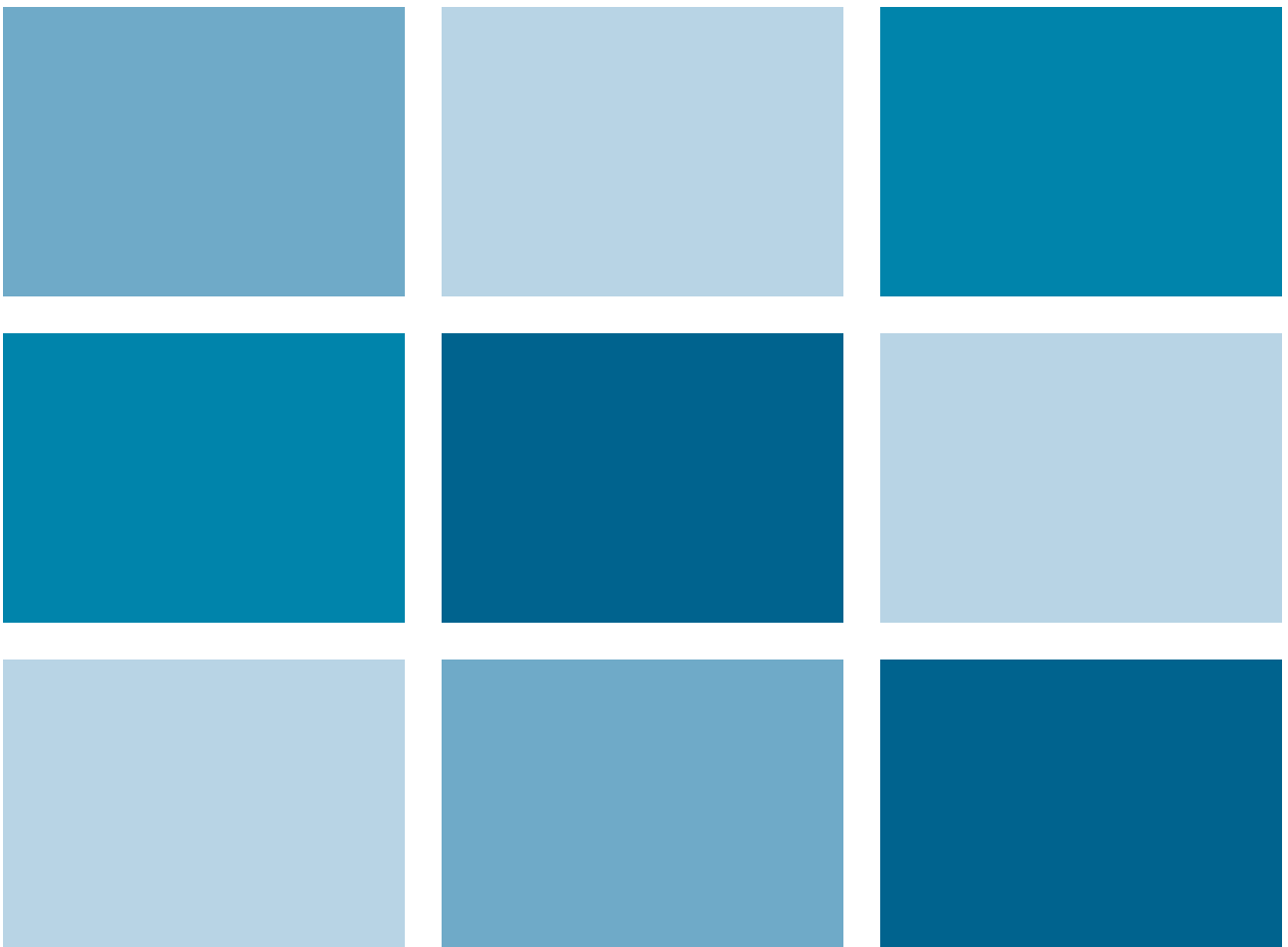


Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan VIII, gemeente Someren 2019

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Veegplan VIII, gemeente Someren 2019

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

31 juli 2019

Projectgegevens:

TOE02-0254434-01B

REG02-0254434-01B

TEK02-0254434-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02018022-OW01

Datum vrijgave

31 juli 2019

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburos



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	1
2	Toetsingskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	4
2.4	Nationaal Milieubeleidsplan 4	4
2.5	Provinciaal beleid	5
2.6	Gemeentelijk beleid	6
3	Nieuwe ontwikkelingen	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Beliënberkdijk 37 – 39	7
3.3	Houtbroekdijk 29	8
3.4	Molenbrugweg 19 – 19a	9
4	Ambtshalve aanpassingen	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Sonnehove	11
5	Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	13
5.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	13
5.2	Milieuaspecten	14
5.3	Wateraspecten	15
6	Juridische opzet	17
6.1	Opzet bestemmingsplan	17
7	Uitvoering en procedure	19
7.1	Economische uitvoerbaarheid	19
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.3	Zienswijzen	19

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Beliënberkdijk 37 – 39

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Houtbroekdijk 29

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Molenbrugweg 19 – 19a

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

Nieuwe ontwikkelingen

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

- Beliënberkdijk 37-39 (bestemmingswijziging i.v.m. beëindiging agrarische bedrijfsvoering)
- Houtbroekdijk 29 (bestemmingswijziging i.v.m. beëindiging agrarische bedrijfsvoering, inclusief ontwikkeling twee ruimte-voor-ruimte woningen)
- Molenbrugweg 19-19a (herbestemmen naar feitelijke situatie)

Ambtshalve aanpassingen

- Sonnehove (bestemmingswijziging i.v.m. veranderende zorgvraag)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen 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 ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Het zevende 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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een drietal nieuwe initiatieven mogelijk gemaakt, deze ontwikkelingen maken echter geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. 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 Noord-Brabant (hierna: de Verordening) vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten verwerkt. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant, 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 is aangegeven dat de gemeente Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente te willen zijn die haar landelijk positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

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

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Algemeen

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

- Beliënberkdijk 37 – 39
- Houtbroekdijk 29
- Molenbrugweg 19 – 19a

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

3.2 Beliënberkdijk 37 – 39

Locatie

De Beliënberkdijk met de daar gesitueerde percelen Beliënberkdijk 37 en 39 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. De locatie is grofweg gesitueerd tussen de kern Nederweert en Someren-Heide. De Beliënberkdijk en het omliggende gebied wordt gekenmerkt door de vele agrarische bedrijven en gronden.

Omschrijving ontwikkeling

De locatie Beliënberkdijk 37 – 39 betreft een voormalige agrarische veehouderij met twee agrarische bedrijfswoningen, de woningen Beliënberkdijk 37 en 39. Op 28 juni 2014 is de vergunning voor het houden van dieren voor het plangebied ingetrokken. Na intrekking van de vergunning zijn ook de overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfsgebouwen die behouden zijn, zijn in gebruik ten behoeve van statische opslag en voor een gedeelte ten behoeve van ambachtelijke werkzaamheden.

De woning Beliënberkdijk 39 is reeds jaren geleden aangekocht ten behoeve van reguliere bewoning en ook als zodanig in gebruik. De woning is echter nog bestemd als tweede bedrijfswoning bij het inmiddels opgeheven agrarische bedrijf aan de Beliënberkdijk 37. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen conform het huidige gebruik.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren Deelgebied 1’ het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 30 november 2017. Dit bestemmingsplan is voor de planlocatie onherroepelijk.

De planlocatie is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Het perceel kent tevens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – stalderingsgebied’.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling voorziet in de herbestemming van de voormalige agrarische veehouderij aan Beliënberkdijk 37 en 39. Het perceel Beliënberkdijk 37 wordt gevormd naar een bedrijf t.b.v. statische opslag. Bij het bedrijf blijft één bedrijfswoning behouden. De woning Beliënberkdijk 39 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. De planologische herbestemming van de percelen is niet mogelijk binnen de kader van het vigerende bestemmingsplan.

Toetsing

In het verleden heeft het college uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling op het perceel. Door het wegbestemmen van de agrarische veehouderij ontstaat namelijk een verbeterde situatie. Daarnaast is het wenselijk om de woning Beliënberkdijk 39 als reguliere burgerwoning te bestemmen, aangezien deze woning geen relatie meer heeft met het bedrijf op het perceel Beliënberkdijk 37.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling aan de Beliënberkdijk 37 en 39 wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

Het perceel Beliënberkdijk 37 wordt, conform de systematiek van het veegplan bestemd als 'Bedrijf – Buitengebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 106'. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding tevens statische opslag is toegestaan.

De woning Beliënberkdijk 39 is omgezet naar een reguliere burgerwoning, waardoor het perceel bestemd is als 'Wonen – Buitengebied'. De gronden op het achter terrein zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Voor de landschappelijke inpassing is voor het perceel Beliënberkdijk 37 de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 119' opgenomen. Voor de woning Beliënberkdijk 39 is ten behoeve van de landschappelijke inpassing de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 120' opgenomen. In de regels is geborgd dat deze landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.3 Houtbroekdijk 29

Locatie

De locatie is gelegen tussen de Houtbroekdijk en de Provincialeweg ten noordwesten van de kern Someren. De Provincialeweg vormt de verbindingsweg tussen de kern Asten, Someren en Heeze. De Houtbroekdijk bestaat grotendeels uit woonfuncties afgewisseld met een enkel bedrijf.

Omschrijving ontwikkeling

Op de locatie Houtbroekdijk 29 werd tot 2002 een intensieve veehouderij geëxploiteerd. Tegenwoordig is op het perceel een kleinschalig akkerbouwbedrijf aanwezig. Beoogd wordt de agrarische bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen – Buitengebied' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf. Het betreft hierbij een zorgfunctie in de vorm van dagbesteding. De huidige agrarische bedrijfswoning zal hierbij worden omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning. In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd twee Ruimte voor Ruimte bouwkavels te ontwikkelen op het oostelijke deel van het perceel. De kavels zullen een omvang kennen van respectievelijk 1.392 m² en 1.310 m² en zullen landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en deels als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ter plaatse zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overige zone - bebouwingsconcentratie' opgenomen.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het perceel Houtbroekdijk 29, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met de mogelijkheid tot het realiseren van een kleinschalig bedrijf. Tevens worden twee ruimte-voor-ruimte woningen op het perceel gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is geen rechtstreekse mogelijkheid opgenomen om de omzetting naar 'Wonen - Buitengebied' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen plus' en de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

De voormalige bedrijfswoning is bestemd als 'Wonen – Buitengebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus'. Ter plaatse van deze aanduiding is het ook een kleinschalig bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op dit perceel is tevens de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' opgenomen. Via deze aanduiding is vastgelegd dat het maximum aantal vierkante meters bijgebouwen 327 mag bedragen. Op deze locatie wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke sloopbonusregeling. De sloop van overtollige bebouwing vindt plaats op de locatie zelf en wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Op het perceel worden nog twee ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd. Deze woningen worden bestemd als 'Wonen – Buitengebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden de overige gronden bestemd als 'Agrarisch'. Zowel de voormalige bedrijfswoning, als de ruimte voor ruimte woningen worden landschappelijk ingepast. De agrarische gronden worden net als de woonpercelen landschappelijk ingepast. In de regels is geborgd dat deze landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Ten gevolge van de ontwikkeling van de twee ruimte voor ruimte woningen dient een waterberging gerealiseerd te worden.

Deze waterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels en middels de aanduiding 'waterberging' juridisch-planologisch vastgelegd. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

3.4 Molenbrugweg 19 – 19a

Locatie

De locatie is gelegen aan de Molenbrugweg in het buitengebied van Someren. De locatie bevindt zich nabij de Hugerheide en het Weerterbosch. De locatie is globaal gelegen tussen de kernen Someren-Heide, Maarheeze en Weert.

Omschrijving ontwikkeling

Op de locatie is een agrarisch bedrijf en een tweetal woningen aanwezig. Het agrarisch bedrijf richt zich voornamelijk op het fokken en trainen (africhten) van paarden. Tevens worden op de locatie paarden in een pension opgevangen en worden er wedstrijden georganiseerd. Deze laatstgenoemde paarden worden ter plaatse ook getraind en afgericht. De pensionstalling en de wedstrijden passen niet binnen de kaders van de vigerende bestemming. Aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen is een buitenrijbak gerealiseerd die momenteel buiten het bestemmingsvlak ligt. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen conform het huidige gebruik, waardoor het bouwvlak wordt gewijzigd en verkleind, waarmee concentratie van voorzieningen wordt bewerkstelligd. De twee bestaande woningen Molenbrugweg 19 (plattelandswoning) en Molenbrugweg 19a (bedrijfswoning) blijven gehandhaafd.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 1'. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 30 november 2017. De locatie is in verschillende delen onder te verdelen. Zo geldt ter plaatse van het bestemmingsvlak nabij de Molenbrugweg de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij twee woningen zijn toegestaan. Het gaat om één bedrijfswoning en één plattelandswoning. Op dit deel gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde- Attentiegebied NNB' en 'Waarde- Groenblauwe mantel' en de gebiedsaanduiding "overige zone – stalderingsgebied".

Ter plaatse van het tweede bestemmingsvlak, achter het eerste deel, vigeert de bestemming 'Agrarisch'. Op dit deel gelden tevens de dubbelbestemmingen Waarde – Attentiegebied NNB' en 'Waarde – Groenblauwe mantel' en de gebiedsaanduiding "overige zone – stalderingsgebied".

Op het achterste bestemmingsvlak vigeert net als het eerste bestemmingsvlak de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op dit deel gelden eveneens de dubbelbestemmingen Waarde – Attentiegebied NNB' en 'Waarde – Groenblauwe mantel' en de gebiedsaanduiding "overige zone – stalderingsgebied". In aanvulling hierop ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. De twee bestemmingsvlakken 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn door middel van een aangebrachte relatie aan elkaar verbonden.

Afwijking bestemmingsplan

Het bestaande gebruik op de locatie is niet in overeenstemming met de vigerende planologische kaders, zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan. Om het bestaande gebruik hiermee in overeenstemming te krijgen is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd, waarbij het bouwvlak gedeeltelijk wordt gewijzigd.

Toetsing

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde eindbeeld getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

De gronden op het perceel Molenbrugweg 19 – 19a blijven overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De ligging van deze bestemmingen zijn echter wel gewijzigd ten opzichte van de vigerende situatie. Zo wordt het deel nabij de Molenbrugweg bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de gronden hierachter als 'Agrarisch'. Voor een van de bedrijfsgebouwen op het achterperceel is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. Op de gronden bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met uitzondering van het bedrijfsbouw op het achterdeel, is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij 100' opgenomen. In de regels zijn nadere regels omtrent het houden van paardenwedstrijden opgenomen. Als ondersteunende activiteit bij de paardenwedstrijd is op een deel van het perceel ondersteunende horeca toegestaan. De precieze ligging is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van horeca – ondersteunende horeca'.

De woning Molenbrugweg 19a betreft de bedrijfswoning bij de perceel. De woning Molenbrugweg 19 betreft een voormalige bedrijfswoning en wordt om deze reden aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Het maximum aantal woningen is door het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd op 2. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. In de regels is geborgd dat deze landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Op het perceel zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Attentiegebied NNB' en 'Waarde – Groenblauwe mantel' opgenomen. Naast de dubbelbestemmingen zijn ook de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied' overeenkomstig het vigerende plan opgenomen.

4 Ambtshalve aanpassingen

4.1 Inleiding

Met dit Veegplan heeft de gemeente Someren ook een kleine aanpassing in een vigerend bestemmingsplan doorgevoerd. Het betreft het herstel van een eerdere wijziging uit 'Veegplan V, gemeente Someren 2017'. Hierna wordt de wijziging toegelicht en beschreven hoe de aanpassing in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

4.2 Sonnehove

Centraal in de kern Someren is het woonzorgcentrum Sonnehove gelegen. Het complex bestaat uit twee delen, namelijk een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk gedeelte is gerealiseerd in het jaar 1993 en het zuidelijke gedeelte is bijgebouwd in 2004. Sonnehove is daarmee één van de grotere bouwwerken van Someren en om deze reden dan ook goed zichtbaar in het straatbeeld van Someren. Het complex is ingericht op het verlenen van professionele zorg op maat. In het complex zijn diverse faciliteiten aanwezig, zoals een kapper, pedicure, kerk en een winkel.

In het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' was het complex bestemd als 'Wonen', zonder dat daar maatschappelijke functies toegestaan waren. In het nu voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Veegplan V, gemeente Someren 2017' is de bestemming gewijzigd naar 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' en is het in het complex aanwezige gezondheidscentrum specifiek aangeduid. De wijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk' is echter niet wenselijk gebleken. Dit heeft te maken met gewijzigde wetgeving op het gebied van de zorg en het steeds sneller veranderende zorglandschap.

De veranderingen in het zorglandschap zijn al jaren bezig, zo neemt al meer dan 30 jaar de vraag naar plaatsen in verzorgingstehuizen af en willen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Deze trend wordt versterkt door het scheiden van wonen en zorg. Door het indelen in zorgzwaartepakketten komen grote groepen niet meer in aanmerking voor een plaats in het verzorgingstehuis. Dit heeft gevolgen voor woonzorgvoorzieningen, zoals Sonnehove. De instroom van cliënten met een lage zorgindicatie is om deze reden weggevallen, waardoor er ruimte ontstaat voor de huisvesting van andere doelgroepen.

Om in te kunnen spelen en te anticiperen op deze veranderende zorgvraag is flexibiliteit nodig. Met deze flexibiliteit kan ingespeeld worden op de huidige veranderingen en de nog onbekende toekomstige veranderingen. Deze flexibiliteit kan gewaarborgd worden door de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar 'Wonen(- Kom)'. Door het opnemen van de woonbestemming ontstaat de mogelijkheid om ook appartementen aan partners van zorgbehoevende, die reeds in het complex wonen te verhuren, of aan mensen met een (te) lichte zorgvraag. De huidige maatschappelijke bestemming is hiervoor niet toereikend. Gelet op de gewenste flexibiliteit is een woonbestemming passender en tevens toekomstbestendiger.

Door het complex te bestemmen als een woonbestemming geldt feitelijk een hogere parkeernorm dan binnen een maatschappelijke bestemming. Met voorliggend initiatief is echter geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, uitbreiding van het complex of een grootschalige functiewijziging. Het hoofddoel en de feitelijke aard en karakter van het complex is en blijft namelijk het verlenen van zorg aan zorgbehoevenden in combinatie met wonen. Dit zal in de toekomstige situatie niet structureel wijzigen. Om deze reden kan gesteld worden dat er geen sprake is van een toenemende parkeerbehoefte.

Wijze van bestemmen

Het complex is, overeenkomstig de systematiek van de veegplannen, bestemd als 'Wonen – Kom'. In het complex zijn 99 zelfstandige wooneenheden en 29 niet-zelfstandige wooneenheden aanwezig. Op de verbeelding is dit door middel van een aanduiding vastgelegd.

Ten behoeve van de zorginstelling is de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen. In het complex is een gezondheidscentrum aanwezig. Dit gezondheidscentrum is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk – gezondheidscentrum'.

De gronden tussen de bebouwing is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van de aanwezige overkapping is de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' opgenomen. In de regels zijn hier nadere regels aangekoppeld. Conform het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

5 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

5.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de drie ontwikkelingen zijn separate onderbouwingen opgesteld waaruit volgt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast of voor de toekomst voldoende zijn beschermd (zie bijlage 1 t/m 3). Voor de bestemmingswijziging van het Woonzorgcentrum Sonnehove is geen ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hier is slechts sprake van een bestemmingswijziging, waarbij geen fysieke wijziging mogelijk wordt gemaakt.

5.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling aan de Houtbroekdijk 29 wordt de archeologische waarden specifiek gezien, aangezien hier sprake is van dubbelbestemmingen 'Archeologie'. Bij de percelen Beliënberkdijk 37 – 39 en Molenbrugweg 19 – 19a is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Op geen van de percelen is sprake van enige cultuurhistorische waarden.

Houtbroekdijk 29

Op het perceel Houtbroekdijk 29 vigeert de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Conform de archeologische beleidskaart van Someren is de locatie deels aangeduid als categorie 3 en deels als categorie 4 gebied. Dit zijn gebieden van respectievelijk een hoge archeologische waarde en een hoge archeologische verwachting. Voor het perceel is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Dit kan beperkt worden door enkel de bouwpercelen te onderzoeken. Voordat het onderzoek is uitgevoerd en het plangebied kan worden vrijgegeven, blijft de archeologisch dubbelbestemming gehandhaafd, zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd blijven.

Sonnehove

Met de bestemmingswijziging van het complex Sonnehove gaat geen fysieke wijziging gepaard. Om de eventuele archeologische waarden in het gebied ook in de toekomst te blijven beschermen is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

5.1.2 Landschap en natuur

Bij ontwikkelingen in het buitengebied is in de regel sprake van een geëiste landschappelijke inpassing van het perceel. Deze verplichting komt voort uit provinciale regels, zoals geborgd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor de drie ontwikkelingen in het buitengebied is sprake van een dergelijke landschappelijke inpassing. Voor deze plannen is dan ook een landschappelijk inpassingsplan/ beplantingsplan opgesteld. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is de oprichting en instandhouding van deze landschappelijke inpassing juridisch-planologisch geborgd.

5.2 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. Per wijziging wordt geconcludeerd of de wijziging gevolgen heeft op de diverse milieuaspecten.

Beliënberkdijk 37 - 39

De ontwikkeling voorziet in de herbestemming van de voormalige agrarische veehouderij aan Beliënberkdijk 37 en 39. Het perceel Beliënberkdijk 37 wordt omgevormd naar een bedrijf t.b.v. statische opslag. Bij het bedrijf blijft één bedrijfswoning behouden. De woning Beliënberkdijk 39 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Voor de locatie zijn de verschillende milieuplanologische aspecten onderzocht. Zo is onderzocht of voldaan kan worden aan de door de gemeente Someren vastgestelde geurnormen. Uit het onderzoek is gebleken dat zowel op basis van de voorgrond- als achtergrondbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met de herbestemming worden ook omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aangezien enkel sprake is van een herbestemming en geen nieuwe woning wordt toegevoegd kan geconcludeerd worden dat de beperkte wijziging niet leidt tot belemmeringen of ongewenste situaties. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de andere milieuaspecten niet tot belemmeringen leiden.

Houtbroekdijk 29

De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het perceel Houtbroekdijk 29, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met de mogelijkheid tot het realiseren van een kleinschalig bedrijf. Tevens worden twee ruimte-voor-ruimte woningen op het perceel gerealiseerd. In het kader van de herontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Zo is voor het perceel onder andere een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Parallel aan dit bestemmingsplan wordt een procedure hogere waarde doorlopen. In een later stadium dient middels een gevelsweringsonderzoek aangetoond te worden dat er sprake is van een binnenwaarde van 33 dB. Daarnaast is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de twee ruimte-voor-ruimte woningen geen verontreinigingen zijn aangetoond. Ter plaatse van het aanwezige erf is een ernstig geval van bodemverontreiniging vastgesteld met asbest in de toplaag rond de boerderij en schuur. Geadviseerd wordt de bovenste 10 cm ter plaatse van het onverharde maaiveld rond de woonboerderij en de achtergelegen schuur onder milieukundige begeleiding tot circa een meter uit de gevel te saneren. Na sanering van bovenstaande asbestverontreiniging vormt het erf geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het perceel. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de andere milieuaspecten niet tot belemmeringen leiden.

Molenbrugweg 19 -19a

Op de locatie is een agrarisch bedrijf en een tweetal woningen aanwezig. Het agrarisch bedrijf richt zich voornamelijk op het fokken en trainen (africhten) van paarden. Tevens worden op de locatie paarden in pension opgevangen. Deze laatstgenoemde paarden worden ter plaatse ook getraind en afgericht. De bestaande bedrijfsactiviteiten, het fokken en trainen van paarden, passen niet binnen de kaders van de vigerende bestemming. Aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen is een buitenrijbak gerealiseerd die momenteel buiten het bestemmingsvlak ligt. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen conform het huidige gebruik, waardoor het bouwvlak gedeeltelijk wijzigt. De twee bestaande woningen Molenbrugweg 19 (plattelandswoning) en Molenbrugweg 19a (bedrijfswoning) blijven gehandhaafd. In de bij het initiatief behorende ruimtelijke onderbouwing zijn alle milieuaspecten beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat de milieuaspecten niet tot belemmeringen leiden.

5.3 Wateraspecten

In de separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwing is per ontwikkeling een waterparagraaf opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt. Hieronder wordt per ontwikkeling geconcludeerd of de wijziging gevolgen heeft op de aspect water.

Baliënberkdijk 37 – 39

De ontwikkeling voorziet de herbestemming van de voormalige agrarische veehouderij aan Baliënberkdijk 37 en 39. Doordat er sprake is van een herbestemming van de percelen is geen sprake van de toevoeging van nieuwe verharding. Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

Houtbroekdijk 29

De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het perceel Houtbroekdijk 29, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. In totaal worden 2 extra woningen toegevoegd, waardoor op het perceel drie woning aanwezig zijn. Bij inbreidingslocaties kleiner dan 2.000 m² dient het regenwater eerst op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen hemelwater op de riolering wordt aangesloten. Als gevolg van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt een toename in verhard oppervlak verwacht van circa 700 m². Derhalve dient op basis van het vGRP 42 m³ aan waterberging te worden gerealiseerd. De planlocatie biedt voldoende ruimte voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een infiltratiesloot of wadi. Het afvalwater afkomstig van de planlocatie afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel

Molenbrug 19 – 19a

De bestaande bedrijfsactiviteiten, het fokken en trainen van paarden, passen niet binnen de kaders van de vigerende bestemming. Beoogd wordt het plangebied te herbestemmen conform het huidige gebruik, waardoor het bouwvlak gedeeltelijk wijzigt. In de nieuwe situatie zullen de buitenrijbakken alsmede het gebruik voor het stallen van paarden en het houden van evenementen gelegaliseerd worden. In de beoogde situatie is er geen toename van verhard oppervlak. Aangezien er geen toename van verharding is hoeven er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Sonnehove

De ontwikkeling voorziet enkel in de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk - Kom' naar 'Wonen – Kom'. Met de beoogde bestemmingswijziging vinden feitelijk geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

6 Juridische opzet

6.1 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor de bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast is er zo veel mogelijk aangesloten op de systematiek van de eerdere veegplannen in de gemeente en daarnaast op het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 1'. Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals de voorwaardelijke verplichtingen.

7 Uitvoering en procedure

7.1 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 projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Geen exploitatieplan is nodig als het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

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

7.2 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.

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

7.3 Zienswijzen

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

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