

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PROJECTBESLUIT KOUTERSTRAAT 1 & 20

GEMEENTE SOMEREN



Crijns Rentmeesters bv

Ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

november 2009

aangepast maart 2010

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. INLEIDING	11
2. GEGEVENS AANVRAGERS	15
2.1 Gegevens aanvragers	15
2.2 Gegevens adviseur	15
3. PROJECTPROFIEL	17
3.1 Naam project	17
3.2 Adresgegevens projectlocaties	17
3.3 Kadastrale gegevens projectlocaties	17
3.4 Oppervlakte project	18
3.5 Bouwvolume project	18
3.6 Beoogde gebruiksfunctie project	18
3.7 Aanwezige landschaps- en groenelementen	19
3.8 Foto's van de locaties	19
3.9 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)	21
4. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	23
4.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	23
4.1.1 Landschappelijke structuur	23
4.1.2 Bebouwingsstructuur	23
4.2 Aanwezige waarden en functies in de omgeving	24
4.3 Infrastructuur	24
4.4 Historische context locatie	25
4.5 Foto's van de omgeving	26
4.6 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	27
4.6.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden	28
4.6.2 Bebouwingsvoorschriften	28
4.6.3 Materialisatie en kleur	28
4.6.4 Beplanting	28
5. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	29
5.1 Structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling'	29
6. JURIDISCHE TOETSING	31
6.1 Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan	31

6.1.1	Gebiedsbestemming _____	31
6.1.2	Detailbestemming _____	31
6.1.3	Ontwikkelingen _____	32
6.2	Mate van afwijking van vigerend bestemmingsplan _____	33
7.	PLANOLOGISCHE TOETSTING _____	35
7.1	Relevant rijksbeleid _____	35
7.1.1	Natuurbeleidsplan _____	35
7.1.2	Nota Ruimte _____	35
7.1.3	Nota Mensen Wensen Wonen _____	36
7.2	Provinciaal beleid _____	36
7.2.1	Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in ontwikkeling ____	36
7.2.2	Groene hoofdstructuur _____	38
7.2.3	Regionaal Structuurplan _____	39
7.2.4	Reconstructieplan De Peel _____	40
7.2.5	Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' _____	41
7.3	Stedenbouwkundige beoordeling project alsmede inpassing in de omgeving _____	42
7.3.1	Stedenbouwkundige beoordeling _____	42
7.3.2	Inpassing in de omgeving _____	42
7.4	Volkshuisvestingsaspecten _____	42
7.5	Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren) _____	42
7.6	Kabels en leidingen _____	42
7.7	LPG-installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties _____	42
8.	WATERTOETS _____	43
8.1	Inleiding _____	43
8.2	Relevant beleid _____	43
8.2.1	Waterbeheersplan _____	43
8.2.2	Keur _____	43
8.2.3	Gemeentelijk rioleringsplan _____	44
8.3	Principes waterschap Aa en Maas _____	44
8.3.1	Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater _____	44
8.3.2	Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' ____	45
8.3.3	Hydrologisch neutraal bouwen _____	45
8.3.4	Water als kans _____	45
8.3.5	Meervoudig ruimtegebruik _____	45
8.3.6	Voorkomen van vervuiling _____	45
8.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie _____	45
8.5	Hydrologisch neutraal bouwen _____	46
8.5.1	Verhard oppervlak _____	47
8.5.2	Hemelwaterafvoer in de huidige situatie _____	48
8.5.3	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling _____	48
8.5.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater _____	51

9. MILIEU	53
9.1 Geurhinder	53
9.1.1 Voorgrondbelasting	53
9.1.2 Achtergrondbelasting	55
9.2 Ammoniakuitstoot	56
9.3 Bodemgesteldheid	56
9.4 Externe veiligheid	56
9.4.1 Bedrijven	57
9.4.2 Transport	57
9.4.3 Hoogspanningslijnen	57
9.5 Geluidsaspecten	57
9.6 Wet luchtkwaliteit	58
9.7 Mogelijke ligging in milieubeschermingsgebied	58
9.8 Duurzaam bouwen/duurzame energie	59
10. ECOLOGIE	61
10.1 Ecologische gevolgen	61
10.2 Flora- en faunawet	61
10.3 Natura 2000	61
11. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	63
11.1 Cultuurhistorische waarde project en omgeving	63
11.2 Monumentenstatus	63
11.3 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart	63
11.4 Archeologische waarde project en omgeving	64
11.4.1 Archeologische waarde omgeving	64
11.4.2 Archeologische waarde project	64
11.4.3 Advies Archaeo	65
12. ECONOMIE	67
12.1 Economische gevolgen project	67
12.2 Economische uitvoerbaarheid van het project	67
13. PLANSCHADE	69
13.1 Quick scan naar eventuele planschade	69
14. PROCEDURE	71
14.1 Noodzakelijke procedure	71
14.2 Vooroverleg	72
14.3 Zienswijzen ontwerp projectbesluit	72
14.4 Projectbesluit	72

REGELS

15. INLEIDENDE BEPALINGEN	75
Artikel 1 Naamgeving	75
Artikel 2 Begripsbepalingen	75
Artikel 3 Wijze van meten	80
16. BESTEMMINGSREGELS	83
Artikel 4 Agrarisch	83
4.1 Bestemmingsomschrijving	83
4.2 Bouwregels	83
4.3 Specifieke gebruiksregels	83
4.4 Aanlegvergunningregels	83
Artikel 5 Natuur en landschap	84
5.1 Bestemmingsomschrijving	84
5.2 Bouwregels	84
5.3 Aanlegvergunningregels	84
Artikel 6 Tuin	85
6.1 Bestemmingsomschrijving	85
6.2 Bouwregels	85
6.3 Aanlegvergunningregels	85
Artikel 7 Verkeer	85
7.1 Bestemmingsomschrijving	85
7.2 Bouwregels	85
7.3 Specifieke gebruiksregels	85
7.4 Aanlegvergunningregels	85
Artikel 8 Wonen - 1	86
8.1 Bestemmingsomschrijving	86
8.2 Bouwregels	86
8.3 Aanlegvergunningregels	87
8.4 Ontheffingsregels	87
Artikel 9 Wonen - 2	88
9.1 Bestemmingsomschrijving	88
9.2 Bouwregels	88
9.3 Aanlegvergunningregels	89
9.4 Ontheffingsregels	89
17. ALGEMENE REGELS	91
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling	91
Artikel 11 Algemene bestemmingsregels	91
Artikel 12 Algemene bouwregels	91

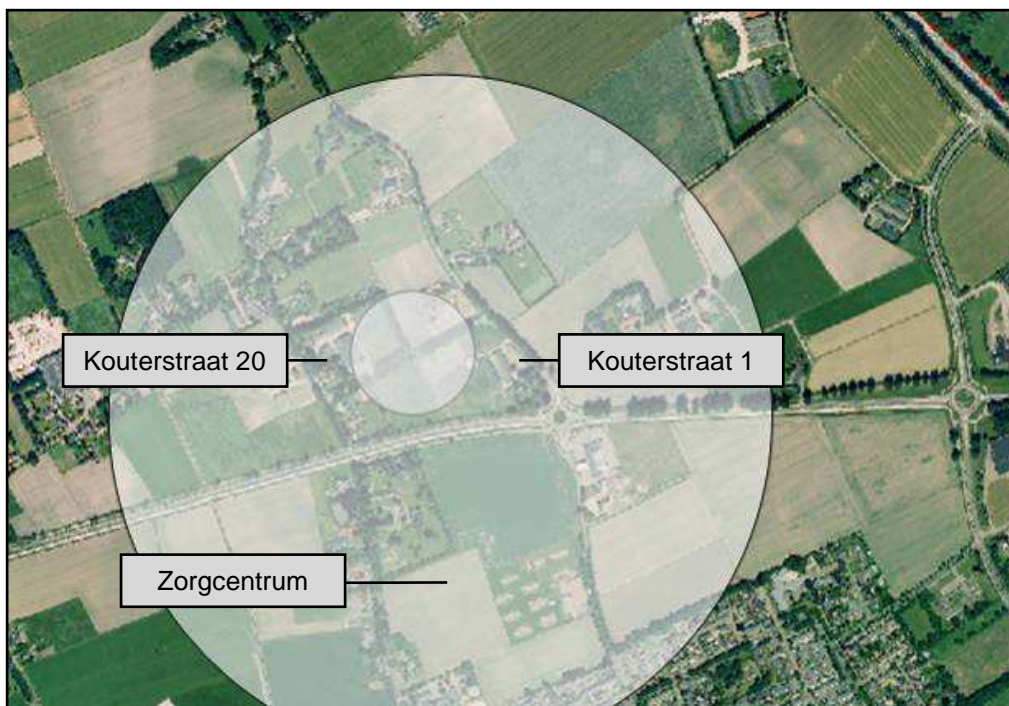
12.1	Algemeen	91
12.2	Bouwverboden	91
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	92
Artikel 14	Algemene ontheffingsregels	92
Artikel 15	Nadere eisen	93
Artikel 16	Algemene procedureregels	93
Artikel 17	Wijzigingsbevoegheden ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro	93
17.1	Algemeen	93
17.2	Aanpassing beeldkwaliteitplan	93
17.3	Wijziging van alle bestemmingen in dubbelbestemming Leidingen	93
18.	OVERGANGS- EN SLOTREGEL	95
Artikel 18	Overgangsrecht	95
18.1	Overgangsrecht bouwwerken	95
18.2	Overgangsrecht gebruik	95
Artikel 19	Slotregel	95
19.	VERBEELDING	99

TOELICHTING

1. INLEIDING

Door de heer Vlemmix en Viso bv, vertegenwoordigd door de heer Vinken, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20'. De heer Vlemmix is eigenaar van het perceel aan Kouterstraat 1 te Someren. Op de locatie Kouterstraat 1 is een intensieve veehouderij gevestigd met circa 2.000 m² stallen. Viso bv is eigenaar van het perceel aan Kouterstraat 20 te Someren. Aan Kouterstraat 20 is een manege gevestigd met bijbehorende opstallen met een oppervlakte van circa 2.400 m².

De heer Vlemmix is voornemens zijn bedrijf op de locatie Kouterstraat 1 te saneren en te verplaatsen naar een Landbouwontwikkelingsgebied buiten gemeente Someren (Nederweert). Behalve dat de verplaatsing van de intensieve veehouderij een doel vanuit het reconstructieplan is, dient de sanering plaats te vinden om de ontwikkeling van een nieuw zorgcentrum aan de Ter Hofstadlaan ter vervanging van het bejaardenhuis Huize Witven mogelijk te maken. De geurcontour van het intensieve veehouderijbedrijf van de heer Vlemmix is gelegen over het plangebied van het op te richten zorgcentrum en staat deze ontwikkeling derhalve in de weg. De gemeente Someren is in overleg getreden met de heer Vlemmix om de verplaatsing van zijn intensieve varkenshouderij en daarmee de ontwikkeling aan de Ter Hofstadlaan mogelijk te maken. De verplaatsing van de intensieve varkenshouderij van heer Vlemmix aan Kouterstraat 1 wordt mogelijk gemaakt middels de gemeentelijke regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij (VIV). Om op een financieel verantwoorde wijze tot sanering van het bedrijf aan Kouterstraat 1 te komen, zullen vier woningen worden opgericht. De ontwikkeling van deze woningen is ruimtelijk getoetst aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling'.



Figuur 1: Geurcontouren van de projectlocaties in omgeving Kouterstraat

Om de woningen aan de Kouterstraat ook daadwerkelijk op de locatie te kunnen ontwikkelen, dient de geurcontour van de manege aan Kouterstraat 20 ook gesaneerd te worden. De geurcontour van de manege is namelijk over een gedeelte van de te herontwikkelen locatie aan Kouterstraat 1 gelegen. De sanering van de manege is op basis van de 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO) taxatiemethode getoetst. Op deze locatie zullen drie woningen worden opgericht op voorwaarde dat er voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

Om naast het mogelijk maken van de ontwikkeling van het zorgcentrum aan de Ter Hofstadlaan en de verplaatsing van de intensieve varkenshouderij uit een extensiveringsgebied zoveel mogelijk kwaliteitswinst te genereren, is de herontwikkeling van de locaties Kouterstraat 1 en 20 integraal opgepakt. Het projectbesluit omvat dan ook beide projectlocaties die onlosmakelijk samenhangen met de oprichting van een nieuw zorgcentrum aan de Ter Hofstadlaan ter vervanging van het bejaardenhuis Huize Witven. De herontwikkeling van beide locaties is getoetst aan de beleidsnotitie 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarin het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving in bebouwingsconcentraties met behouden en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

Het op financieel verantwoorde wijze herontwikkelen van beide veehouderijlocaties naar zeven woningen betekent een grote ruimtelijke kwaliteitswinst;

- de sloop van circa 4.400 m² dissonerende bedrijfsbebouwing;
- een afname van het totale verharde oppervlakte van circa 1.570 m²;
- het vervallen van een geuremissie op de omgeving van 55.821 oue/m³.

Na herontwikkeling van de locaties Kouterstraat 1 en 20 vormt de Kouterstraat een duurzaam afgerond geheel waar een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst behaald is. Deze toelichting onderbouwt de te behalen kwaliteitswinst.

Door gemeente Someren is reeds principemedewerking toegezegd aan de beoogde ontwikkelingen aan de Kouterstraat van beide initiatiefnemers. Voor het doorlopen van de benodigde projectbesluit procedure ex artikel 3.10 Wro om de herontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen de initiatiefnemers de benodigde documenten voor de te voeren procedure aan te leveren. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



Huidige situatie



Toekomstige situatie

Figuur 2: Ruimtelijke kwaliteitswinst Kouterstraat

2. GEGEVENS AANVRAGERS

2.1 Gegevens aanvragers

De initiatiefnemers van het project betreffen de heer Vlemmix en Viso bv, vertegenwoordigd door de heer Vinken.

Naam	: Viso bv De heer Vinken	De heer Vlemmix
Adres	: Kievitstraat 11	Voorste Heusden 6
Postcode	: 5712 AK	5725 AC
Plaats	: Someren	Asten - Heusden
Telefoonnummer	: 06 - 53 75 13 22	06 - 10 89 30 99

2.2 Gegevens adviseur

De heren Vlemmix en Vinken hebben als adviseur voor het opstellen van het projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20' Crijns Rentmeesters bv ingeschakeld.

Naam	: Crijns Rentmeesters bv
Adres	: Witvrouwenbergweg 12
Postcode	: 5711 CN
Plaats	: Someren
Telefoonnummer	: 0493 - 47 17 77
Contactpersonen	: De heer M. Crijns en mevrouw E. Cadée

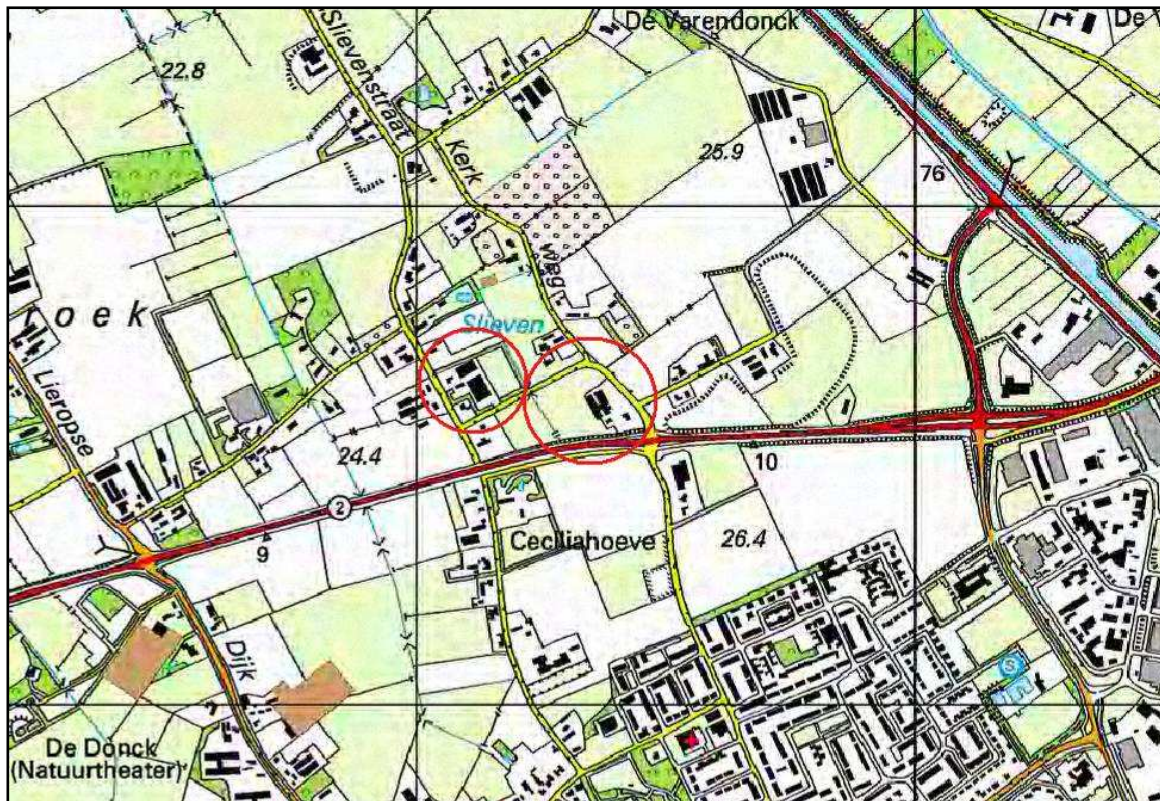
3. PROJECTPROFIEL

3.1 Naam project

Het project is genaamd 'Kouterstraat 1 & 20'.

3.2 Adresgegevens projectlocaties

De projectlocaties zijn gelegen aan Kouterstraat 1 en 20 te Someren. De Kouterstraat is een lokale ontsluitingsweg, gelegen ten noorden van de kern Someren. In onderstaand figuur is een topografisch overzicht van de projectlocaties weergegeven.



Figuur 3: Topografisch overzicht projectlocatie

3.3 Kadastrale gegevens projectlocaties

De projectlocaties bestaan uit gedeelten van de kadastrale percelen die kadastraal bekend zijn als:

Locatie:	Gemeente:	Sectie:	Nummer:
Kouterstraat 1	Someren	M	816
Kouterstraat 20	Someren	M	913



Figuur 4: Kadastraal overzicht projectlocatie

3.4 Oppervlakte project

De projectlocaties hebben een grootte van circa:

Locatie:	Hectare:	Are:	Centiare:
Kouterstraat 1	1	18	40
Kouterstraat 20	1	29	90

3.5 Bouwvolume project

Op de projectlocatie Kouterstraat 1 zullen vier woningen worden opgericht. Deze zullen worden uitgevoerd als twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 900 m³ en twee woningen van het type 2-onder-1-kap met een maximale inhoud van 750 m³. De op te richten bijgebouwen op de locatie Kouterstraat 1 zullen een oppervlakte hebben van maximaal 150 m².

Op de projectlocatie Kouterstraat 20 zullen drie vrijstaande woningen worden opgericht. Deze woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De op te richten bijgebouwen op de locatie Kouterstraat 20 zullen een oppervlakte hebben van maximaal 150 m².

3.6 Beoogde gebruiksfunctie project

De projectlocatie aan de Kouterstraat 1 is thans in gebruik als intensieve veehouderij, de locatie aan Kouterstraat 20 is thans in gebruik als manege met bijbehorende opstallen en voorzieningen. Na het doorlopen van de projectbesluit procedure zal de locatie aan Kouterstraat 1 bestemd zijn als vier woonpercelen, de locatie aan Kouterstraat 20 als drie woonpercelen.

Op de locatie Kouterstraat 1 is in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig, aan de Kouterstraat 20 zijn een tweetal bedrijfswoningen aanwezig. De bestaande bedrijfswoningen worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' herbestemd.

3.7 Aanwezige landschaps- en groenelementen

Op de projectlocaties en in de directe omgeving daarvan zijn verschillende landschaps- en groenelementen aanwezig. Zo wordt de Kouterstraat geflankeerd door eikenbomen. De locatie aan de Kouterstraat 20 wordt omzoomd door een houtwal. Tevens worden beide locaties begrensd door een waterloop.

3.8 Foto's van de locaties



Figuur 5: Luchtfoto van de projectlocatie Kouterstraat 1



Figuur 6: Projectlocatie Kouterstraat 1



Figuur 7: Luchtfoto van de projectlocatie Kouterstraat 20



Figuur 8: Projectlocatie Kouterstraat 20

3.9 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)

De ontwikkelde kavels op de projectlocaties worden ontsloten op de Kouterstraat. Per kavel zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

4.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

4.1.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzend liggen de beekdalen van de Vleutloop en de Kleine Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen. De beekdalen doorsnijden de oude kampongtinningsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kampongtinningen kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. Aan de zuidzijde van de gemeente ligt het jonge heide ontginningsgebied op de dekzandvlakte rondom Someren-Heide en Someren-Eind. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven verspreid door het gebied.

4.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen, te weten de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen zijn de stervormige uitwaaiers (niet bij Someren-Heide) en buurtschappen. Verspreid over de gemeente staan cultuurhistorisch waardevolle objecten (langgevelboerderijen), met een concentratie ten noordoosten van Lierop.

De projectlocaties zijn gelegen aan de noordkant van de kern Someren. De noordkant van Someren bestaat uit een overwegend open landschap met middelgrote tot grote kavels en bebouwing. Deze kavels en bebouwing liggen verspringend van elkaar aan de verschillende wegen. De bebouwing op de percelen bestaat afwisselend uit woningen, grote en kleine stallen. De grootste hal betreft de te herontwikkelen manege met kantine op de projectlocatie aan de Kouterstraat 20.

De structuur aan de noordkant van Someren is fijnkorrelig met veel afwisseling tussen gebouwen, erfbeplanting en open velden en akkers. De percelen zijn veelal goed in het landschap ingepast door houtwallen en singels. Het groene karakter wordt versterkt door de vele beplanting op de erven. Vanaf de wegen is de relatie met het landschap goed door de open ruimtes tussen de verschillende bouw kavels.

Beide projectlocaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. De projectlocatie aan Kouterstraat 1 behoort tot de bebouwingsconcentratie Kerkweg. De projectlocatie aan de Kouterstraat 20 bevindt zich in het kleine buurtschap langs de Houtbroekdijk en de Slievenstraat.

Dit buurtschap ligt nu wat verloren in het landschap door de barrièrewerking van de provinciale weg. De bebouwing heeft een grillig patroon. De agrarische activiteiten in het gebied richten zich op intensieve veehouderij, akkerbouw en weideteelt.

4.2 Aanwezige waarden en functies in de omgeving

In de omgeving van de projectlocatie zijn de functies agrarisch verwante bedrijven, agrarische bedrijven, groothandel, wonen en recreatie aanwezig. Waarden in de omgeving van de projectlocatie zijn noordelijk gelegen en betreffen De Vloeten, een vochtig natuurgebied en De Vlerken, een aantal kleinere, vochtige natuurgebieden.

4.3 Infrastructuur

Enkele wegen in de gemeente Someren hebben een doorgaande functie en verbinden de afzonderlijke kernen met elkaar en met kernen uit omliggende gemeenten. De N266 (gebiedsontsluitingsweg) langs de Zuid-Willemsvaart verbindt Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg, de Provincialeweg (N609), bevindt zich ter hoogte van de kern Someren. Deze vormt de regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. De overige wegen liggen verweven in het landschap en zijn erftoegangswegen type 2.

De Kouterstraat is een lokale ontsluitingsweg die wordt gebruikt door bestemmingsverkeer voor de woningen gelegen in de omgeving. De Kouterstraat sluit aan op de Provincialeweg N609, de Slievenstraat, Elenburgweg en de Kerkweg.



Figuur 9: Topografisch overzicht Kouterstraat

4.4 Historische context locatie

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd. Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van de projectlocaties in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Deze bebouwing concentreerde zich met name aan de huidige Houtbroekdijk en de Slievenstraat.



Figuur 10: Historische kaart 1900-1909

4.5 Foto's van de omgeving



Figuur 11: Omgeving van de projectlocaties

4.6 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Om de te ontwikkelen woningen aan zowel de Kouterstraat 1 als aan de Kouterstraat 20 zo optimaal mogelijk landschappelijk in te passen, is voor beide locaties door 3H Architecten één beeldkwaliteitsplan opgesteld: 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren'. Dit beeldkwaliteitsplan behoort als separate bijlage bij deze toelichting. In deze paragraaf is een samenvatting van dit beeldkwaliteitsplan opgenomen. Bouwaanvragen zullen door de welstandscommissie en de commissie ruimtelijke kwaliteit getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan zodat kwaliteitswinst zeker gesteld is. Onderstaand is voor beide locaties de inrichting na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 12: Ontwerp plandeel Kouterstraat 1



Figuur 13: Ontwerp plandeel Kouterstraat 20

4.6.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de op te richten woningen zijn onder andere de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- Alle aanwezige archetypen in de omgeving kunnen ingezet worden voor de toekomstige bebouwingstypologie; langgevelboerderij, schop, stal, kuilvoerbak en kas;
- Gebouwen dienen hoofdzakelijk door hellende daken te worden afgedekt;
- Dakkapellen in hoofd oriënterende gevels zijn niet toegestaan. Loggia's of dakramen binnen de dakhelling zijn wel toegestaan;
- Bijgebouwen hoeven niet vrijstaand te zijn. Zij mogen via ondergeschikt tussenlid met de hoofdgebouwen gekoppeld worden;
- Nokrichtingen dienen conform bovenstaan weergegeven ontwerpen te zijn.

4.6.2 Bebouwingsvoorschriften

Op de **hoofdgebouwen** zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- Goothoogte maximaal 6 meter;
- Oriënterende gevels maximaal 4,5 meter;
- Nokhoogte maximaal 10 meter.

Met betrekking tot de bebouwingsvoorschriften van de **bijgebouwen** is een onderscheid gemaakt tussen beide locaties:

- Kouterstraat 1:
 - Goothoogte maximaal 4,5 meter;
 - Oriënterende gevels maximaal 3 meter;
 - Nokhoogte maximaal 6,5 meter.
- Kouterstraat 20:
 - Goothoogte maximaal 6 meter;
 - Oriënterende gevels maximaal 4,5 meter;
 - Nokhoogte maximaal 10 meter.

4.6.3 Materialisatie en kleur

Toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. Daken dienen gedekt te zijn met natuurlijk riet of gebakken pannen. Ook zinken daken en glasdaken zijn mogelijk.

4.6.4 Beplanting

Toekomstige eigenaren dienen minimaal alle groenvoorzieningen aan te leggen conform de ontwerpen in het 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren'.

5. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

5.1 Structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling'

De woningen worden gerealiseerd in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De afgelopen jaren vonden grote veranderingen plaats in de agrarische sector. Eén van de gevolgen is, dat veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of in de toekomst zullen verliezen. Gemeenten werden in de afgelopen jaren dan ook geconfronteerd met de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven. Ook groeit het besef, dat een vitale landbouw vooral wordt verkregen voor die bedrijven, waarvan de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Agrarische bedrijven in woonconcentraties en kernranden hebben deze perspectieven veelal niet. Voor die zogenaamde knelpunten bestaat de behoefte aan meer actief beleid, waarbij voor de desbetreffende extra stimulansen geboden worden om daadwerkelijk tot verplaatsing en/of beëindiging van het bedrijf over te gaan.

Om het landelijke gebied duurzaam en vitaal te houden dient de sociaaleconomische teruggang als gevolg van de krimp van de landbouwsector te worden opgevangen. Hiertoe dient aan bestaande economische dragers van het gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden te worden. Daarnaast dienen alternatieve economische functies en hiermee nieuwe economische dragers te worden gestimuleerd. Deze nieuwe dragers moeten een bijdrage leveren aan het duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich nadrukkelijk in kernranden voordoen waar sprake is van een sterke dynamiek.

De provincie vraagt aan gemeenten om een integrale visie op deze kernranden en bebouwingsconcentraties op te stellen. De gemeente Someren geeft met de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' haar visie op de ontwikkeling van de kernranden en bebouwingsconcentraties. Het doel van de structuurschets is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door verruimde hergebruikmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijfscomplexen. Ook kunnen in principe en onder voorwaarden extra mogelijkheden worden geboden aan andere gebruikers van het buitengebied, mits daar een voldoende tegenprestatie tegenover staat. Hiermee kunnen nieuwe economische dragers in het buitengebied ontstaan.

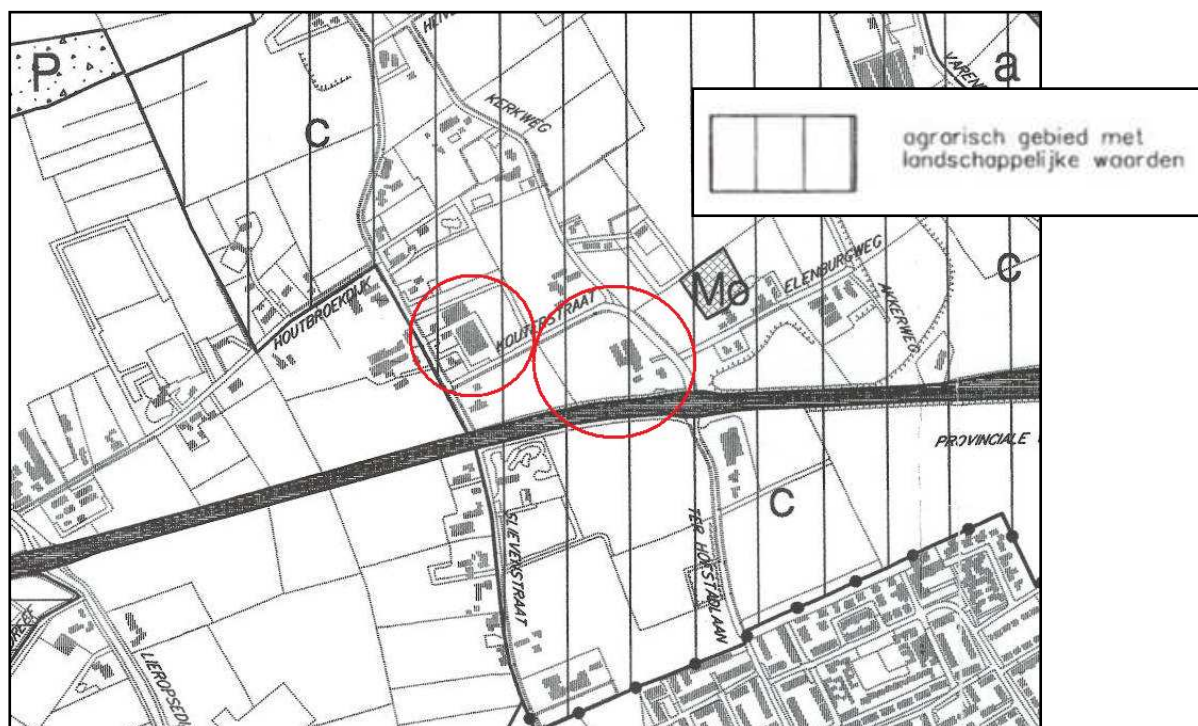
6. JURIDISCHE TOETSING

6.1 Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan

De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor de locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemmingen, plankaart 2 betreft de detailbestemmingen en plankaart 3 is de ontwikkelingenkaart.

6.1.1 Gebiedsbestemming

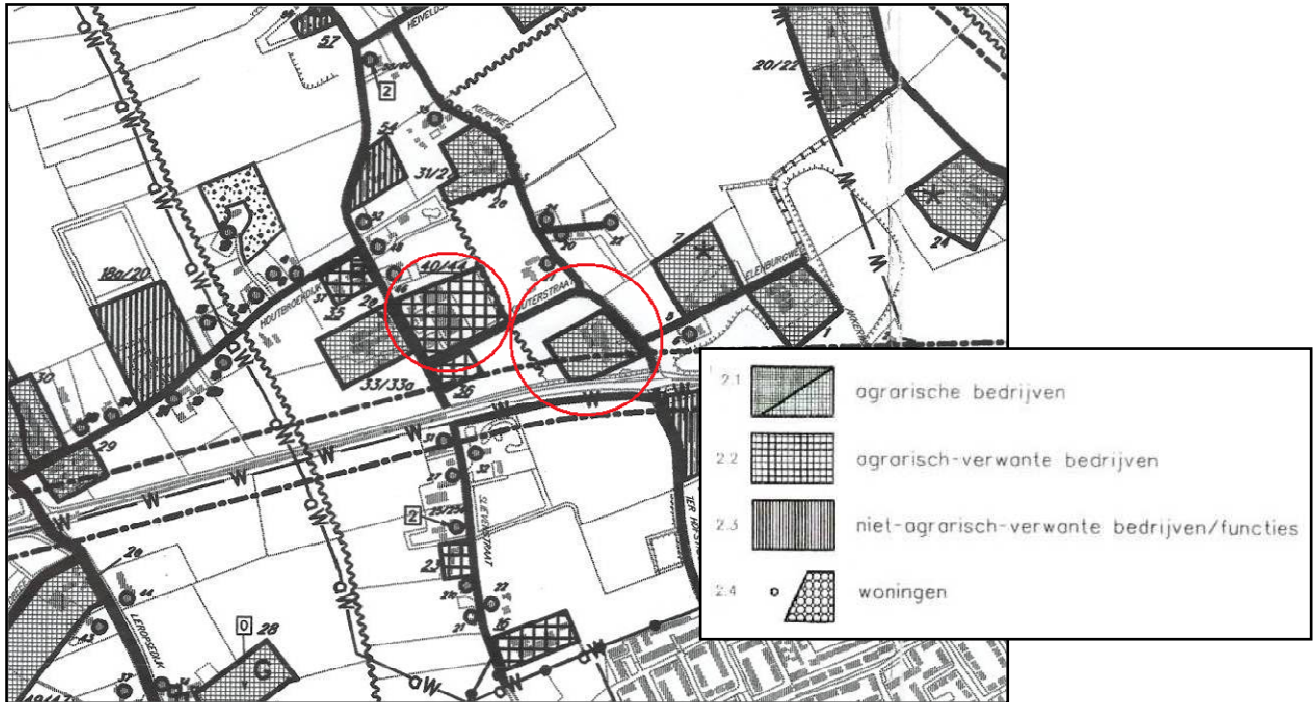
De locaties zijn op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen' van de bestemmingsplankaart aangewezen als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.



Figuur 14: Aanwijzing projectlocaties op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen'

6.1.2 Detailbestemming

Op plankaart 2 'detailbestemmingen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft de projectlocatie aan de Kouterstraat 1 de detailbestemming 'agrarische bedrijven'. Het bedrijf aan de Kouterstraat 20 heeft de detailbestemming 'agrarisch-verwante bedrijven'.

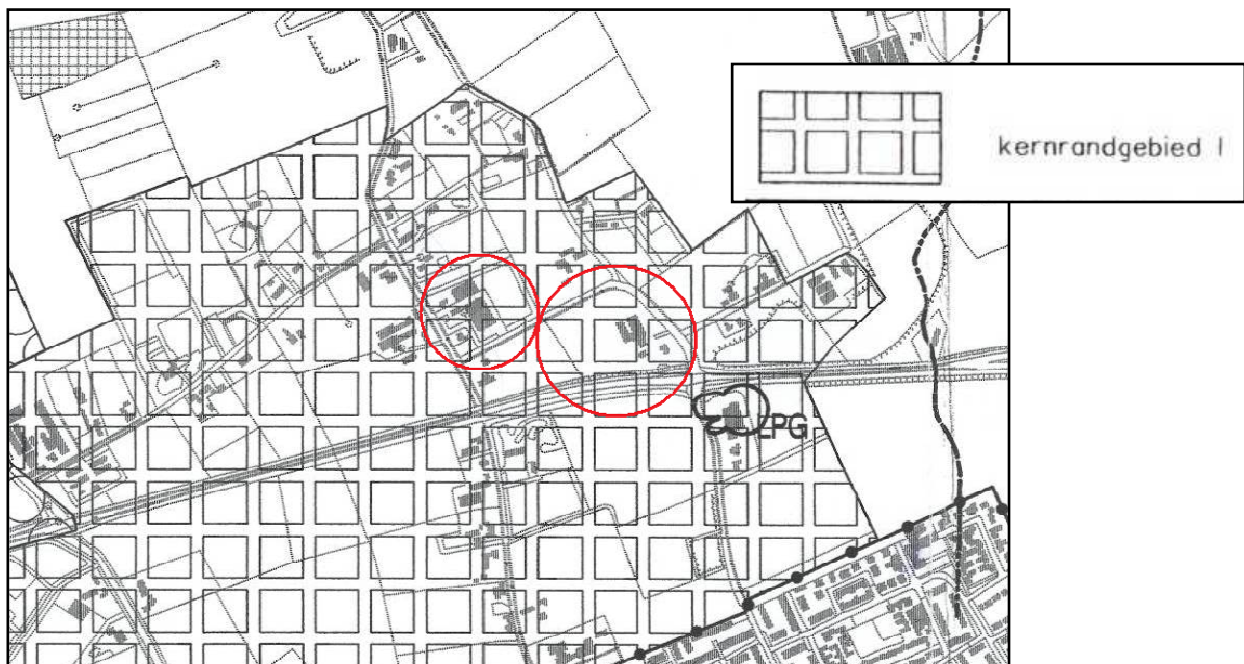


Figuur 15: Projectlocaties plankaart 2 'detailbestemmingen'

In de huidige situatie is er binnen deze bestemming aan de Kouterstraat 1 een intensieve veehouderij met circa 2.000 m² stallen aanwezig. Aan de Kouterstraat 20 is een manege met bijbehorende opstallen en voorzieningen gevestigd met een gezamenlijke oppervlakte aan opstallen van 2.400 m².

6.1.3 Ontwikkelingen

Beide locaties zijn op plankaart 3 'ontwikkelingen' van het bestemmingsplan aangewezen als 'kernrandgebied I'.



Figuur 16: Aanwijzing projectlocaties plankaart 3 'ontwikkelingenkaart'

Het bouwen van woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is in gemeente Someren onder andere mogelijk in een kernrandgebied I, de aanduiding waarin ook de projectlocaties gelegen zijn.

Het oprichten van vijf vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen in het kader van de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' is op basis van de voorschriften van het bestemmingsplan niet mogelijk.

6.2 Mate van afwijking van vigerend bestemmingsplan

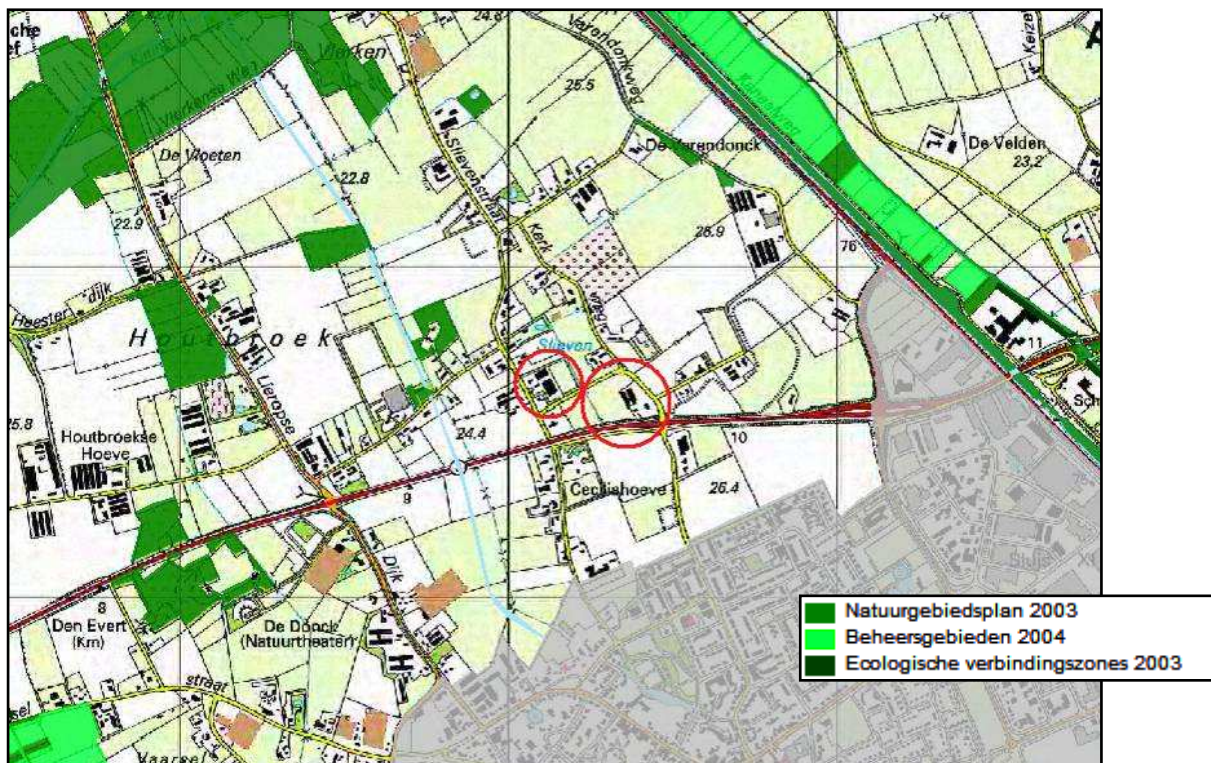
Het vigerende bestemmingsplan voorziet de ontwikkeling van zeven BIO-woningen op de projectlocaties aan de Kouterstraat niet. Er is dan ook een projectbesluit vereist.

7. PLANOLOGISCHE TOETSTING

7.1 Relevant rijksbeleid

7.1.1 Natuurbeleidsplan

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken.



Figuur 17: Ligging projectlocatie ten opzichte van de EHS

De ligging van de projectlocaties ten opzichte van de EHS is in bovenstaande figuur weergegeven. De projectlocaties zijn niet gelegen in de EHS. Herontwikkeling van de locaties aan de Kouterstraat te Someren van intensieve veehouderij en manege naar kleinschalige woningbouwlocatie door oprichting van zeven BIO-woningen vormt derhalve in het kader van de EHS geen bezwaar.

7.1.2 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

7.1.3 Nota Mensen Wensen Wonen

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

Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

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

Het realiseren van woningen in een landelijke omgeving in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

7.2 Provinciaal beleid

7.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in ontwikkeling

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Op 27 juni jongstleden heeft Gedeputeerde Staten de Interimstructuurvisie Noord Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op 1 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld. Conform de wet bevat de structuurvisie een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie van haar ruimtelijke beleid. In de uitvoeringsagenda die daarin is opgenomen staat welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie inzet om het beleid uit de

structuurvisie te realiseren. Inhoudelijk komt de Interimstructuurvisie grotendeels overeen met het ruimtelijk beleid zoals neergelegd in het streekplan Brabant in Balans.

Beleidsinhoudelijke wijzigingen van de Interim-structuurvisie ten opzichte van het streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving met name op het gebied van archeologie en natuurbescherming, bestuurlijke besluitvorming door het Rijk, met name in het kader van de Nota Ruimte en de Nota Ruimte voor Rivier en de besluitvorming door de provincie, met name inzake provinciale infrastructuur en de revitalisering van het landelijke gebied. In hoofdlijnen zijn echter de beleidsprincipes uit het streekplan doorvertaald in de Interimstructuurvisie.

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid. Gedeputeerde Staten hebben dit beleid uitgewerkt in een zogenoemde Paraplunota ruimtelijke ordening. Wijzigingen ten opzichte van het streekplan betreffen ook hier noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming van provincie en Rijk.

In de structuurvisie liggen evenals aan het streekplan vijf leidende ruimtelijke principes ten grondslag aan het ruimtelijk beleid dat wordt gehanteerd door de provincie Noord-Brabant. De vijf leidende ruimtelijke principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het Buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Meer aandacht voor de onderste lagen

In het ruimtelijk beleid wordt de lagenbenadering gehanteerd. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van gebiedskwaliteiten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water en bodem, maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie. Met het plan voor de herontwikkeling van de projectlocatie naar woningbouw is uitvoerig gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Met de realisatie van het plan worden geen belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.

Zuinig ruimtegebruik

Voorkomen moet worden dat de open ruimte zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een gewenst zuinig ruimtegebruik. In afwijking van dit principe kunnen woningen gebouwd worden in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'.

Concentratie van verstedelijking

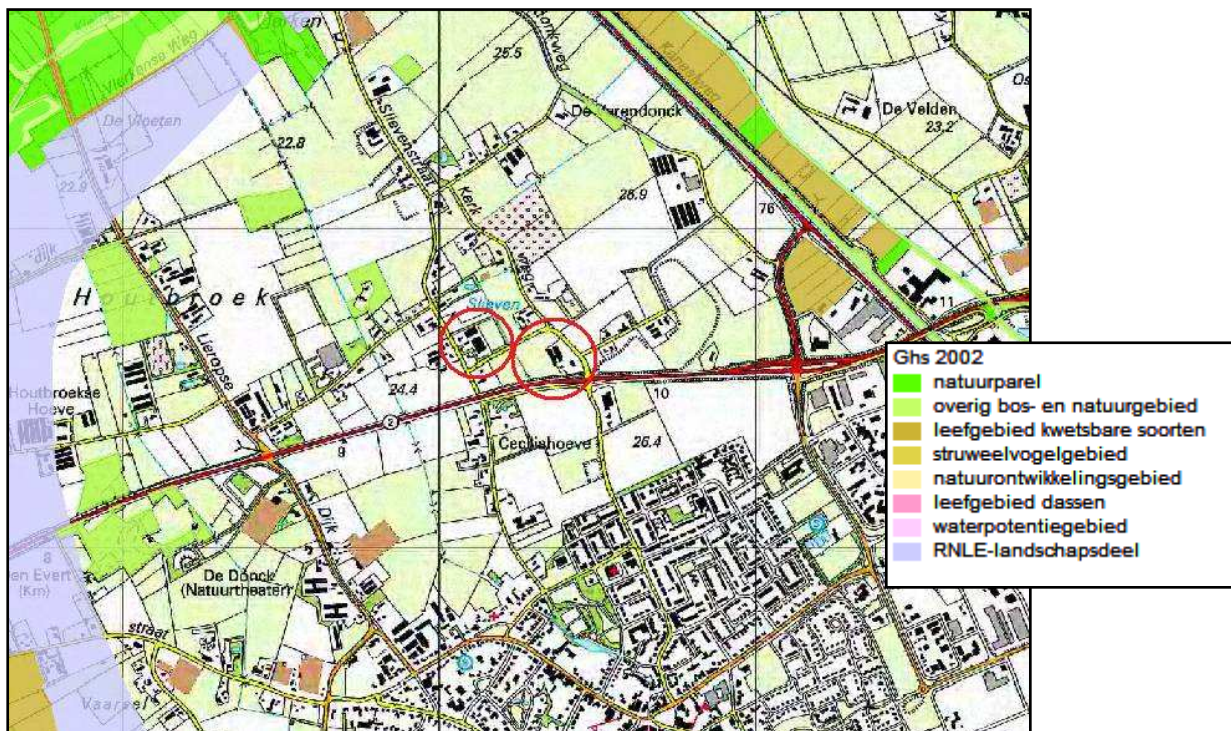
Het grondgebied van de Provincie wordt onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking dient vooral plaats te vinden in de hiervoor opgenomen stedelijke regio's. Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Met toepassing van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' worden woningen ontwikkeld waarbij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Het woningbouwprogramma is hierbij niet leidend.

Zonering in het buitengebied

Met een zonering van het buitengebied wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie over dit gebied is. Een provinciale zonering is opgenomen in de interimstructuurvisie en in de paraplunota. Hierin wordt met name aangegeven welke gebieden geschikt zijn voor de landbouw en welke voor natuur. Naast de provinciale zonering wordt het buitengebied tevens gezoneerd in het kader van de reconstructie van de zandgronden. Hierin worden de gebieden gezoneerd naar geschiktheid voor de gebruiksfuncties in het gebied. Het ruimtelijke beleid wordt gekoppeld aan deze gebiedszonering. Het plan is in het kader van reconstructiezonering gelegen in een extensiveringsgebied met het primaat 'overig'. Herontwikkeling van de locaties in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is passend binnen de visie vanuit de provinciale zonering van de reconstructie.

7.2.2 Groene hoofdstructuur

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Op onderstaand figuur is de ligging van de projectlocaties ten opzichte van de GHS weergegeven.

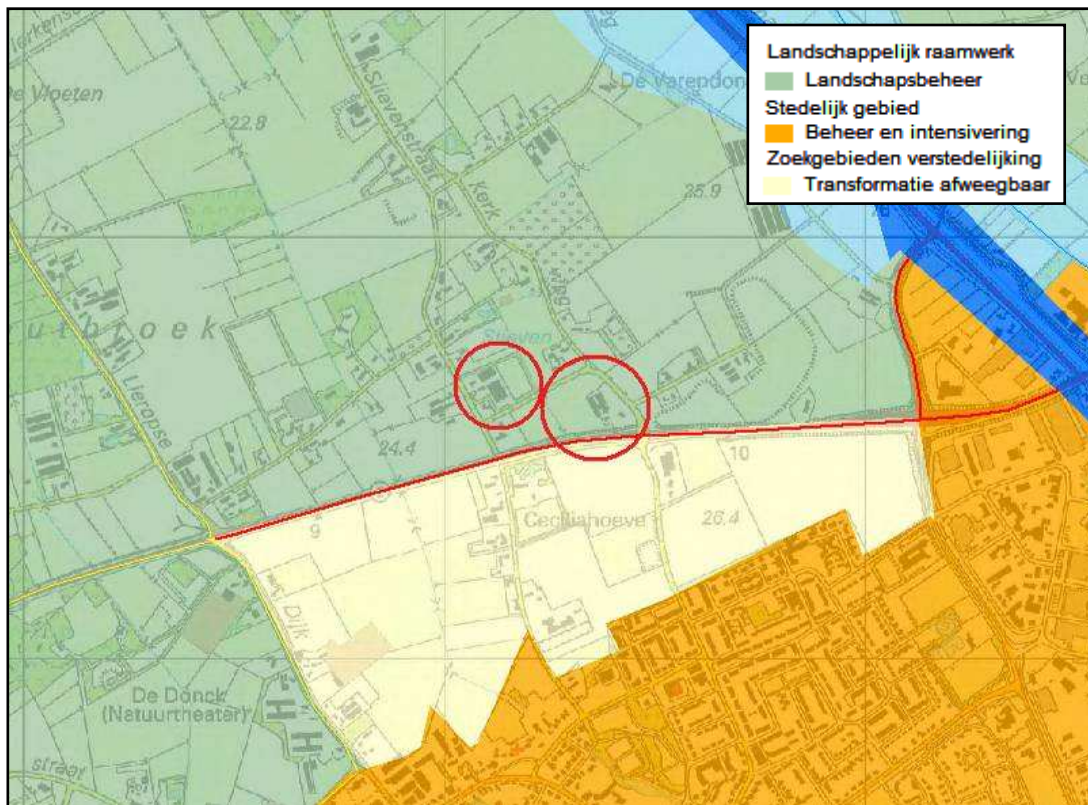


Figuur 18: Ligging projectlocatie ten opzichte van de GHS

De projectlocaties zijn niet gelegen in de GHS. De ontwikkeling van zeven woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' op de locaties aan de Kouterstraat 1 en 20 te Someren vormt derhalve in het kader van de groene hoofdstructuur geen bezwaar.

7.2.3 Regionaal Structuurplan

De projectlocaties zijn gelegen in het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant (RSP) en het uitwerkingsplan van het streekplan regio Zuidoost Brabant. Op 7 december 2004 heeft de Regioraad het herziene RSP vastgesteld. Op 8 maart 2005 heeft Gedeputeerde Staten het herziene RSP en het uitwerkingsplan goedgekeurd. Een goedgekeurd RSP staat beleidsmatig naast het streekplan en het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant. Het RSP en het uitwerkingsplan zijn overigens qua inhoud identiek. De genoemde plannen vormen een belangrijk kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Someren en maken deel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven in de gemeente worden beoordeeld. De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. De uitgangspunten zijn de lagenbenadering en de concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden.



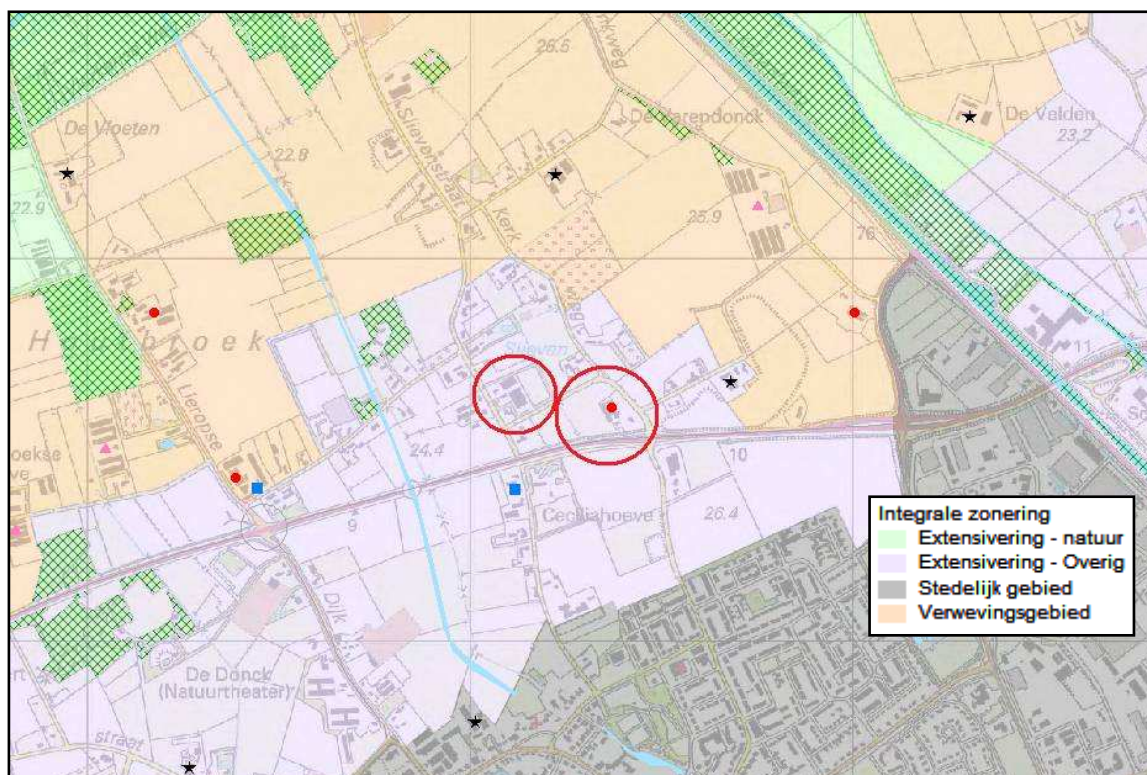
Figuur 19: Aanduiding projectlocatie in het uitwerkingsplan van het streekplan

De projectlocaties zijn niet gelegen in een potentieel regulier uitbreidingsgebied voor woningbouw. De locaties zijn beide aangeduid als een zone voor landschapsbeheer. De locaties komen derhalve niet in aanmerking als een locatie voor een reguliere woningbouwontwikkeling. Woningbouw in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is wel een passende ontwikkeling op de projectlocaties.

7.2.4 Reconstructieplan De Peel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven.

De projectlocaties behoren tot de gemeente Someren en maken hiermee deel uit van het reconstructieplan De Peel. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings- en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings- en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings- en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Op onderstaand figuur is de ligging van de projectlocaties weergegeven.

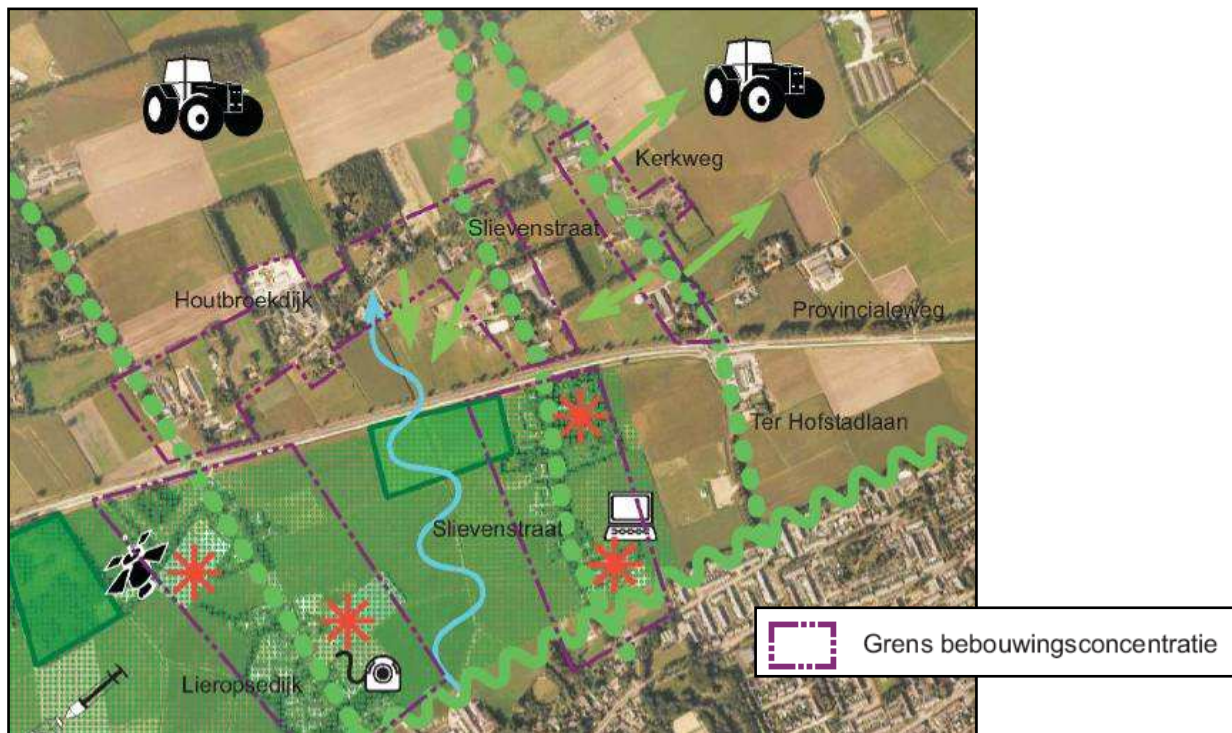


Figuur 20: Zoneringsreconstructieplan De Peel

De projectlocaties zijn in het reconstructieplan aangewezen als 'extensiveringsgebied' met het primaat 'overig'. Een extensiveringsgebied overig is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Ontwikkelingen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen tot de mogelijkheden behoren.

7.2.5 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De gemeente Someren heeft de beleidsnotitie 'Buitengebied in Ontwikkeling' nader vorm gegeven in de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De projectlocaties aan de Kouterstraat zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. In de structuurschets zijn de projectlocaties aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Noordrand Someren'. In onderstaand figuur is een uitsnede van de visiekaart 'Noordrand Someren' weergegeven.



Figuur 21: Visiekaart noordrand Someren

Door de beoogde herontwikkeling van de locaties zullen de aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.000 m² aan Kouterstraat 1 en 2.400 m² aan Kouterstraat 20 worden gesaneerd. Daarvoor in de plaats zullen zeven kwalitatief hoogwaardige woningen worden opgericht. De woningen zullen ingepast worden in de omgeving. Door herontwikkeling van beide locaties van bedrijfslocatie naar kleinschalige woningbouwlocatie zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Kouterstraat behaald worden en zal de Kouterstraat duurzaam afgerond zijn.

7.3 Stedenbouwkundige beoordeling project alsmede inpassing in de omgeving

7.3.1 Stedenbouwkundige beoordeling

Het project past stedenbouwkundig in de omgeving. In de omgeving van de projectlocaties zijn vrijstaande woningen op ruime percelen gelegen. Gelet op de omvang van de projectlocaties, de in de huidige situatie aanwezige bebouwing, en de reeds aanwezige woningen in de omgeving zal de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied door het oprichten van zeven BIO-woningen waaronder een twee-onder-een-kap-woning niet worden aangetast, doch juist versterkt. Door sanering van zowel de intensieve veehouderij aan de Kouterstraat 1 als de manege aan Kouterstraat 20 zal het huidige straatbeeld ter plaatse dat bepaald wordt door dissonerende bedrijfsbebouwing, plaats maken voor kwalitatief hoogwaardige woningen.

7.3.2 Inpassing in de omgeving

Om de te ontwikkelen woningen aan de Kouterstraat zo optimaal mogelijk in te passen in de omgeving is het 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan behoort als separate bijlage bij deze toelichting.

7.4 Volkshuisvestingsaspecten

De projectlocaties worden herontwikkeld naar zeven woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan niet gesproken worden van een invloed van het project op de volkshuisvestingsvraagstukken binnen de gemeente Someren.

7.5 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

De te ontwikkelen woningen worden ontsloten op de Kouterstraat. Op de projectlocatie wordt zorggedragen voor de ontwikkeling van twee parkeerplaatsen exclusief de garage per te ontwikkelen woning. Door de ontwikkeling van de zeven woningen ontstaat geen verkeersonveilige situatie.

7.6 Kabels en leidingen

Voordat een aanvang wordt genomen met de bouw- en graafwerkzaamheden, zal een Klick-melding worden gedaan om zo inzicht te verkrijgen in de ligging van eventuele kabels en leidingen.

7.7 LPG-installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties

Er zijn geen LPG Installaties/opslag gelegen in de directe nabijheid van de projectlocaties, noch zijn er rioolzuiveringsinstallaties gelegen.

8. WATERTOETS

8.1 Inleiding

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

8.2 Relevant beleid

8.2.1 Waterbeheersplan

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

8.2.2 Keur

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

De locaties aan de Kouterstraat zijn op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 22: Keur Waterschap Aa en Maas

8.2.3 Gemeentelijk rioleringsplan

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

8.3 Principes waterschap Aa en Maas

De projectgebieden zijn gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

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

8.3.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

8.3.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

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

8.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocaties wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie ter plaatse zal zelfs verbeteren door herontwikkeling van de locaties aangezien het verhard oppervlakte op de projectlocaties per saldo af zal nemen. Hierdoor verbeterd de hydrologische situatie ten opzichte van de huidige situatie.

8.3.4 Water als kans

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

8.3.5 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

8.3.6 Voorkomen van vervuiling

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

8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

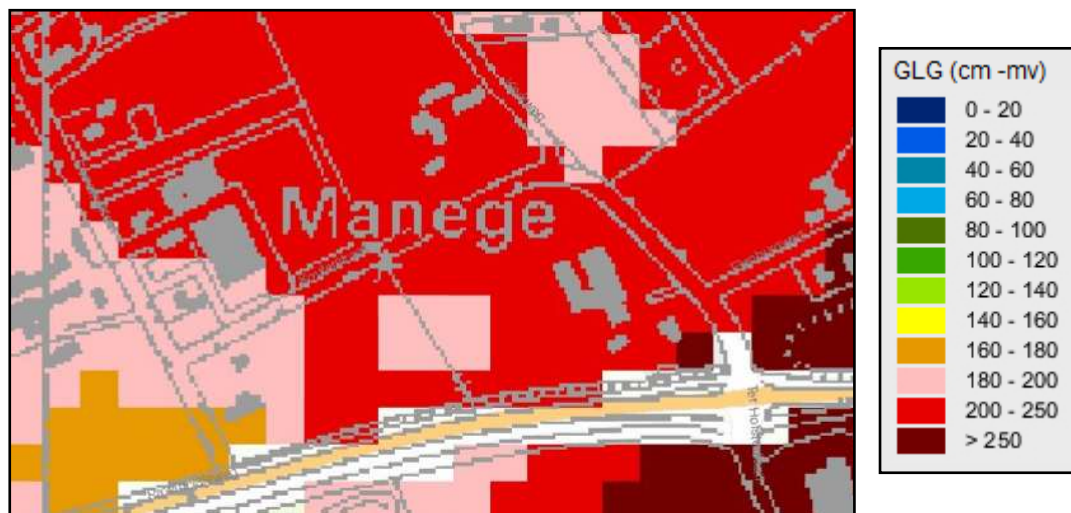
De maaiveldhoogte ter plaatse van Kouterstraat 1 bedraagt circa NAP +27 m. De bodem aldaar bestaat uit fijn tot matig grof zand met leem- en klei-inschakelingen. Aan de Kouterstraat 20 bedraagt de maaiveldhoogte circa NAP +23 m. De bodemopbouw bestaat uit uiterst fijn tot zeer fijn zand.

Op de projectlocaties vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van de projectlocatie aan Kouterstraat 1 bedraagt bij het oostelijk gelegen dubbel woonhuis -60-100 cm-mv. Ter hoogte van de twee vrijstaande woningen bedraagt de GHG -40-60 cm-mv. Aan de Kouterstraat 20 bedraagt de GHG -60-80 cm-mv.



Figuur 23: GHG projectlocaties

De GLG op de projectlocaties bedraagt -180-250 cm-mv.



Figuur 24: GLG projectlocaties

8.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Thans zijn de locaties voor een groot deel bebouwd of verhard. Na de beoogde herontwikkeling zullen in totaal zeven woningen met bijgebouwen en erfverharding ter plaatse aanwezig zijn.

8.5.1 Verhard oppervlak

De woningen worden gerealiseerd op de locatie van het te slopen intensieve veehouderijbedrijf aan Kouterstraat 1 en de te slopen manege aan Kouterstraat 20.

Aan de Kouterstraat 1 en 20 is in totaal in de huidige situatie circa 6.750 m² verharding aanwezig. In totaal wordt circa 4.400 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. Daarnaast is circa 2.350 m² van de bouwblokken verhard.

Voor de nieuw op te richten woningen op beide locaties wordt een verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht. De aan te leggen verharding voor de ontsluiting bedraagt per locatie circa 840 m². De aan te leggen weg zal uitgevoerd worden met klinkers. Het water van de weg zal afstromen naar de bermen en daar infiltreren. Na de ontwikkeling zal het verwachte verharde oppervlakte aan Kouterstraat 1 derhalve circa 2.840 m² en aan de Kouterstraat 20 circa 2.340 m² bedragen. Het verhard oppervlak neemt derhalve af ten opzichte van de huidige situatie.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe in de huidige en de nieuwe situatie met het hemelwater wordt omgegaan.

Locatie		Verharding (m ²)	Infiltratie door afvloeiing op tuin/erf (m ²)
Kouterstraat 1	Huidige situatie		
	Bedrijfsgebouwen	2.000	2.000
	Erfverharding	1.000	1.000
		3.000	3.000
	Nieuwe situatie		
	Woningen	600	600
	Bijgebouwen	600	600
	Erfverharding	800	800
	Wegverharding	840	840
		2.840	2.840
Kouterstraat 20	Huidige situatie		
	Bedrijfsgebouwen	2.400	2.400
	Erfverharding	1.350	1.350
		3.750	3.750
	Nieuwe situatie		
	Woningen	450	450
	Bijgebouwen	450	450
	Erfverharding	600	600
	Wegverharding	840	840
		2.340	2.340

De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 1.570 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 +10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1l/s/h.

Door waterschap Aa en Maas is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 2.000 m² aan de Kouterstraat 1 90 m³ bedraagt. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 22,5 m³.

De te realiseren berging voor het verhard oppervlakte van 1.500 m² aan Kouterstraat 20 bedraagt 68 m³. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 22,7 m³.

8.5.2 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd.

Het water van de verharde oppervlakten aan Kouterstaat 1 en 20 wordt via het verharde oppervlakte afgevoerd naar de omliggende weilanden, waar het water infiltreert en overtollig water afvloeit in de omliggende sloten.



Figuur 25: Sloten en greppels grenzend aan projectlocaties

8.5.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal per locatie het hemelwater worden afgevoerd via nieuw aan te leggen sloten naar een infiltratieveld. Een infiltratieveld is een bovengrondse voorzieningen die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. De voorziening bestaat uit een infiltratieveld, begroeid met gras.

Het water van de daken en de terrasverhardingen zal via de aan te leggen sloten naar het infiltratieveld worden afgevoerd. Het infiltratieveld wordt voorzien van een noodoverlaat op de reeds bestaande sloot grenzend aan het projectgebied. De sloten worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de sloten in de bodem infiltreren.

Kouterstraat 1

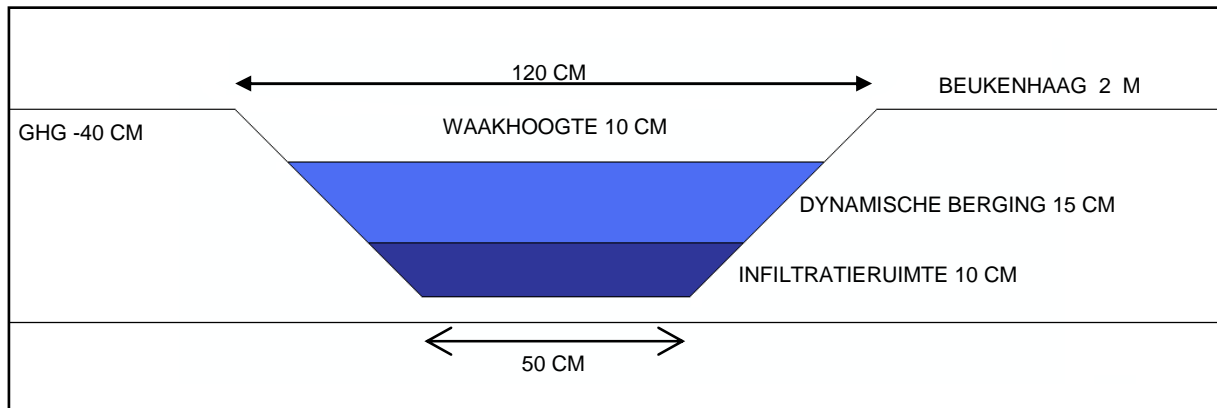
De GHG aan Kouterstraat 1 bedraagt -40-60 cm-mv. De sloten die in het projectgebied gerealiseerd zullen worden, krijgen derhalve een diepte van 35 cm.

De aan te leggen sloten zullen een totale lengte hebben van 160 meter met een bergingscapaciteit van 20 m³. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 300 m² met een bergingscapaciteit van 75 m³. De totaal benodigde bergingscapaciteit van 90 m³ wordt derhalve ruimschoots gewaarborgd. Wanneer bij grotere hoeveelheden regenval de bergingscapaciteit van het infiltratieveld alsnog te kort mocht schieten, zal het overschot aan hemelwater via een noodoverlaat worden afgevoerd naar de bestaande sloot grenzend aan de westzijde van de locatie. In extreme gevallen zal bij een totaal wateroverschot het overtollige hemelwater via het lokale waterwegennetwerk worden afgevoerd.



Figuur 26: Hemelwaterafvoer Kouterstraat 1

De aan te leggen sloten in het projectgebied Kouterstraat 1 worden als volgt gedimensioneerd:

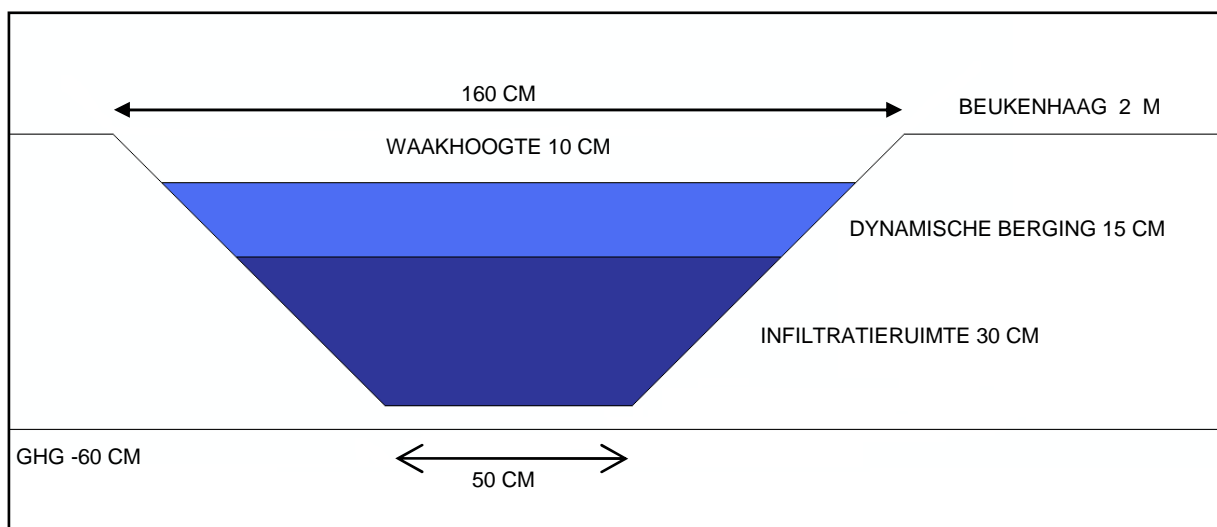


Figuur 27: Doorsnede aan te leggen sloten Kouterstraat 1

Hierbij is rekening gehouden met de GHG, een aan te houden waakhoogte van 10 cm en een dynamische berging bij $T=10 + 10\%$.

Kouterstraat 20

De GHG aan Kouterstraat 20 bedraagt -60-80 cm-mv. De sloten die in het projectgebied gerealiseerd zullen worden, krijgen derhalve een diepte van 55 cm. Zij worden als volgt gedimensioneerd:



Figuur 28: Doorsnede aan te leggen sloten Kouterstraat 20

De aan te leggen sloten zullen een totale lengte hebben van 224 meter met een bergingscapaciteit van ruim 50 m³. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 50 m² met een bergingscapaciteit van 22,5 m³. De totaal benodigde bergingscapaciteit van 68 m³ wordt derhalve ruimschoots gewaarborgd.

Wanneer bij grotere hoeveelheden regenval de bergingscapaciteit van het infiltratieveld alsnog te kort mocht schieten, zal het overschot aan hemelwater via een noodoverlaat worden afgevoerd naar de bestaande sloot grenzend aan de oostzijde van de locatie. In extreme gevallen zal bij een totaal wateroverschot het overtollige hemelwater via het lokale waterwegennetwerk worden afgevoerd.



Figuur 29: Hemelwaterafvoer Kouterstraat 20

De infiltratievelden kennen een overstort (leegloop) die alleen bij piekafvoeren het water afvoert naar de bestaande sloten op de perceelsgrenzen. De diameter van deze leiding mag maximaal 40 mm bedragen. Dit om de maatgevende afvoer te beperken tot 1 liter per seconde per hectare.

De bestaande sloot aan de westzijde van het projectgebied Kouterstraat 1 en de bestaande sloot aan de oostzijde van het projectgebied Kouterstraat 20 betreffen leggerwaterlopen. Derhalve dient een keurontheffing te worden aangevraagd voor lozingen op deze leggerwaterlopen.

8.5.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De projectlocaties vallen onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas heeft een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project. Dit advies behoort als separate bijlage bij dit projectbesluit.

9. MILIEU

9.1 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Someren heeft in aanvulling op de Wgv de verordening 'Geurhinder en veehouderij' opgesteld.

9.1.1 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Om een inschatting te kunnen maken van de voorgrondbelasting in de omgeving is het bestand veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit dit bestand blijkt dat het bedrijf Kouterstraat 1 de grootste milieuhindercirkel voor de omgeving bewerkstelligd.

Op de locatie Kouterstraat 1 is een varkensbedrijf gevestigd. Het betreft een varkensbedrijf met 1.500 vleesvarkens. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vigerende milieuvergunning op de projectlocatie Kouterstraat 1.

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
C3	C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	0,20	4100	820	0	3154	194	23370	123
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	5	3	15	0	0	4	0	0
D3.	D3.2.14.1	chemisch luchtwassysteem 95% emissiereductie hokoppervlak maximaal 0,8 m2	0,13	297	39	212	212	13	4782	33
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	0	0	0	0	0	0	0
D3.	D3.4.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,8 m2	2,50	536	1340	536	536	23	12328	147
D3.	D3.2.1.1	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderd zonder stankafsluiter hokoppervlak maximaal 0,8 m2	3	667	2001	667	667	29	15341	183
Totalen					4215	1415	4569		55821	486

Figuur 30: Milieuvergunning Kouterstraat 1 Someren (bron: Bestand Veehouderijbedrijven)

Op de locatie Kouterstraat 20 is een manege gevestigd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vigerende milieuvergunning op de projectlocatie Kouterstraat 20.

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	5	28	140	0	0	41	0	0
K2	K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	2,10	19	40	0	0	4	0	0
K3	K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	3,10	6	19	0	0	8	0	0
K4	K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	1,30	4	5	0	0	1	0	0
Totalen					204	0	0		0	0

Figuur 31: Milieuvergunning Kouterstraat 20 Someren (bron: Bestand Veehouderijbedrijven)

De intensieve veehouderij aan de Kouterstraat 1 heeft een geurcontour die belemmerend werkt voor ontwikkelingen in de omgeving. Aangezien beide bedrijven door herontwikkeling van de locaties gesaneerd worden, wordt de geurbelasting van de bedrijven aan de Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 niet verder beoordeeld. In onderhavig plan wordt er van uit gegaan dat de bedrijven aan de Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 gesaneerd worden.

In de omgeving van de projectlocaties zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Akkerweg 1;
- Slievenstraat 23;
- Slievenstraat 27;
- Slievenstraat 33;
- Slievenstraat 36.

Op het bedrijf aan Akkerweg 1 zijn de volgende dieraantallen vergund:

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	100	880	0	0	120	0	31
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	45	176	0	0	11	0	4
D3.	D3.1	volledig roostervloer hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3	50	150	50	50	2	1150	14
Totalen					1206	50	50		1150	49

Figuur 32: Milieuvergunning Akkerweg 1 Someren (bron: Bestand Veehouderijbedrijven)

Op het bedrijf aan Slievenstraat 27 zijn de volgende dieraantallen vergund:

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	A4	overige huisvestingssystemen	1,50	10	15	10	17	1	356	1
A5.	A5.1	vleesstierkalveren tot 6 maanden	2,30	26	60	9	29	4	926	13
Totalen					75	19	46		1282	14

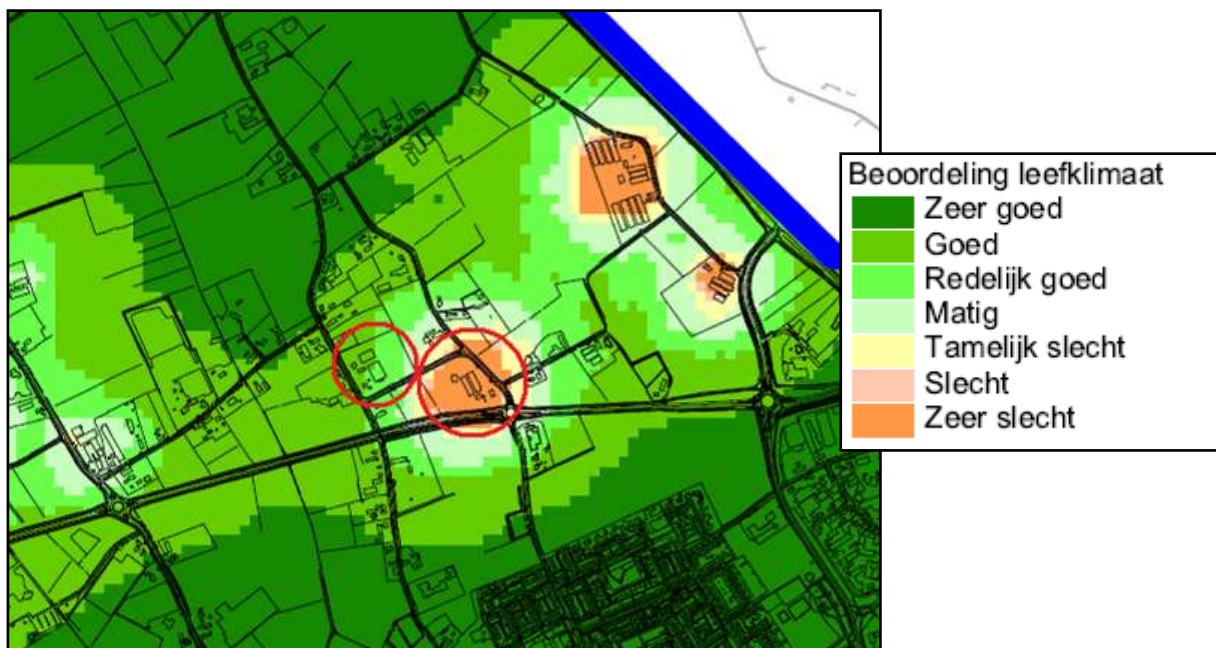
Figuur 33: Milieuvergunning Slievenstraat 27 Someren (bron: Bestand Veehouderijbedrijven)

Op de bedrijven aan de Slievenstraat 23, 33 en 36 worden paarden gehouden. Dit zijn dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor dit type bedrijven gelden op grond van artikel 4 van de Wgv vaste afstanden tussen het veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object. Deze vaste afstand bedraagt buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter. De op te richten woningen zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 50 meter. De herontwikkeling van de locaties is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Beoordeling van de individuele stankhinder in de omgeving van de projectlocaties toont aan dat er geen overbelaste situatie voor geurhinder van omliggende agrarische bedrijven voor de projectlocaties geldt. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 gesaneerd worden.

9.1.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. In onderstaande figuur is het huidige leefklimaat op de projectlocaties weergegeven. Op deze kaart zijn de veehouderijen aan de Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 meegenomen in de berekening van de achtergrondbelasting.



Figuur 34: Beoordeling leefklimaat projectlocatie

De achtergrondbelasting op de projectlocatie Kouterstraat 1 varieert tussen 'tamelijk slecht' en 'zeer slecht'. De achtergrondbelasting op de projectlocatie aan Kouterstraat 20 varieert tussen 0 oue/m³ en 20 oue/m³ en is daarmee 'matig' tot 'goed'. De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie voorziet in de sanering van beide veehouderijen aan de Kouterstraat. Aangezien op de huidige kaart de geurbelasting van de veehouderijen aan Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 meegenomen zijn, zal na herontwikkeling van beide locaties het leefklimaat ter plaatse sterk verbeteren. Door sanering van de locatie Kouterstraat 1 is de achtergrondbelasting ter plaatse niet meer 'zeer slecht'.

9.2 Ammoniakuitstoot

Onderhavig planvoorstel heeft betrekking op de herontwikkeling van de projectlocaties naar zeven woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De ontwikkeling van de woningen heeft een positieve invloed op de ammoniakuitstoot ter plaatse. Door de sanering van zowel de intensieve veehouderij aan Kouterstraat 1 als de manege aan de Kouterstraat 20 neemt de ammoniakuitstoot af.

9.3 Bodemgesteldheid

Door DvL Milieu & Techniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kouterstraat 1. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in maart 2009 conform de NEN 5740. Conclusies en aanbeveling op basis van dit onderzoek luiden:

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De aangetroffen verontreinigingen leveren gezien de aangetroffen relatief lage gehalten en/of het ontbreken van directe contactmogelijkheden, ons inziens, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Wel wordt, gezien de aangetroffen gehalten aan zware materialen en naftaleen in het grondwater, het gebruik van het grondwater voor consumptie- en/of beregeningsdoeleinden afgeraden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is.

In opdracht van projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen heeft Tritium Advies B.V. een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kouterstraat 20. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in februari 2009 in het kader van de Zinkassenverwijderingsstructuur in de gemeente Someren. Het projectgebied aan de Kouterstraat zal op basis van de onderzoeksresultaten voor 1 september 2009 worden gesaneerd middels ontgraving van de verontreinigde grond. De terugsaneerwaarden voor de functie wonen met (sier)tuin (ST-waarden) gelden hierbij als minimaal te behalen kwaliteitsniveau.

9.4 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

9.4.1 Bedrijven

De projectlocaties zijn op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft Shell station Linden aan de Ter Hofstadlaan. De projectlocaties zijn niet gelegen in de risico contour van dit bedrijf.

9.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen de projectlocaties en het kanaal groot, zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

9.4.3 Hoogspanningslijnen

Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

9.5 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Voor de locaties Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 is door Van Mierlo Bouwfysisch Ingenieursbureau te Someren een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestische onderzoek behoort als separate bijlage bij dit projectbesluit. Conform de berekeningsresultaten wordt de 48 dB voorkeursgrenswaarde op een aantal punten overschreden en is er sprake van een geluidbelasting van 49 tot 50 dB. Onderstaand is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven.

De maximale ontheffingswaarde buiten de bebouwde kom voor buitenstedelijk gebied voor nog niet-geprojecteerde woningen bedraagt 53 dB. Ter verkrijging van ontheffing van de gemeente Someren mogen de geluidbelastingen ten gevolge van de Kouterstraat en de provinciale weg maximaal 53 dB bedragen inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g Wghr. Volgens de berekeningsresultaten wordt hieraan voldaan.

Naar aanleiding van de resultaten van het akoestisch onderzoek zal bij gemeente Someren een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden ingediend.

9.6 Wet luchtkwaliteit

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

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan de bouw van zeven woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

9.7 Mogelijke ligging in milieubeschermingsgebied

De projectlocaties aan Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 zijn niet gelegen in een milieubeschermingsgebied.

9.8 Duurzaam bouwen/duurzame energie

De projectlocaties aan de Kouterstraat zullen worden ontwikkeld naar zeven bouwkavels. In de bouwvergunningaanvraag zal aangegeven worden hoe wordt omgegaan met duurzaam bouwen en met duurzame energie.

10. ECOLOGIE

10.1 Ecologische gevolgen

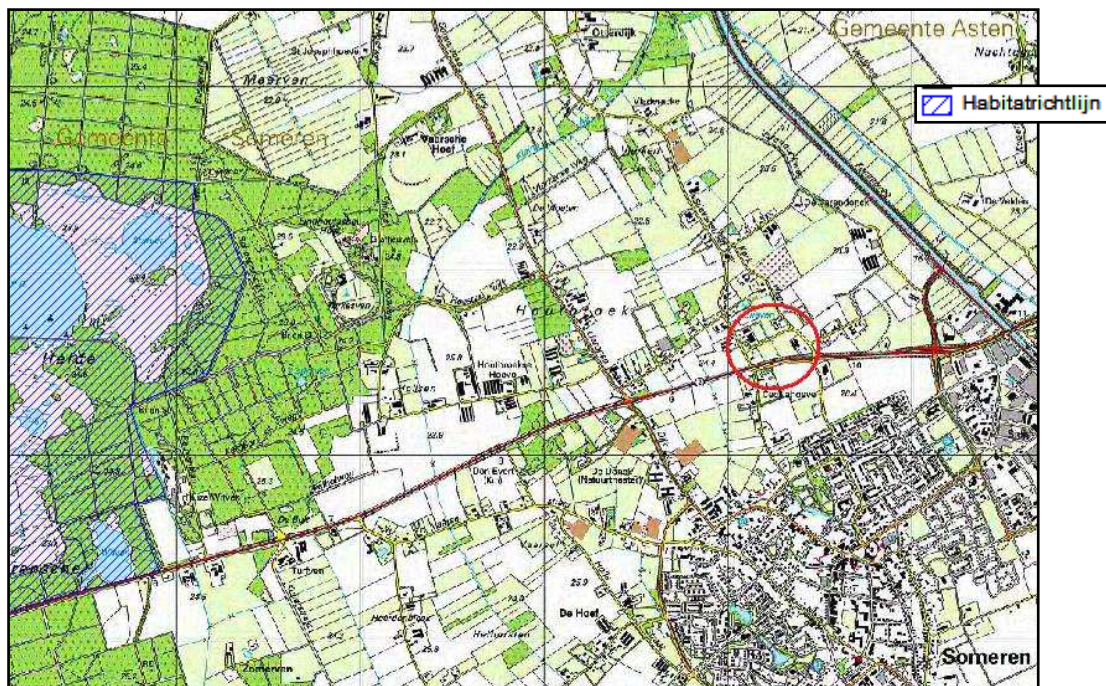
De ontwikkeling van zeven woningen in de kernrandzone aan de Kouterstraat te Someren heeft geen gevolgen met betrekking tot ecologische aspecten.

10.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Door het projectbesluit zullen functies gewijzigd worden. Daarbij moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Gezien de huidige inrichting van de projectlocaties als intensieve veehouderij en als manege, beide met bijbehorende opstallen en voorzieningen, zullen er naar verwachting met de herontwikkeling naar woningbouwlocatie geen Flora- en faunawaarden verloren gaan.

10.3 Natura 2000

Het projectgebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten oosten van de projectlocaties is op een afstand van circa 3 kilometer van de projectlocaties het Habitatrichtlijngebied Lieropse Heide en Beuven gelegen. Planologische bescherming van natuurwaarden is in het projectgebied niet aan de orde.



Figuur 35: Ligging projectlocatie t.o.v. Habitatrichtlijngebieden

11. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

11.1 Cultuurhistorische waarde project en omgeving

In de directe omgeving van de projectlocaties aan Kouterstraat 1 en Kouterstraat 20 zijn geen bekende cultuurhistorische waarden aanwezig.

11.2 Monumentenstatus

Er is geen sprake van een monumentenstatus in de omgeving van de projectlocaties. Op verschillende locaties in de omgeving van de projectlocatie zijn MIP-monumenten gelegen:

- Kerkweg 21 (boerderij);
- Slievenstraat 32 (boerderij);
- Houtbroekdijk 15 (boerderij).

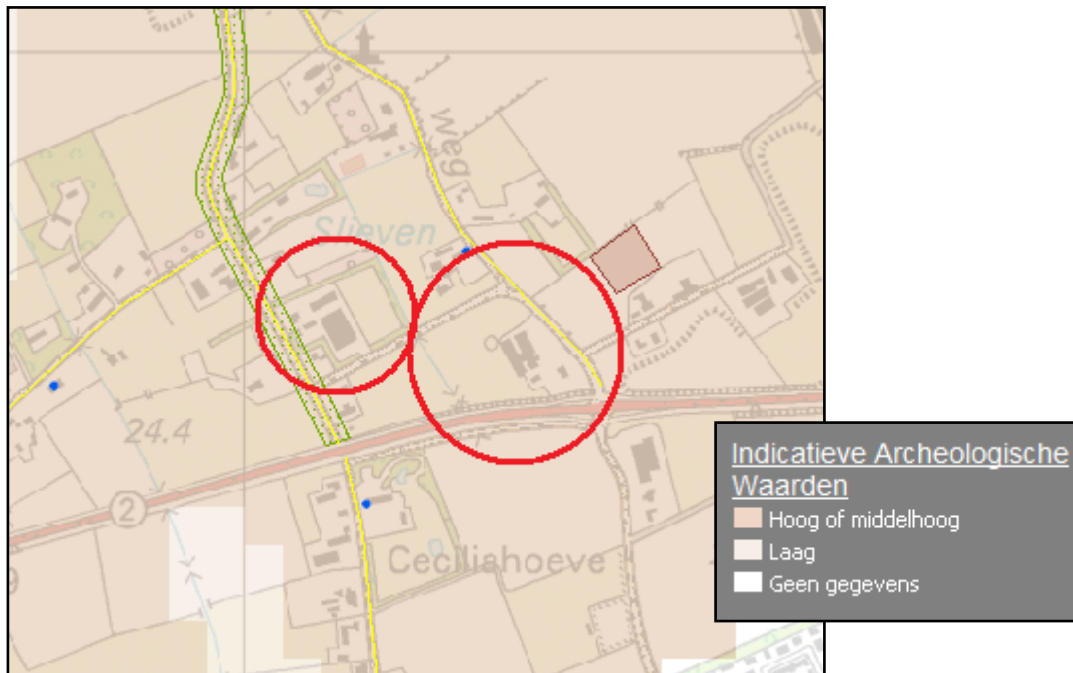


Figuur 36: MIP-monument Kerkweg 21

Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau.

11.3 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

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



Figuur 37: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de projectlocaties een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

11.4 Archeologische waarde project en omgeving

In opdracht van gemeente Someren is voor beide locaties aan de Kouterstraat door Archaeo een quickscan archeologie uitgevoerd.

11.4.1 Archeologische waarde omgeving

Binnen een straal van 500 meter van het projectgebied zijn een drietal relevante Archis-meldingen bekend. Op circa 230 meter ten noordoosten van de projectgebieden ligt een terrein met resten van 'kasteel Elenburg' uit de nieuwe tijd. Circa 240 meter ten zuiden van het projectgebied is de voormalige hoeve Wolfsnest, later Ceciliahoeve, gelegen. Nog een deel van de omgrachting is aan de oppervlakte waarneembaar. Circa 240 meter ten westen van het projectgebied was het voormalige 'kasteel Grimburg' gelegen. Het is onduidelijk of zich hier nog funderingsresten in de bodem bevinden.

11.4.2 Archeologische waarde project

De quickscan geeft aan dat de omstandigheden ter plaatse minder gunstig waren voor bewoning en dat wordt ondersteund door de afwezigheid van Archis-meldingen in de nabijheid van het projectgebied binnen een zone met dezelfde landschappelijke kenmerken. Ook de ligging van een kasteel geeft de ligging in een relatief lage en natte zone van het landschap aan.

11.4.3 Advies Archaeo

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt door Archaeo het volgende geadviseerd:

Een nader onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek/boringen/proefsleuven is gezien de ingeschatte lage archeologische verwachting weinig zinvol.

Vooruitlopend op het toekomstig beleid, waarbij de ondergrens van bodemingrepen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde komt te liggen op 2.500 m² wordt voor beide plangebieden geen professioneel (inventariserend) archeologisch onderzoek geadviseerd. Gezien de huidige bouwplannen zal het verstoringoppervlak van beide plangebieden samen niet groter zijn dan 250 m². Op basis hiervan geldt er geen onderzoeksplicht, maar het is wel zinvol door de gemeente Someren een afweging te maken om te kiezen voor een inspectie van de bouwputten door amateurarcheologen.

De uitgevoerde archeologische quickscan behoort als separate bijlage bij dit projectbesluit.

12. ECONOMIE

12.1 Economische gevolgen project

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het projectbesluit, de aansluiting op het (druk)riool en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

12.2 Economische uitvoerbaarheid van het project

De uitvoering van het project is economisch uitvoerbaar. Op aangeven van de gemeente Someren kunnen initiatiefnemers inzicht verschaffen in de begroting van het project.

13. PLANSCHADE

13.1 Quick scan naar eventuele planschade

Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een projectbesluit schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Uit constante blijkt dat de omvang van de waardeverandering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologische regime.

Door de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Someren waarin is bepaald dat de initiatiefnemers de kosten voor rekening nemen.

14. PROCEDURE

14.1 Noodzakelijke procedure

Voor de beoogde herontwikkeling dient een projectbesluit procedure te worden doorlopen. In onderstaand figuur is een overzicht van de te doorlopen procedure schematisch weergegeven.

Fase	Stappen
Ontwerp	De gemeente kondigt met een publicatie in 't Contact en de Staatscourant aan dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage ligt op het gemeentehuis.
	Iedereen kan schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen.
Vaststelling	Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een projectbesluit binnen twaalf weken na afloop van de terinzageligging van het ontwerpbesluit.
	De bekendmaking van het besluit dient te geschieden binnen: <ul style="list-style-type: none"> - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na de vaststelling, indien gedeputeerde staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.
	Het projectbesluit ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
	Na afloop van de beroepstermijn treedt het projectbesluit in werking, tenzij er beroep is ingesteld en er een zogenaamd verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dit houdt in dat het projectbesluit nog niet in werking treedt in afwachting van een uitspraak van de Raad van State. Er is geen sprake van inwerkingtreding voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.
	Zodra een projectbesluit in werking is getreden kan de gemeente op basis van het projectbesluit bouwvergunningen verlenen.

14.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp projectbesluit Kouterstraat 1 & 20 toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. De heer R. Wetzter heeft namens de Provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het voorontwerp projectbesluit Kouterstraat 1 & 20. Naar aanleiding van deze reactie zijn voor de locaties Kouterstraat 1 en 20 taxaties van de bestemmingswinst uitgevoerd en is de compensatie in de vorm van een toename van de ruimtelijke kwaliteit (fysiek op de projectlocatie en in aanvulling daarop middels een financiële bijdrage van € 65.000 aan het gemeentelijk BIO-fonds) inzichtelijk gemaakt. Het projectbesluit is naar aanleiding van de vastgestelde bestemmingswinst- en ruimtelijke kwaliteitswinst in overleg met de heer R. Wetzter gewijzigd. Op beide locaties is het oppervlak van de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' verkleind en een groot oppervlak met de extensieve bestemmingen 'Agrarisch', 'Natuur en Landschap' en 'Tuin' toegevoegd.

14.3 Zienswijzen ontwerp projectbesluit

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp projectbesluit met bijbehorende stukken als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0847 PB02010003-OW03 vanaf 25 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijze in te dienen.

14.4 Projectbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft op 25 mei 2010 besloten op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening het projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20' te nemen. Dit vaststellingsbesluit behoort als separate bijlage bij dit projectbesluit.

REGELS

15. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Naamgeving

Dit plan kan worden aangehaald als projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20'.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Plan

Het projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20' van gemeente Someren zoals vervat in de verbeelding en de bijbehorende regels.

Verbeelding

De plankaarten, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het projectgebied zijn gelegen, zijn aangegeven.

Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van gronden.

Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis gebonden beroep

Het door een van de bewoners beroepsmatig aan huis verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend.

Afhankelijke woonruimte

Een gedeelte van een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge).

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en /of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingspercentage

Een in de voorschriften of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijf

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is.

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- a. De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- b. De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- c. Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- d. De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- e. Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f. Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- g. Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- h. Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud,
- i. verlichting e.d.);
- j. Abiotische omgeving, patronen, structuren;

Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren

Het plan dat een beeld en een waardering geeft van de bebouwde en onbebouwde omgeving in een bepaald samenhangend deelgebied. Het plan maakt onderdeel uit van het onderhavige projectbesluit. Dit beeldkwaliteitsplan geeft het toetsingskader voor ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van de verschillende detailbestemmingen in dit plan en het bevat verder richtlijnen voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen, die op grond van de flexibiliteitsregels in dit projectbesluit in beginsel mogelijk zijn.

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Het bestemmingsvlak is de ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing, de ondersteunende voorzieningen en de groene erfinrichting ten behoeve van de desbetreffende bestemming zijn geconcentreerd.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak. Deze grens mag niet door gebouwen mag worden overschreden met uitzondering van de afwijkingen, die op grond van deze regels zijn toegestaan.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bijgebouw

Een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Groene erfinrichting

Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.

Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Hoofdverblijf

De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfsplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon- , was- en slaapgelegenheid.

Huishouden

Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep).

Infiltratie

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

Integrale omgevingstoets

De toets die plaatsvindt om de aanvaardbaarheid van een voorgenomen ontwikkeling op ruimtelijke (natuur, landschap, beeldkwaliteit, waterhuishoudkundige aspecten) en milieuhygiënische aspecten te beoordelen.

Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. De zorgverlening vindt plaats op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Monument of monumentale bebouwing

Bebouwing, die geheel of gedeeltelijk is aangegeven als rijksmonument of als gemeentelijk monument.

Nederlandse grootte-eenheid (NGE)

Een economische maatstaf, die periodiek wordt herzien door het Landbouw Economisch Instituut (Lei) en met behulp waarvan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden vastgesteld.

Nevenfunctie / nevenactiviteit

Het ontplooiën van activiteiten op een bestemmingsvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de bedrijfsvoering betreffen.

Oriënterende gevel

Het in het 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren' als zodanig aangeduid gevelvlak.

Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel.

Permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

Rooilijn

Een denkbeeldige lijn die strak langs de voor- en zijgevel van hoofd- en bijgebouw getrokken wordt, welke zoveel mogelijk evenwijdig aan de as van de weg dan wel de perceelsgrens gelegen is.

Teeltondersteunende voorziening (uitgezonderd kassen)

Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
- voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Teeltondersteunende kassen: kassen die gebruikt worden op een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;
- Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Voorbeelden hiervan zijn: bakken op stellingen, regenkappen en containervelden.
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, op een bepaalde locatie gebruikt worden met een maximum van zes maanden per jaar. Voorbeelden hiervan zijn: folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.
- Overige teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die niet vallen onder een van de hiervoor genoemde categorieën. Een voorbeeld hiervan zijn boomteelthekken.

Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water.

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat met noodzakelijke vergunning gerealiseerd is met de doelstelling om één huishouden te huisvesten.

Artikel 3 Wijze van meten

Algemeen

De bepalingen in deze voorschriften over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

Peil

Bij gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst, is het peil de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen is het peil de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- **De dakhelling**
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- **De goothoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- **De inhoud van een bouwwerk**
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ruimten, die tot 1 meter onder het peil zijn gelegen worden niet meegeteld bij het berekenen van de inhoud van een gebouw.
- **De bouwhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).
- **De oppervlakte van een bouwwerk**
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

- **Bebouwd oppervlak**
Het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen en van uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

- **De breedte van een bestemmingsvlak**
Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

- **De afstand tot een perceelsgrens**
De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelgrens van het bestemmingsvlak.

16. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve agrarische doeleinden met behoud van het visueel open karakter van het landschap;
- b. behoud en/of herstel van de natuurlijke en aardkundige waarden, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de verbeelding en omschreven in het beeldkwaliteitplan;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen.

4.2 Bouwregels

Op de in 4.1. bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van erfafscheidingen. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn.

4.3 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 13 en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

4.4 Aanlegvergunningregels

Onverminderd het bepaalde in 4.3. is het verboden op of in de in 4.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. aanleggen van drainage;
- g. aanbrengen van oppervlakteverharding;
- h. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. aanbrengen van bovengrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;
- j. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- k. aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).

De genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding en in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 5 Natuur en landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor het realiseren en in stand houden van natuur- landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels en waterpartijen, zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren'.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

5.3 Aanlegvergunningregels

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. aanleggen van drainage;
- g. aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- h. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
- j. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- k. aanleggen van een folie (mest/ water) bassin.

Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).

De werken en/of werkzaamheden genoemd in lid 5.3 zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor tuinen en erven;
- b. de ontsluiting van de aanliggende gronden.

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden is het beleidsdocument 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren' dat de gemeenteraad gelijktijdig met het onderhavige projectbesluit heeft vastgesteld en dat hiervan onderdeel uitmaakt van toepassing.

6.2 Bouwregels

Op in 6.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Aanlegvergunningregels

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken uit te voeren, niet zijnde normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen zoals bermen, sloten, fiets- en of voetpaden, parkeervoorzieningen, almede groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in de in 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals palen en lichtmasten met een maximale hoogte van 6 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 13 en zijn dus verboden:

- a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

7.4 Aanlegvergunningregels

Het is verboden op of in de in 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerkzaamheden uit te voeren:

1. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
2. aanleggen van drainage;
3. aanbrengen van oppervlakteverhardingen meer dan 100 m²;
4. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
5. aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
6. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;
7. verwijderen van erfbeplanting.

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.

Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van één huishouden of een of meer personen die er hun hoofdverblijf hebben.
- b. voorzieningen ten behoeve van waterberging en infiltratie.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'vrij' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'tae' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

8.2 Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.

- a. Zowel hoofd- als bijgebouw dienen binnen het bouwblok te worden opgericht.
- b. Op de voor wonen - 1 aangewezen gronden geldt dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het beleidsdocument 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren' dat de gemeenteraad gelijktijdig met het onderhavige projectbesluit heeft vastgesteld en dat hiervan onderdeel uitmaakt.
- c. Herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering.
- d. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 m, waarbij de goothoogte van oriënterende gevels niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
- e. De bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 m.
- f. De woningen op het bestemmingsvlak met de aanduiding 'vrij' mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De woningen op het bestemmingsvlak met de aanduiding 'tae' mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³.
- g. Bij woningen is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m².

- h. De goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 4,5 m, waarbij de goothoogte van oriënterende gevels niet meer dan 3 m mag bedragen.
- i. De bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6,5 m.
- j. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 8 m met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag zijn.

8.3 Aanlegvergunningregels

- a. Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) erfbepanting te verwijderen. Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).
- b. Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.
- c. Voor het verwijderen van erfbepanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12 kan worden voldaan.

8.4 Ontheffingsregels

8.4.1 Mantelzorg

Er kan om te voorzien in een tijdelijke behoefte ontheffing verleend worden om toe te staan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. behoudens een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) moet aangetoond worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er blijft sprake van de huisvesting van één huishouden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijgebouwen die dit projectbesluit voor de verschillende bestemmingen bevat;
- e. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² zijn;
- f. aan de ontheffing wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

8.4.2 Aan huis gebonden beroep

Er kan ontheffing verleend worden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep door (één van) de bewoners van de desbetreffende woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. het aan- huis- gebonden beroep past binnen de regeling inzake bijgebouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
- b. de gebruikte vloeroppervlakte mag maximaal 100 m² zijn;
- c. de woonfunctie moet het belangrijkste blijven;
- d. detailhandel is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de detailhandel is ondergeschikt aan het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf;
 - 2. de detailhandel houdt rechtstreeks verband met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf;
- e. het beroep mag geen publiekgericht karakter hebben;
- f. er mag geen sprake zijn verkeersaantrekkende werking;
- g. op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte.

8.4.3 Vervangende nieuwbouw woningen

Er kan ontheffing verleend worden voor vervangende nieuwbouw anders dan op de bestaande locatie (fundamenten) indien de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit dan wel om verkeerstechnische redenen, zoals de afstand tot de weg, een verbetering oplevert.

8.4.4 Aanleg zwembad

- a. Er kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van één niet -overdekt zwembad op de voor wonen-1 aangewezen gronden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m² bedragen;
 - 2. de verticale diepte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - 3. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
 - 4. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de (druk)riolering.
- b. Er kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van één overdekt zwembad binnen een bijgebouw mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de verticale diepte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - 2. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van één huishouden of een of meer personen die er hun hoofdverblijf hebben.
- b. voorzieningen ten behoeve van waterberging en infiltratie.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Hoofd- en bijgebouwen dienen uit één bouwmassa te bestaan.

9.2 Bouwregels

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.

- a. Zowel hoofd- als bijgebouw dienen binnen het bouwblok te worden opgericht.
- b. Op de voor wonen - 2 aangewezen gronden geldt dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het beleidsdocument 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren' dat de gemeenteraad gelijktijdig met het onderhavige projectbesluit heeft vastgesteld en dat hiervan onderdeel uitmaakt.
- c. Herbouw (nieuwbouw) van een bestaande woning is alleen toegestaan indien deze plaatsvindt op de bestaande fundering.
- d. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 m, waarbij de goothoogte van oriënterende gevels niet meer dan 4,5 m mag bedragen.
- e. De bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 m.
- f. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³.
- g. Bij woningen is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m².
- h. De goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 m, waarbij de goothoogte van oriënterende gevels niet meer dan 4,5 meter mag bedragen.
- i. De bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 10 m.
- j. De maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 8 m met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag zijn.

9.3 Aanlegvergunningregels

- a. Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) erfbeplanting te verwijderen. Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 40 cm).
- b. Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitsplan.
- c. Voor het verwijderen van erfbeplanting geldt in dit verband dat uit een nieuw (erf)inrichtingsplan moet blijken dat aan artikel 12 kan worden voldaan.

9.4 Ontheffingsregels

9.4.1 Mantelzorg

Er kan om te voorzien in een tijdelijke behoefte ontheffing verleend worden om toe te staan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. behoudens een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) moet aangetoond worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er blijft sprake van de huisvesting van één huishouden;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijgebouwen die dit projectbesluit voor de verschillende bestemmingen bevat;
- e. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² zijn;
- f. aan de ontheffing wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

9.4.2 Aan huis gebonden beroep

Er kan ontheffing verleend worden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep door (één van) de bewoners van de desbetreffende woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. het aan- huis- gebonden beroep past binnen de regeling inzake bijgebouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
- b. de gebruikte vloeroppervlakte mag maximaal 100 m² zijn;
- c. de woonfunctie moet het belangrijkste blijven;
- d. detailhandel is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de detailhandel is ondergeschikt aan het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf;
 - 2. de detailhandel houdt rechtstreeks verband met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf;
- e. het beroep mag geen publiekgericht karakter hebben;
- f. er mag geen sprake zijn verkeersaantrekkende werking;
- g. op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte.

9.4.3 Vervangende nieuwbouw woningen

Er kan ontheffing verleend worden voor vervangende nieuwbouw anders dan op de bestaande locatie (fundamenten) indien de nieuwe situering uit een oogpunt van beeldkwaliteit dan wel om verkeerstechnische redenen, zoals de afstand tot de weg, een verbetering oplevert.

9.4.4 Aanleg zwembad

- a. Er kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van één niet -overdekt zwembad op de voor wonen-2 aangewezen gronden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m² bedragen;
 - 2. de verticale diepte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - 3. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden;
 - 4. uit het bouwplan blijkt dat de waterafvoer van het zwembad als gevolg van een regenbui of het schoonmaken zodanig geregeld is dat dit geen nadelige invloed heeft op de omliggende gronden en/of de (druk)riolering.
- b. Er kan ontheffing worden verleend voor het bouwen van één overdekt zwembad binnen een bijgebouw mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de verticale diepte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 - 2. het zwembad mag niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

17. ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bestemmingsregels

Alle gronden binnen het projectgebied zijn mede bestemd voor:

- a. landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting met een minimale omvang van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak;
- b. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemeen

- a. Bouwplannen worden integraal getoetst. Wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting en inpassing gelden de criteria van het 'Beeldkwaliteitsplan Kouterstraat Someren'.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 1. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
 2. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter.

12.2 Bouwverboden

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

- a. Enig bouwwerk waarbij een op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens wordt overschreden;
- b. Enig bouwwerk binnen een afstand van 5 meter uit de insteek aan weerszijden van een op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van gemeente Someren bestemde waterloop;
- c. Het in 12.2 onder a en b genoemde verbod geldt niet voor erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2 onder a en b, mits het verkeersbelang of het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg of waterloop.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

- a. Krachtens het bepaalde in artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit projectbesluit.
- b. Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van niet voor bewoning bestemde (bij-)gebouwen voor bewoning en het gebruiken of laten gebruiken van gronden of gebouwen voor detailhandel behalve waar dit volgens deze voorschriften expliciet is toegestaan;
- c. Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder a indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de voorschriften van dit plan ten aanzien van:

- a. Het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft;
- b. Het afwijken van de op de verbeelding of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere ontheffingsbevoegdheid in deze voorschriften is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze ontheffingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze ontheffingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
- c. Het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50 m en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Artikel 15 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van besluiten inzake wijziging, ontheffing, nadere eisen of aanlegvergunning wordt de volgende procedure gevolgd:

- a. als het gaat om een voorgenomen ontheffing, nadere eis of aanlegvergunning worden belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Het ontwerp- besluit met bijbehorende stukken ligt in die periode ter gemeentesecretarie ter inzage. De ter inzage legging wordt tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden uitgebracht, openbaar bekend gemaakt. In de bekendmaking wordt aangegeven dat belanghebbenden binnen deze termijn hun zienswijze schriftelijk kenbaar kunnen maken bij het college van burgemeester en wethouders.
- b. Als het gaat om een voorgenomen wijziging is de in Afdeling 3.4. van de Algemene wetbestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro

17.1 Algemeen

Tenzij anders is aangegeven door de gemeenteraad is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de wijzigingsbevoegdheden in dit artikel toe te passen.

17.2 Aanpassing beeldkwaliteitplan

De gemeenteraad kan het beeldkwaliteitsplan aanpassen op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de looptijd van het projectbesluit wijzigen.

17.3 Wijziging van alle bestemmingen in dubbelbestemming Leidingen

Alle bestemmingen kunnen gewijzigd worden in de dubbelbestemming 'Leidingen' indien de betrokken leidingbeheerder hiertoe een concreet plan heeft ingediend waarin is onderbouwd dat het verleggen c.q. aanpassen van de leiding noodzakelijk is. Hierbij geldt in ieder geval als randvoorwaarde dat zo veel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande infrastructuur.

18. OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het projectbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels van het projectbesluit 'Kouterstraat 1 & 20'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van _____

De voorzitter, de griffier _____

VERBEELDING

19. VERBEELDING



Legenda

- | | | | |
|--|---------------------|--|-------------|
| | Omgeving | | Wonen - 1 |
| | Plangebied | | Wonen - 2 |
| | Agrarisch | | Bouwblok |
| | Natuur en Landschap | | Rooilijn |
| | Tuin | | Twee-aaneen |
| | Verkeer | | Vrijstaand |

