van het perceel Broekstraat 9 heeft een grondruil plaatsgevonden. Een deel van het bedrijfsperceel krijgt de verkeersbestemming en een strook langs de bedrijfshal wordt bij het betreffende bedrijf gevoegd. Op deze strook is het niet mogelijk om bebouwing te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de diverse milieuaspecten.

<u>Brugstraat – Vaartje</u>
Tussen het waterschap en de gemeente Someren heeft een grondruil plaatsgevonden. Een deel van het bedrijfsperceel krijgt de bestemming 'Water' en een deel van de bestemming 'Water' krijgt

de bestemming 'Bedrijf'. Op deze strook is het niet mogelijk om bebouwing te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de diverse milieuaspecten.

Keelvenweg – Bosrandweg
In het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten' mag voor 1.525 m^2 aan gebouwen gebouwd worden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze bebouwingsmogelijkheid overgenomen, echter met een nieuw bouwvlak dat meer flexibiliteit biedt. Doordat er geen extra bebouwingsmogelijkheden toegevoegd wordt, kan gesteld worden dat de aanwezige waarden geen extra belemmering ondervinden. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de diverse milieuaspecten.

Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong.
Voor de woningen Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong. is reeds een projectbesluit genomen. Dit projectbesluit is echter niet volledig overgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het onderhavige bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een woning met een inhoudsmaat van 900 m^3 en het bijbehorende bijgebouw heeft een oppervlakte van 150 m^2 te bouwen, conform het vastgestelde projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20'. Door de beperkte wijziging zijn geen belemmeringen vanuit de diverse milieuaspecten ver verwachten.

6.3 Wateraspecten

In de separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt.

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

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

Beukelaar 31
De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Groen' en worden in de toekomstige situatie bestemd als 'Wonen - Kom', echter buiten de bijgebouwenzone, waardoor er geen bebouwing op mag plaatsvinden. Gezien de kleinschaligheid is het aannemelijk dat het initiatief geen nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

Toegangspad naar Comeet
In de huidige situatie bestaat de locatie uit een fiets- wandelpad, in de toekomstige situatie wordt dit pad geschikt gemaakt voor auto's. Gezien de beperkte aard van de wijziging is het niet aannemelijk dat het plan nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding van de locatie.

Broekstraat 9
Tussen de gemeente en de eigenaar van de gronden heeft een grondruil plaatsgevonden. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden toegestaan, waardoor het aannemelijk is dat het plan geen nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding van de locatie.

Brugstraat – Vaartje
Tussen het waterschap en de gemeente Someren heeft een grondruil plaatsgevonden om het bestemmingsplan aan te passen aan de feitelijke situatie van de watergang. Het feitelijke gebruik wordt niet gewijzigd. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding van de locatie.

Keelvenweg - Bosrandweg

In het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieve Zone De Heihorsten' mag voor 1.525 m^2 aan gebouwen gebouwd worden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt deze bebouwingsmogelijkheid overgenomen. Gesteld kan dus worden dat de bebouwingsmogelijkheden niet uitgebreid wordt. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding van de locatie.

Kouterstraat 5,7,9,20, 22 en ong

Voor de woningen Kouterstraat 5, 7, 9, 20, 22 en ong. is reeds een projectbesluit genomen. Dit projectbesluit is echter niet volledig overgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemmingsplanregeling aangepast op het eerder genoemde projectbesluit. Doordat de woningen reeds gerealiseerd zijn kan gesteld worden dat het plan geen nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding van de locatie.

7 Juridische opzet

7.1 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor de bebouwde kom en het buitengebied (onder andere de bestemmingsplannen ‘Someren-Dorp’ en ‘Buitengebied 2014’). Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals afwijken inhoudsmaten van woningen.

8 Uitvoering en procedure

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De aanvraag voor het perceel 'Sluisstraat 67' zijn exploitatieplanplichting. Voor deze plannen is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers. Doordat een anterieure overeenkomst is afgesloten is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van belang is dat er ook draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met relevante instanties zoals de provincie en het waterschap. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan aan initiatiefnemers en belanghebbende partijen voor vergunningen en ambtshalve aanpassingen voorgelegd. Voor deze initiatiefnemers en belanghebbende partijen bestaat de mogelijkheid om op het plan te reageren.

Het bestemmingsplan Veegplan III heeft ter inzage gelegen als voorontwerpbestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gelijktijdig is het vooroverleg gevoerd met provincie en de waterschappen. De waterschappen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Door de provincie is gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, er zijn daarnaast diverse inspraakreacties ingediend. Op een aantal punten heeft het vooroverleg tot aanpassing geleid. In het in bijlage 8 opgenomen vooroverleg- en inspraakverslag is aangegeven op welke wijze met deze reacties is omgegaan.

8.3 Zienswijzen

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

Aanvullen naar afloop zienswijzentermijn