

Gemeente Someren

Bestemmingsplan Ruitersportcentrum Het Keelven

NL.IMRO.0847.BP02012008-VS01



kragten

ADVISEURS
ONTWERPERS
INGENIEURS

BESTEMMINGSPLAN RUITERSPORTCENTRUM HET KEELVEN

gemeente Someren

Status: Vastgesteld (31 oktober 2012)
IMRO: NL.IMRO.0847.BP02012008-VS01

Project: SOM011
Rapport: SOM011-BP3
Gecontroleerd door:
Datum: 31 oktober 2012

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied.....	9
2.1	Begrenzing plangebied	9
2.2	Historie.....	10
2.3	Huidige situatie.....	11
2.4	Toekomstige situatie projectlocatiegebied De Heihorsten.....	14
2.5	Toekomstige situatie/ontwerp plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven.....	16
3	Beleid.....	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	28
4	Milieutechnische- en planologische aspecten	33
4.1	Milieutechnische aspecten	33
4.2	Planologische aspecten	38
5	Juridische aspecten	42
5.1	Inleiding.....	42
5.2	Planregels	42
6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44

Bijlagen

Bijlage 1	Ontwerp	3
Bijlage 2	Technische tekeningen (concept)	5
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek nieuwe burgerwoning	7
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	9
Bijlage 5	Externe veiligheid.....	11
Bijlage 6	Geuronderzoek	13
Bijlage 7	Archeologie-inventariserend veldonderzoek.....	15
Bijlage 8	Flora en fauna	17
Bijlage 9	Landschappelijk versterkingsplan	19
Bijlage 10	Nota van Zienswijzen	21

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1: Ligging plangebied in omgeving.....	5
---	---

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan	6
Afbeelding 3: Grens plangebied	7
Afbeelding 4: Topografische kaart, ligging en begrenzing van het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven en projectlocatiegebied 'De Heihorsten' weergegeven (bron: Projectlocatiegebied 'De Heihorsten' Startnotitie m.e.r.)	9
Afbeelding 5: Historische kaart +/- 1900	10
Afbeelding 6: Analyse landschap rond 1900	11
Afbeelding 7: . Luchtfoto ligging plangebied in ruimere omgeving (bron: google maps)	12
Afbeelding 8: Analyse huidig landschap	12
Afbeelding 9: Foto's huidige situatie	13
Afbeelding 10: Streefbeeld De Heihorsten	14
Afbeelding 11: Analyse landschap	16
Afbeelding 12: Ruimtelijke 'tweedeling' plangebied	17
Afbeelding 13: Tekeningen rijhal en bedrijfsgebouwen	18
Afbeelding 14: Sfeerbeelden toekomstige situatie	19
Afbeelding 15: Landschappelijke inpassing van de manege in de omgeving	21
Afbeelding 16: Ontwerp Ruitersportcentrum Het Keelven	21
Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied	28
Afbeelding 18: Uitsnede structuurvisie	29
Afbeelding 19: Landschapsonwikkelingsplan De Peel	30
Afbeelding 20: Uitsnede plankaart BiO	31
Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart	36
Afbeelding 22: Geurcontouren	38

REGELS

1. Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2. Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Sport - Manege	8
3.1 Bestemmingsomschrijving	8
3.2 Bouwregels	8
3.2.1 Algemeen	8
3.2.2 Bedrijfsgebouwen manege	8
3.2.3 Bedrijfswoningen	8
3.2.4 Bijbehorende bouwwerken t.b.v. bedrijfswoning	9
3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	9
3.3 Specifieke gebruiksregels	9
Artikel 4 Wonen	10
4.1 Bestemmingsomschrijving	10
4.2 Bouwregels	10
4.2.1 Hoofdbouw	10
4.2.2 Bijbehorende bouwwerken	10
4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	10
4.2.4 Specifieke bouwregels	10
4.3 Specifieke gebruiksregels	10
4.4 Afwijken van de gebruiksregels	11
4.4.1 Kleinschalig kamperen	11
4.4.2 Bed & Breakfast	11

4.4.3 Theehuis/uitspanning.....	11
4.4.4 Verhuur van fietsen/rijtuigen	11
Artikel 5 Leiding – Gas	12
5.1 Bestemmingsomschrijving	12
5.2 Bouwregels	12
5.3..... Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
5.3.1 Verboden gebruik.....	12
5.3.2 Toelaatbaarheid.....	12
3. Algemene regels	13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.....	15
4. Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 9 Overgangsrecht.....	16
9.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	16
9.2 Overgangsrecht gebruik	16
Artikel 10 Slotregel	17

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Op 15 september 2008 heeft met gemeente Someren een onderhoud plaats gehad inzake de realisering van een Ruitersportcentrum op de locatie Kuilvenweg 4 en 6 in recreatief projectlocatiegebied 'De Heihorsten'. Op 18 december 2008 is voor de genoemde ontwikkeling een principeverzoek ingediend en is het rapport "Ruitersportcentrum Het Keelven, Kuilvenweg 4 en 6 Someren verkenning" ingediend.

Bij brief van 7 juli 2009 is een brief alsmede de verkenning in verband met de ontwikkeling van een manege/pensionstalling aan de Kuilvenweg 4 – 6 binnen plangebied Heihorsten, toegezonden aan de gemeenteraad.

In de brief van 3 september 2009, verzonden 8 september 2009, is van gemeentezijde – voor zover hier van belang – het volgende medegedeeld:
 "U hebt op 18 december 2008 en 7 juli 2009 uw verzoek tot medewerking ingediend aan een manege aan de Kuilvenweg 4 en 6. Ons college heeft op 28 juli 2009 een besluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek tot oprichting van een manege op bovengenoemd adres."

1.2 Aanleiding en doel

Familie Welten is woonachtig op het perceel Kuilvenweg 6 te Someren, welke gelegen is in het recreatief projectlocatiegebied De Heihorsten (afbeelding 1). Dochter Yvonne Welten is op professionele wijze bezig met de paardenhouderij. Enerzijds door het geven van paardrijlessen aan diverse groepen van gebruikers, variërend van recreanten tot zorgvragers en anderzijds door middel van het stallen van pensionpaarden. Zij heeft een ruime achtergrond op het gebied van de paardenhouderij door specifieke opleidingen en door ervaring, opgedaan in paardenfokkerijen, dressuur- en springstallen, maneges alsmede het Veterinair Centrum in Someren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in omgeving



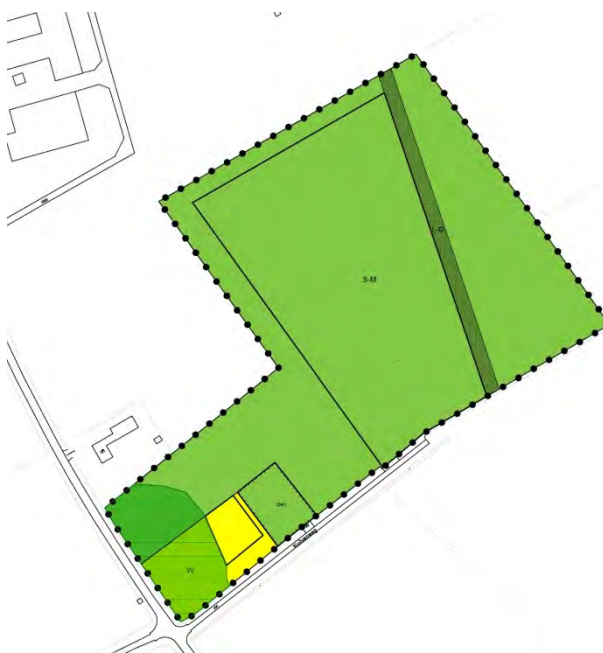
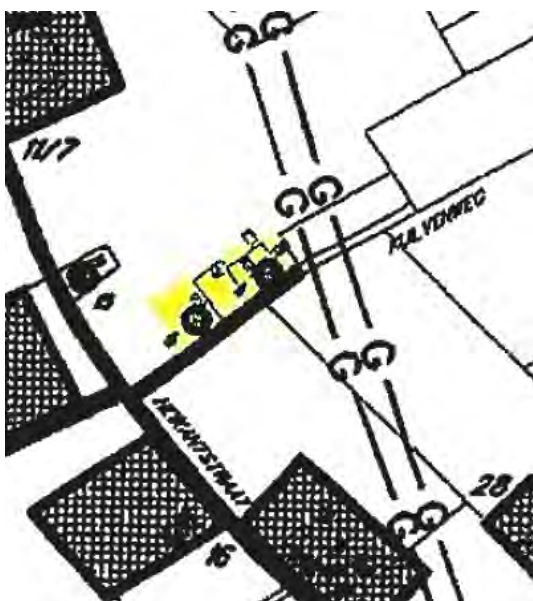
De plannen voorzien in het bedrijfsmatig exploiteren van een volwaardige manege en een pensionstalling waarbij paarden worden gehouden voor derden. De exploitatie van de manege zal bestaan uit:

- het geven van paardrijlessen, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de samenwerking met zorginstellingen om te komen tot dagbesteding door middel van een combinatie van paardrijden en verzorging/ dagbesteding aan licht gehandicapten onder professionele begeleiding;
- verhuur van paarden;
- verzorgen en verhuren van menwagens en recreatiewagens (huifkarren);
- stalling en verzorging van paarden van derden (pensionpaarden);
- het bieden van oefenruimte aan de plaatselijke rijvereniging die door sanering van Manege de Vlerk op zoek is naar vervangende ruimte.

Om bovenstaande binnen het plangebied vorm te geven is er een goede inrichting van het plangebied nodig. Binnen het plangebied bevinden zich in de huidige situatie twee burgerwoningen, Kuilvenweg 4 en 6. De burgerwoning aan de Kuilvenweg 4 zal worden verplaatst richting de Heikantstraat om ruimte te maken ten behoeve van een efficiënte inrichting van de paardenhouderij. De burgerwoning aan de Kuilvenweg 6 wordt de bedrijfswoning behorende bij de manege.

In gevolge het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren hebben de gronden waarop de manege komt te liggen de bestemming 'agrarisch gebied' met aardkundige en cultuurhistorische waarden. Binnen deze bestemming is het op basis van de bijbehorende regels niet toegestaan een manege te realiseren. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om de oprichting van de manege mogelijk te maken (afbeelding 2).

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan (links) en nieuw bestemmingsplan



In de Wet ruimtelijke ordening is het vereiste opgenomen dat het besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan gebaseerd moet zijn op "een goede ruimtelijke ordening". Voorliggend rapport biedt de toelichting op de in de planregels gemaakte keuzes en dient als ruimtelijke onderbouwing van het project. In deze toelichting wordt, aan de hand van de omschrijving van het project, beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aangetoond dat aan de

planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Someren en maakt deel uit van het gebied de Heihorsten. Het toekomstige plangebied wordt omgeven door agrarisch gebied en begrensd door de Kuilvenweg aan de zuidzijde en aan de westzijde door de Heikantstraat. De Kleine Aa ligt op enige afstand ten oosten van het plangebied.

De locatie Kuilvenweg 6 kent een oppervlakte van circa 1 hectare. Bij de planuitwerking wordt het perceel Kuilvenweg 4 eveneens betrokken. De oppervlakte van dit perceel is ruim 3 hectare. De totale oppervlakte bedraagt alsdan circa 4 hectare (afbeelding 3).

Afbeelding 3: Grens plangebied



1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met bijbehorende planregels en bijlagen alsmede een toelichting op het plan met hun bijlagen. Onderliggend rapport, de toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een korte inleiding waarin de aanleiding van het plan is beschreven en waarin is aangegeven op welk gebied dit bestemmingsplan van toepassing is (hoofdstuk 1), is in hoofdstuk 2 de ruimtelijke situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beleidsscan weergegeven, waarin voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en gemeente Someren worden beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse planologische en milieutechnische aspecten, die relevant zijn voor voorliggend plan. In hoofdstuk 5 zijn de bestemmingen beschreven zoals ze in de regels zijn opgenomen. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

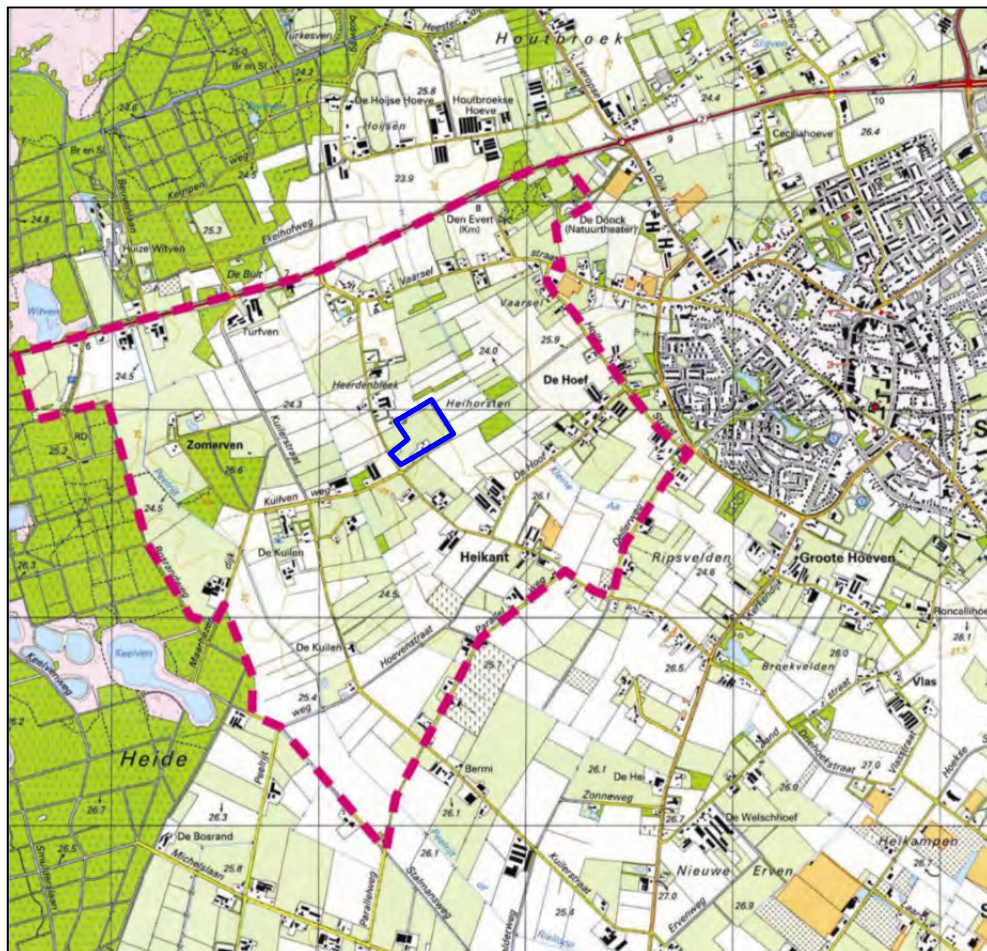
2 Plangebied

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven maakt deel uit van het projectlocatiegebied 'De Heihorsten'. Met 'De Heihorsten' wordt het gebied bedoeld gelegen tussen Someren-Dorp en natuurgebied de Strabrechtse Heide. 'De Heihorsten' maakt onderdeel uit van de Somerense Heide en grenst zowel aan de noord- en westkant direct aan de Strabrechtse Heide. Met de 'Strabrechtse Heide' aan de west- en noordkant en in het noorden 'Het Beuven' en in het westen 'Het Keelven' wordt het projectgebied omgeven door bestaande natuurgebieden met een sterke recreatieve functie. Aan de oostkant grenst het projectlocatiegebied direct aan Someren-Dorp met zijn aantrekkelijke dorpscentrum.

Het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven ligt precies middenin het projectlocatiegebied 'De Heihorsten'. Het plangebied is gelegen aan een doodlopende zijweg van de Heikantstraat. In afbeelding 4 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven en projectlocatiegebied 'De Heihorsten' weergegeven.

Afbeelding 4: Topografische kaart, ligging en begrenzing van het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven en projectlocatiegebied 'De Heihorsten' weergegeven (bron: Projectlocatiegebied 'De Heihorsten' Startnotitie m.e.r.)

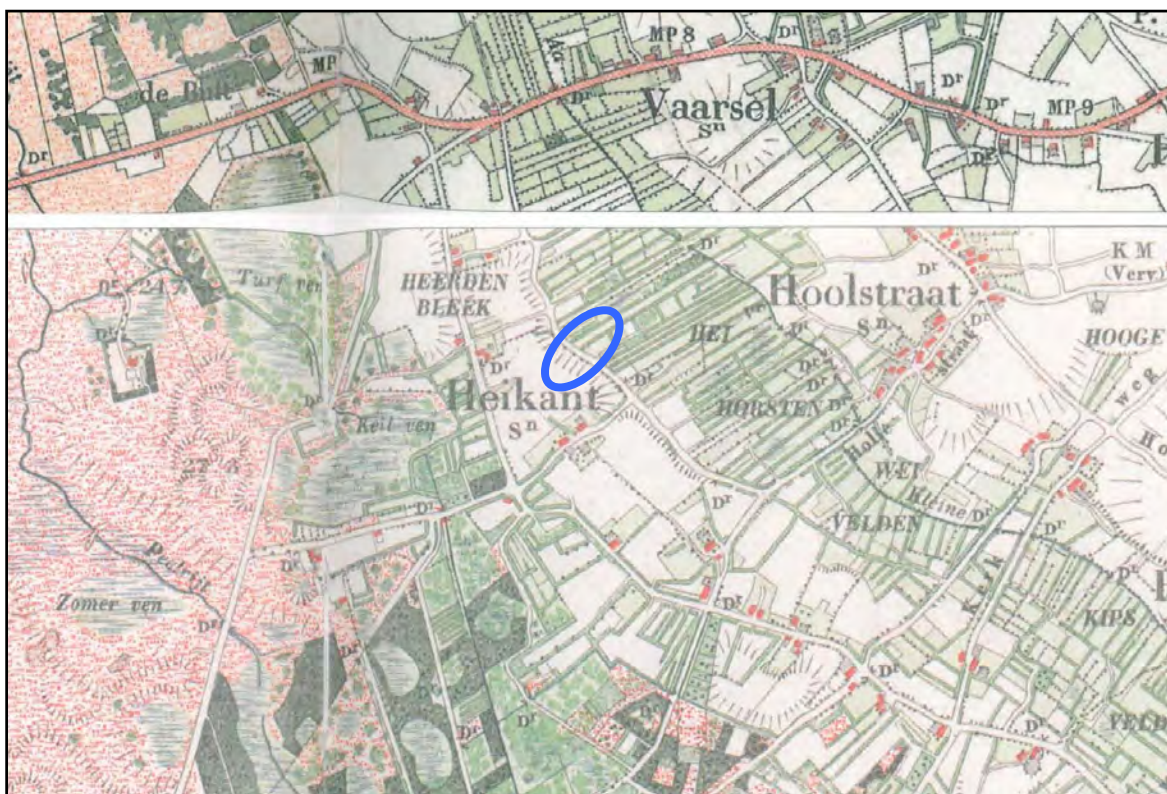


2.2 Historie

Het landschap van en om het plangebied maakt vanuit de historie deel uit van het dekzandlandschap van Zuidoost Brabant. Gedurende de laatste ijstijd had de wind vrij spel in het verplaatsen van zand. Hierdoor is over een groot deel van Nederland, waaronder Zuidoost Brabant een pakket dekzand afgezet. Binnen deze voedselarme dekzandlandschappen werden om vruchtbare gronden te krijgen, de gronden jarenlang bemest door middel van heideplaggen en potstalmest. Hierdoor kwamen deze gronden steeds hoger in het landschap te liggen. Zo zijn de zwarte en vruchtbare enkeerdgronden ontstaan. Deze gebieden zijn vooral langs het beekdal van de 'Kleine Aa' ontstaan. Dicht bij huis had men de vruchtbare akkerlanden en in het beekdal de lager gelegen en vochtigere graslanden. Iets verder ten westen van het beekdal en de enkeerdgronden lag de heide, waar men de schapen liet grazen (afbeelding 5). Later zijn veel van deze heidegebieden beplant met naalddhout voor gebruik in de mijnen en als jachtgebied.

Het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven is gelegen op de hoger gelegen blokvormige bouwlanden langs het beekdal van de 'Kleine Aa'. Op de analyse van de historische kaart van +/-1900 (afbeelding 6) is duidelijk ten oosten van het plangebied het beekdal van de 'Kleine Aa' herkenbaar met de smalle loodrecht op de beek gelegen graslanden. Op de strook met hoger gelegen bouwlanden ontstonden ook de vele boerderijen, gehuchten, dorpen en wegen. In het gebied De Heihorsten is te zien dat de woningen alle langs of aan zijstraten van de Heikanstraat zijn gelegen. De vele boerderijen langs de Heikantstraat zijn vaak omgeven met erfbeplanting.

Afbeelding 5: Historische kaart +/- 1900



Afbeelding 6: Analyse landschap rond 1900



2.3 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn door de intensivering van de landbouw en de moderne technieken van ontwatering, de karakteristieke verschillen in de verkaveling en hoog/droog – nat/laag in het gebied verdwenen. Nu kan het gebied worden gekarakteriseerd als een open ontginningslandschap dat is ingesloten door bossen en de dorpsrand van Someren. Vooral de strook langs de Heikanstraat is sterk geïntensiveerd en is de schaalvergroting van de landbouw duidelijk zichtbaar. Langs de Heikantstraat en de zijwegen bevinden zich grote intensieve boerderijen met bijbehorende stallen en schuren. De 'Kleine Aa' is gekanaliseerd om de waterhuishouding voor het landbouwkundige gebruik te verbeteren (afbeelding 7, 8).

Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik voor grasland en maïsteelt. Waarbij het beekdal van de 'Kleine Aa' op veel plaatsen nauwelijks meer zichtbaar is. In de huidige situatie worden de landschappelijke waarden van het gebied vooral bepaald door de aanwezige bos- en landschapselementen, het aanwezige reliëf, het wegenpatroon en vooral door de ligging tegen de bossen van de Strabrechse Heide en nabij 'Het Keelven' en 'Het Beuven'.

Het Projectlocatiegebied De Heihorsten wordt ontsloten door onder andere de Kuilvenweg, de Heikantstraat en de Kuilerstraat. Deze wegen komen uit op de Provinciale weg tussen Someren en Heeze en op de gebiedsontsluitingsweg Kerkendijk. Het projectgebied is onderdeel van het fietsroutenetwerk van de Peel. De route loopt via de Heikantstraat en De Hoof. Naast het fietsroutenetwerk is er ook een ruiterknooppuntensysteem gerealiseerd, is er een paardenmenroute, een mountainbikeroute aanwezig en is een wandelknooppuntensysteem in voorbereiding.

Het plangebied aan de Kuilvenweg is in de huidige situatie ingericht voor de nu al aanwezige kleine manege. Er zijn een aantal stallen, een kleine rijbak en een aantal kleine weilanden aanwezig. Er zijn in het plangebied twee burgerwoningen aanwezig aan de Kuilvenweg 4 en 6. Een groot deel van het plangebied richting het beekdal is in gebruik voor het kweken van graszoden. Dit deel is vroeger opgehoogd en geëgaliseerd (afbeelding 9).

Afbeelding 7: . Luchtfoto ligging plangebied in ruimere omgeving (bron: google maps)



Afbeelding 8: Analyse huidig landschap



Afbeelding 9: Foto's huidige situatie



2.4 Toekomstige situatie projectlocatiegebied De Heihorsten

Zoals aangegeven maakt het plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven onderdeel uit van het projectlocatiegebied De Heihorsten. Gestreefd wordt om het gebied De Heihorsten in de toekomst op het ontwikkelen van natuur én realiseren van de recreatieve mogelijkheden te richten. De nu aanwezige landschappelijk waarden worden versterkt. In de toekomst zullen de functies bos, water en bebouwing zich hand in hand ontwikkelen tot een aantrekkelijk recreatief gebied. In dit gebied is plaats voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Uitgangspunten voor deze (nieuwe) recreatieve ontwikkelingen is dat er een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten en (potentiële) natuurwaarden. Voorbeelden van initiatieven die op dit moment in ontwikkeling zijn, zijn: een golfbaan, een vlindertuin, luxe recreatiewoningen, recreatieve routes en landgoederen. De nieuw te realiseren manege zal aansluiting zoeken bij deze initiatieven en dan in het bijzonder bij het achterliggende 45 hectare grootte landgoed De Heihorsten.

Onderstaande tekst en kaart (afbeelding 10) geven het streefbeeld van de Heihorsten aan.

Afbeelding 10: Streefbeeld De Heihorsten



Streefbeeld De Heihorsten

Ten zuiden van de Provinciale weg worden passerende toeristen en recreanten middels attentieborden en een aansprekend logo geattendeerd op het achterliggende landschap. De entree vanaf de Provinciale weg (via de Kuilerstraat) heeft een belangrijke kwaliteitsslag gemaakt. De stallen van een aantal agrarische bedrijven zijn gesloopt en er is veel aandacht besteed aan de architectuur en de landschappelijke inpassing van een aantal nieuwe functies zoals de Recreatieve Poort met het Bezoekerscentrum, familiehotel 't Weekend met aangrenzende indoor- en outdoorvoorzieningen, het gemeentelijk terrein voor buitenactiviteiten, de vakantiewoningen in een bos- en waterrijke omgeving, de Vlindertuin, het Arboretum en de waterbufferingsgebieden en zuiveringsmoerassen die gekoppeld zijn aan de Peelrijt.

De Recreatieve Poort en het Bezoekerscentrum fungeren als verzamel- en vertrekpunt voor een groot aantal in het omliggende gebied aanwezige recreatieve functies. Naast parkeren, horeca en sanitaire voorzieningen biedt de Recreatieve Poort tal van andere recreatieve activiteiten zoals voorzieningen voor fietsers, wandelaars en ruiters, een speeltuin, een kinderboerderij met dierenweide en de mogelijkheid tot het spelen van shortgolf. In het Bezoekerscentrum wordt informatie over de Strabrechtse Heide, het Keelven en het gebied De Heihorsten gegeven. Deze informatie heeft betrekking op het ontstaan van het gebied, de ontginningsgeschiedenis, het huidige gebruik en de recreatieve mogelijkheden van de (directe) omgeving (voorzieningen, routes). Via de Kuilerstraat en de Vaarselstraat is het gebied ten zuiden van de Provinciale weg goed ontsloten. Beide wegen geven toegang tot de Golfbaan Strabrechtse Golf, Camping De Kuilen en Groepsaccommodatie De Hoof en ontsluiten tevens het landschap van de Peelrijt en de Kleine Aa waar het aangenaam wandelen en fietsen is.

Het westelijk gedeelte van het De Heihorsten bestaat uit een 18 holes golfbaan en een 9 holes oefenbaan. Het gebied is ingericht als een reliëfrijk en afwisselend open en besloten bos- en heidelandschap met waterpartijen waardoor een meanderende Peelrijt stroomt. De hoofdfunctie van het gebied is recreatie maar door de inrichting van de golfbaan is sprake van een duidelijke meerwaarde voor landschap, flora en fauna (struweelvogels) natuur en water(-berging en -zuivering). Tracés van (oude) zandwegen zijn behouden en de zichtbaarheid ervan is middels beplanting versterkt. Deze oude patronen vervullen tevens een functie binnen de recreatieve routing door het afwisselende en aantrekkelijke landschap.

De overgang van de Strabrechtse Heide naar de golfbaan en naar het bos- en heidelandschap is geleidelijk en deze mantelzoomvegetaties zijn van grote betekenis voor bosrandvogels en vlinders. Door de aanleg van zuiveringsmoerassen is de waterkwaliteit van de Peelrijt aanzienlijk verbeterd. Op veel locaties kunnen zich waterplanten ontwikkelen en ontstaat er voor diverse waterorganismen ruimte om zich te kunnen voortplanten. Omdat de Peelrijt is verondiept is de verdroging van aanliggende gebieden (landbouw en natuur) teruggedrongen.

Binnen een kleinschalig en relatief nat landschap meandert de Kleine Aa. Het gebied is in gebruik als grasland en wordt extensief begraaasd door rundvee van een in het gebied aanwezige melkveehouderij. Op verschillende plaatsen komen boselementen voor. Deze boselementen zijn goed ontwikkeld en hebben naast een bomenlaag ook een struiken- en een kruidenlaag. Bosgebiedjes zijn rijk aan bosrandvogels en de strooisellaag is van belang voor overwinterende amfibieën en reptielen. Langs de Kleine Aa staan plaatselijk knotbomen, welke door agrariërs worden beheerd. Het water van de Kleine Aa is helder en de beek voert gedurende het hele jaar water. Door de structuur van het beekdal en de beek vormt de Kleine Aa een belangrijke ecologische stapsteen met cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische waarden komen tot uitdrukking in de relatie tussen de aanliggende oude bouwlandcomplexen en het beekdal dat duidelijk herkenbaar is. Vanuit Someren, maar ook vanuit de aanwezige toeristisch-recreatieve bedrijven is het gebied opengesteld. Het is aantrekkelijk om vanuit de Recreatieve Poort via de golfbaan, het Keelven, de Kleine Aa en Groepsaccommodatie De Hoof naar Someren en terug te wandelen of te fietsen. Door de maatregelen voor landschapsherstel en de uitbreiding en versterking van de toeristisch-recreatieve voorzieningen, wordt er ook in sociaal-economisch opzicht winst geboekt waardoor de leefbaarheid van het buitengebied is opgewaardeerd.

Centraal in het gebied is sprake van een verwevingsgebied. De intensieve agrarische bedrijven liggen in dit gedeelte van het gebied De Heihorsten. In de loop der jaren heeft een aantal bedrijven een functieverandering of -verbreding ondergaan. Enkele andere, als duurzaam bestempelde bedrijven, zijn gegroeid conform de mogelijkheden die binnen de kaders van de Reconstructie worden geboden. In dit gedeelte van het gebied De Heihorsten en in het beekdal van de Aa zijn weg- en kavelgrensbeplantingen gerealiseerd.

Het gebied De Heihorsten is in landschappelijk en recreatief opzicht een aantrekkelijk gebied geworden voor bewoners en recreanten. De recreatieve mogelijkheden in het gebied zijn aanmerkelijk verruimd. Op enkele plaatsen zijn intensieve en/of rode functies geïntroduceerd. Deze functies hebben er echter mede voor gezorgd dat de landschappelijke, ruimtelijke en milieukwaliteiten van het gebied De Heihorsten aanmerkelijk konden worden verbeterd. De oude gebruikers van het gebied (de landbouwers) hebben hun plaats in het landschap behouden en voeren een duurzame bedrijfsvoering. In het gebied De Heihorsten hebben landschap, recreatie, natuur, water, milieu, archeologie en cultuurhistorie een positieve impuls gekregen (behoud, versterking, uitbreiding, kwaliteitsverbetering).

(BRON: M.E.R. Projectlocatiegebied De Heihorsten)

2.5 Toekomstige situatie/ontwerp plangebied Ruitersportcentrum Het Keelven

Inleiding

Onderhavig voornemen past goed binnen het streefbeeld van het projectlocatiegebied De Heihorsten. De manege zoekt bijvoorbeeld aansluiting bij het achterliggende landgoed De Heihorsten. De realisatie van de manege is een goede aanvulling op de aanwezige recreatieve voorzieningen in de gemeente Someren en het projectlocatiegebied De Heihorsten. Bij het opstellen van het ontwerp voor de manege is de historische-, de huidige- en de toekomstige situatie van het landschap geanalyseerd en is er aansluiting bij gezocht (afbeelding 12, 16, 17).

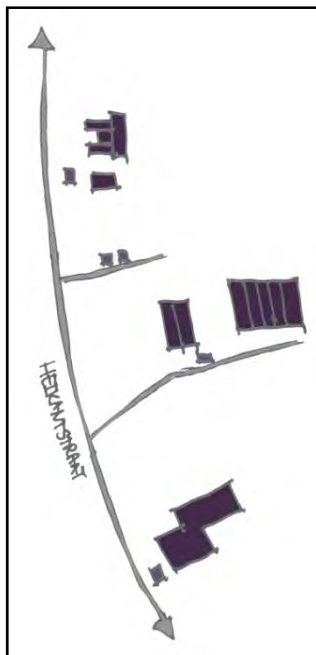
Afbeelding 11: Analyse landschap

Historie/huidige situatie



Woningen aan Heikantstraat zijn al vanuit de historie omgeven door erfbeplanting.

Huidige situatie



De grotere ontwikkelingen liggen niet direct aan de Heikantstraat. Deze liggen achter de bebouwing of aan de zijwegen. Door ruilverkaveling is er in de huidige situatie een open ontginningslandschap ontstaan. Hierdoor liggen veel van de grote bedrijven duidelijk zichtbaar in het landschap.

Toekomst/streefbeeld



Streefbeeld/ toekomst grenst het beekdal van kleine Aa aan het plangebied. Er ontstaat een afwisseling tussen het open beekdal en de opgaande bossen. Het beekdal wordt weer herkenbaar in het gebied. Vanuit het landgoed wordt een laan doorgetrokken langs de kuilvenweg

Afbeelding 12: Ruimtelijke 'tweedeling' plangebied



Aansluiting landschap

De ontwikkelingen van de manege kan worden opgedeeld in twee delen (afbeelding 13). Het voorste gedeelte, waar de nieuwe burgerwoning en de bedrijfswoning komen te liggen en het achterste gedeelte, waar de manege wordt gerealiseerd met de stallen, binnenrijhal, en opslag. Hiermee sluit het plan ruimtelijk aan bij de andere bedrijven in het gebied. De woningen liggen aan de Heikantstraat en de grotere gebouwen van de manege liggen achter deze woningen en zijn gericht op de zijweg (Kuilvenweg). Om de inrichting van het terrein te kunnen optimaliseren, wordt een bestaande bedrijfswoning (Kuilvenweg 4 met bijbehorende bijgebouwen) gesloopt. In totaal wordt circa 550 m² bebouwing verwijderd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal de bestaande woning aan de Kuilvenweg 6 dienst gaan doen als nieuwe bedrijfswoning. In ruil voor de sloop van de woning aan de Kuilvenweg 4 wordt een nieuwe woonbestemming geïntroduceerd, direct grenzend aan de bestaande woning aan de Kuilvenweg 6. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoud van 750 m³. Dit in aansluiting op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van 29 juni 2011.

Deze tweedeling wordt versterkt door de inrichting van het plangebied. Met het voorste gedeelte wordt aansluiting gezocht bij de inrichting van de Heikantstraat. Zoals in afbeelding 12 te zien is zijn de woningen aan de Heikantstraat omgeven met erfbeplanting. Er wordt in het plan dan ook voor gekozen om de burgerwoning en bedrijfswoning met erfbeplanting te omgeven.

Bij de andere bedrijven in het gebied liggen de stallen vaak open in het landschap achter de woningen. Bij deze strategie wordt niet geheel aangesloten er wordt voor gekozen om het zicht op de hogere gebouwen van de manege te breken door het toevoegen van landschapselementen die passen bij de aangrenzende elementen van het toekomstige landgoed De Heihorsten en het beekdal. Er wordt langs de noordrand van het perceel een bosje aangelegd en aan de zuidkant van het plangebied wordt aangesloten op de laan langs de Kuilvenweg, die in de toekomst met de realisatie van het landgoed zal worden aangelegd. Als laatste wordt nog een houtsingel aangebracht zodat de gebouwen ook vanaf de Heikantstraat niet in één keer zichtbaar zijn. De oostkant van het perceel welke uitzicht heeft op het beekdal wordt bewust opengehouden. Hierdoor gaat het weiland van de manege in het toekomst langzaam over in het beekdal en wordt de openheid van het landschap aan deze kant benadrukt.

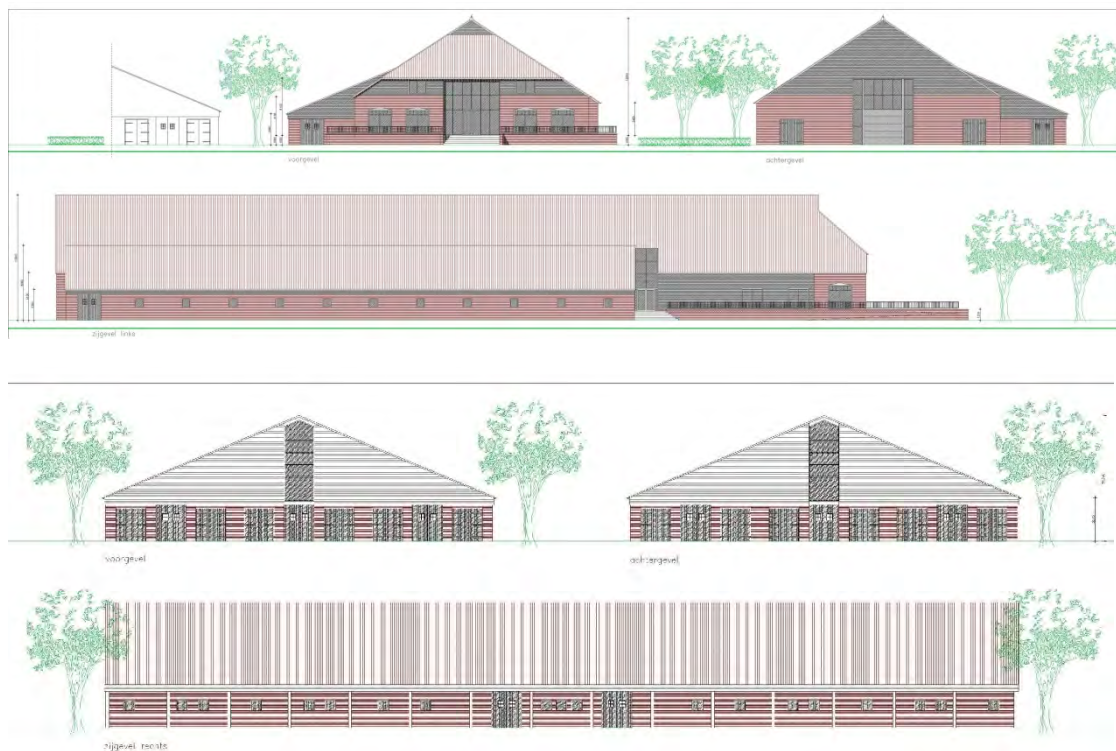
Landschappelijk versterkingsplan (bijlage 9)

Er is een landschappelijk versterkingsplan gemaakt, waarin op basis van de visie in de inrichtingsschets beplanting wordt voorgesteld. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplanting zoals beuken en eiken gebruikt met als ondergroei struikenvormers zoals vuilboom, sleedoorn, gelderse roos, kardinaalmuts, hazelaar en braam. Langs een aantal perceelgrenzen komen beukenhagen te staan. Deze hagen houden hun blad in de winter zodat een permanent beplante wand ontstaat. Door deze permanente omzoming gaat het bedrijf op in het landschap. De bovengenoemde ingrepen introduceren nieuwe landschapselementen die passen bij het gebied. In een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de aanleg en het beheer van deze elementen juridisch verzekerd.

Bebouwing

De gebouwen van de manege krijgen een kwalitatief mooie uitstraling (afbeelding 14). Er wordt aansluiting gezocht bij de oude boerderijstijl van de schuren die in het gebied aanwezig zijn. Hierbij moet gedacht worden aan de uitstraling van de nabijgelegen groepsaccommodatie De Hoof (afbeelding 15). Voor de afmetingen van de gebouwen wordt verwezen naar bijlage 1 Ontwerp en bijlage 2 Concept technische tekeningen.

Afbeelding 13: Tekeningen rijhal en bedrijfsgebouwen



Afbeelding 14: Sfeerbeelden toekomstige situatie



Ondersteunende horecafunctie

Bij de manege komt ook een kleine ondersteunende horecafunctie, bestaande uit een terras en kantine. Vooral het terras welke komt te liggen aan de Kuilvenweg en daarmee in de toekomst aan de laan welke helemaal richting het landgoed De Heihorsten loopt, zal een grote bijdrage leveren aan de uitstraling en aantrekkelijkheid van de manege voor passanten. Het terras wordt de toegang tot de manege en zal zorgen voor een gezellige uitstraling en voor de voorbijkomende fietsers toegankelijk zijn. Het terras komt direct aan de paardrijbak en de weide te liggen en krijgt zo een mooi uitzicht richting het beekdal (afbeelding 13). Hiermee draagt de manege bij aan de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied en de versterking van de economische draagkracht daarvan.

Ontsluiting

De manege, bedrijfswoning en burgerwoning worden ontsloten via de Kuilvenweg. Er wordt gekozen voor ontsluiting via de Kuilvenweg om de burgerwoning aan de Heikantstraat 17 zo min mogelijk overlast te geven van parkerende auto's. De

parkeerplaats komt dan ook direct naast de Kuilvenweg te liggen. Door de plannen om de Kuilvenweg als langzaam verkeersroute door te trekken naar het centrum van Someren wordt verwacht dat veel van de manegebezoekers per fiets komen. De in- en uitrit van de parkeerplaats komt zodoende apart te liggen van de hoofdingang van de manege.

De hoofdingang wordt toegankelijk voor fietsers en wandelaars en de af- en toevoer van mest en voer. De laatste categorie zal overwegend in de ochtend plaatsvinden en hiermee niet de fietsers en wandelaars hinderen. Via de hoofdingang is ook het terras bereikbaar.

De automobilisten komen vanaf de Heikantstraat en de fietsers komen overwegend vanaf Someren. De automobilisten komen als eerste de in- en uitrit van de parkeerplaats tegen zonder de hoofdingang te hoeven kruisen. Hierdoor worden de twee verkeerstroken zoveel mogelijk gescheiden gehouden.

De Kuilvenweg is in de huidige situatie niet breed genoeg om twee auto's te laten passeren. De weg zal dan ook door middel van grasbetontegels worden verbreed, zodat de bermen niet kapot worden gereden.

Parkeren

Het parkeren voor bezoekers en personeel is mogelijk op eigen terrein. Hiervoor is een voorziening met circa 60 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt voor gekozen om geen parkeervakken aan te geven. Door middel van hagen worden de auto's en trailers wel gestuurd waar te gaan staan. Doordeweeks zullen er gemiddeld maar maximaal 20 auto's aanwezig zijn. Op een zaterdag zal alleen wanneer het erg druk is, het maximum van 60 parkeerplaatsen worden bereikt.

Wanneer er een evenement plaatsvindt zouden de 60 parkeerplaatsen niet toereikend zijn. Tijdens evenementen wordt naast de reguliere parkeerplaats het weiland grenzend aan de Heikantstraat ingezet om de bezoekers met vooral paardentrailers op te vangen. Hiervoor wordt dit weiland ingericht met grasbetontegels. Door het gebruik van deze tegels behoudt het weiland gewoon zijn grasoppervlak, maar wordt niet kapot gereden door de trailers.

Water

In het plan worden ook voorzieningen getroffen om problemen met het hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding te voorkomen. Deze voorzieningen worden landschappelijk ingepast. Er wordt voor gekozen om langs de perceelgrenzen van de initiatieflocatie een tweetal sloten aan te leggen. Deze sloten dienen als buffervoorziening voor het water dat afkomstig is van het verhard oppervlak. Deze sloten worden dusdanig ingericht dat hierdoor een aantrekkelijke leefgebied ontstaat voor diverse flora en fauna.

Afbeelding 15: Landschappelijke inpassing van de manege in de omgeving



Afbeelding 16: Ontwerp Ruitersportcentrum Het Keelven



3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals in de Nota omschreven zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied, waarvan de belevings- en gebruikswaarde voor iedereen vergroot wordt. De vitaliteit van het platteland wordt verhoogt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Dit is nodig omdat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. De ontwikkeling van bovenstaande economische activiteiten wordt wel altijd gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het huidige aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in veel gevallen niet voldoet aan de wensen van de samenleving ten aanzien van recreatie. Het betreft hierbij zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het aanbod. Dit vraagt om een aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod en hiervoor dient ruimte geboden te worden aan de recreatiesector. Dit betekent concreet dat ruimte geboden moet worden voor het ontwikkelen van nieuwe vormen van toerisme en recreatie en voor uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen (Nota ruimte, 2006).

Het bedrijfsmatig exploiteren van een volwaardige manege en een pensionstalling waarbij paarden worden gehouden voor derden draagt bij aan de uitbreiding en aanpassing van toeristisch-recreatieve voorzieningen op het platteland.

Notities “Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening” en “Visie Paard & Landschap”

In de lijn van bovenstaand beleid kunnen ook de notities “Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening” van onder andere de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de “Visie Paard & Landschap” van het ministerie van LNV worden genoemd. Ook in deze notities wordt een positieve en constructieve economische en sociale bijdrage voorzien ten aanzien van zich ontwikkelende paardenhouderijen. De inpassing in het landschap vormt daarbij het voornaamste aandachtspunt.

In het onderhavige plan is de inpassing in het landschap door het opstellen van een landschappelijk inpassing gewaarborgd. Mits goed ingepast ziet het rijk de zich ontwikkelende paardenhouderij als een kans voor een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie ziet de komende jaren het in samenhang ontwikkelen van stad en land als belangrijkste opgave. De uitdaging is het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden te versterken. Daarbij wordt een aantal trends onderkend, die nieuwe opgaven met zich meebrengen. Het gaat hierbij om de onder druk staande ruimtelijke kwaliteit, een veranderend klimaat, de achteruitgang van de biodiversiteit, een veranderend landelijk gebied, duurzame energie, concurrentie tussen economische regio's, afnemende bevolkingsgroei en een toename van de mobiliteit met daarbij behorende bereikbaarheidsproblematiek. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe op deze trends dient te worden gereageerd en welke rol de provincie hierin voor zichzelf ziet. Hierbij gaat de provincie uit van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in diverse gebiedspaspoorten die als apart document in de Structuurvisie zijn opgenomen.

In de Structuurvisie heeft de provincie een aantal aandachtsvelden beschreven, waar een duidelijk provinciaal belang mee is gemoeid. Zo wil de provincie de regionale contrasten versterken, dient de basis van de provincie die wordt gevormd door water, natuur en cultuurhistorie te worden beschermd, moet er aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en is het streven een vitaal en divers landelijk gebied te ontwikkelen. Daarnaast moet er een sterk stedelijk netwerk worden ontwikkeld dat goed bereikbaar is, zodat de economische (internationale) concurrentiepositie van de afzonderlijke regio's in het stedelijk netwerk wordt vergroot. Er dient dan wel sprake te zijn van concentratie van verstedelijking in hoogstedelijke gebieden en rond knooppunten, waarbij een groene geleiding tussen deze gebieden essentieel is.

Dit alles wil de provincie bereiken door een aantal rollen aan te nemen:

- Ontwikkelen; door het oprichten van een provinciaal Ontwikkelbedrijf;
- Beschermen, onder meer door het principe van zuinig ruimtegebruik te hanteren;
- Ordenen; door het opnemen van een groen/blauwe, een agrarische en een stedelijke structuur en infrastructuur;
- Stimuleren; door overleg, communicatie en samenwerkingsverbanden, waarbij de opgestelde gebiedspaspoorten als leidraad gelden;
- Regionale samenwerking.

Het principe van zuinig ruimtegebruik en de bescherming van waarden wordt verder uitgewerkt in de Verordening ruimte, fasen 1 en 2. In de Structuurvisie is specifiek beleid ontwikkeld voor de diverse structuren die hierboven zijn beschreven.

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe structuur zijnde groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Ontwikkelingen houden ook rekening met aardkundige en cultuurhistorische waarden, terwijl tegelijkertijd de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. In de groenblauwe mantel wil de provincie ruimte bieden aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, duurzame vormen van energieopwekking en de ontwikkeling van grondgebonden landbouw, zoals melkveehouderijen, zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties), zijn mogelijk

als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Dit plan beoogt te komen tot een recreatieve, agrarische ontwikkeling. De manege past binnen het beleid om het landelijk gebied aantrekkelijker te maken voor de samenleving. De manege past binnen het beleid van de provincie om ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Door de landschappelijke inpassing wordt er een goede bijdrage geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De planologische verordening is een instrument waarmee een provincie regels kan stellen waar de gemeente bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen aangaande stedelijke ontwikkeling, de Ecologische Hoofdstructuur, de intensieve veehouderij, de glastuinbouw, waterberging en "ruimte voor ruimte".

Het plangebied voor het Ruitersportcentrum is aangewezen als agrarisch gebied en als groenblauwe mantel..

Artikel 2.1 en 2.2

In artikel 2.1 en 2.2 zijn regels bepaald ten aanzien van de zorg voor ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.1 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, houdt in ieder geval in dat:

- a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In artikel 2.2 wordt nader ingegaan op de voorwaarden die aan een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijke gebied worden gesteld. Zo moet de toelichting een verantwoording bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Deze verantwoording is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast zijn in artikel 2.2 zaken benoemd die de kwaliteitsverbetering kan betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Artikel 8.2

In artikel 8.2 van de Verordening Ruimte is het ontwikkelingsperspectief voor agrarische gebieden opgenomen. Het stelt de volgende regels aan bestemmingsplannen voor deze gebieden:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen: een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het bepaalde in artikel 8.2 houdt in dat nieuwe ontwikkelingen in agrarisch gebied (buiten bestaand stedelijk gebied) mogelijk zijn door het aanwijzen van nieuwe bestemmingen. Binnen deze nieuwe bestemmingen kunnen tevens nieuwe regels met betrekking tot bebouwing worden opgenomen. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik kan anders worden ingevuld dan uitsluitend door gebruik te maken van bestaande bouwrechten op basis van een vigerend bestemmingsplan, zoals bepaald in artikel 2.1, lid 2a. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de beleidsdoelen voor een gebied (gemengde plattelandseconomie of in hoofdzaak agrarische economie) en de voorgenomen ontwikkelingen en ambities voor een specifiek agrarisch gebied. Daarbij moet ruime aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en bestaande waarden.

Hoofdstuk 11

In hoofdstuk 11 worden regels gesteld aan diverse vormen van niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 11.10 van de Verordening is bepaald dat VAB-vestiging van een dagrecreatief bedrijf, waartoe de manege wordt gerekend, is toegestaan tot een maximale grootte van 1,5 ha vanwege de ligging van het Ruitersportcentrum binnen de groenblauwe mantel. De bedrijfsbebouwing binnen het plangebied, inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen, zal niet meer bedragen dan 15.000 m². Hiermee wordt aan de norm voldaan.

Conclusie

Het plan voor de manege gaat uit van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Aan de Kuilvenweg 4 was vroeger een boerderij aanwezig. De bedrijfswoning aan de Kuilvenweg 4 en verouderde bijgebouwen/stallen worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt herbouwd. De bestaande woning aan de Kuilvenweg 6 wordt hergebruikt als bedrijfswoning. De bebouwing zal in een compact cluster worden opgericht, waarbij rekening wordt gehouden met de van oudsher gegroeide bebouwingsstructuren/-clusters aan de Heikantstraat. Het totaal aan bedrijfsbebouwing zal maximaal 8.000 m² bedragen.

Basis in artikel 2.2 van de Verordening ruimte is een tegenprestatie (in geld of in maatregelen) voor de inbreuk van een bepaalde, planologisch toelaatbare ontwikkeling op het landschap in het buitengebied. In beginsel gaat de provincie ervan uit dat een initiatiefnemer een fysieke tegenprestatie levert die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In geval van het Ruitersportcentrum het Keelven is landschappelijke kwaliteitsverbetering integraal onderdeel van het planproces geweest. Op basis van de

landschappelijke kenmerken en structuren is een plan voor de manege gemaakt, waarin ruime aandacht is besteed aan landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Dit plan sluit perfect aan bij de methode “maatwerk met menselijke expertise”. De tegenprestatie bestaat in dit geval uit een fysieke tegenprestatie op het terrein. Er is een landschappelijk versterkingsplan gemaakt met een bijbehorend beplantingsplan. De uitvoering en het beheer ervan zijn geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Daarnaast wordt specifieke aandacht besteed aan de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing vergelijkbaar met de Gereedschapskist Gemert-Bakel, die in de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap” als voorbeeld wordt gesteld.

Reconstructieplan ‘De Peel’

Het rijk en de provincie hebben verschillende doelen gesteld voor het landelijk gebied (figuur 5 en 6). Als belangrijkste doelen van het reconstructieplan kunnen worden genoemd:

1. Perspectievolle landbouw: verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, verbreding en versterking van de economische basis en ontwikkeling van een ecologisch duurzame landbouw;
2. Behoud en versterking van de kwaliteit van natuur en (cultuur)landschap: realiseren ecologische hoofdstructuur, bescherming natuurwaarden en soortendiversiteit, behoud en versterking van dragende landschapsstructuren en (cultuurhistorische kwaliteiten), stimulering van aanleg, herstel en beheer van landschapselementen, realiseren van de gewenste (water)bodemkwaliteit;
3. Economische vitaliteit: dynamiek van de niet-agrarische bedrijvigheid, dynamiek van de toeristisch-recreatieve sector;
4. Sociale vitaliteit en leefbaarheid: in stand houden en versterken van de basisvoorzieningen, behouden van sociale cohesie en vitaliteit, behoud en ontwikkeling van historische en kenmerkende waarden in landschap en ruimtelijke ordening;
5. Veerkrachtig watersysteem

Het reconstructieplan kent drie zones, die leidend zijn voor de uit te voeren activiteiten. De zones zijn:

- Extensiveringsgebied;
- Verwevingsgebied;
- Landbouwontwikkelingsgebied

Extensiveringsgebied:

Het extensiveringsgebied heeft het primaat wonen of natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van de intensieve veehouderij is niet mogelijk.

Verwevingsgebied:

Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of de overige functies zich daartegen niet verzetten;

Landbouwontwikkelingsgebied:

Het landbouwontwikkelingsgebied heeft het primaat landbouw en voorziet in uitbreiding, hervestiging en mogelijk nieuwvestiging van de intensieve veehouderij. Het agrarisch bedrijf krijgt in deze gebieden alle ruimte.

Reconstructieplan / Milieueffectrapport De Peel deel A en deel B

Om de ontwikkeling van nieuwe functies in het landelijk gebied meer in balans te brengen met de economische activiteiten in het landelijk gebied, wordt getracht via reconstructie functieveranderingen door te voeren. Het reconstructieplan is geen blauwdruk maar geeft richting aan de ontwikkelingen die in De Peel wenselijk worden geacht. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen afwisseling en diversiteit in het gebied behouden blijven. In het Reconstructieplan De Peel is het projectgebied De Heihorsten als Projectlocatiegebied Recreatie aangeduid. In een Projectlocatiegebied Recreatie is clustering mogelijk van grootschalige en kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven, dagattracties, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen en

openluchtrecreatiegebieden. Het centrale deel van het gebied is aangeduid als verwevingsgebied. De brede randzones zijn aangeduid als extensiveringsgebied. De zonering bepaalt (mede) de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve bedrijven. De zonering werkt door in het bestemmingsplan.

De locatie is in het reconstructieplan aangeduid als een verwevingsgebied en ligt tevens binnen het projectlocatiegebied De Heihorsten welke aangeduid is voor recreatie. Er is geen sprake van agrarische bedrijven die onderhavig initiatief in de weg staan en omgekeerd worden er door realisatie van het project geen agrarische bedrijven beperkt in hun ontwikkeling. Het plan komt tegemoet aan de doelstellingen in het kader van de Reconstructie Zandgronden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 1998 Gemeente Someren

In het thans vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren hebben de gronden binnen het Projectlocatiegebied De Heihorsten overwegend een agrarische bestemming (afbeelding 19). Uit de aanduidingen kan worden opgemaakt dat de gronden aardkundige en cultuurhistorische waarden hebben. Het Projectlocatiegebied is in ditzelfde bestemmingsplan tevens aangewezen als "Recreatief Ontwikkelingsgebied". Dit betekent dat het relatief eenvoudig is om bestemmingswijzigingen in een meer recreatieve richting door te voeren. De locaties Kuilvenweg 4 en 6 hebben beide een woondoeleindenbestemming. Over het plangebied loopt een gasleiding van de Gasunie met de dubbelbestemming "Leiding – gas".

Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



Voor zover de bestemming 'Agrarische doeleinden' geldt, is de aanleg van de manege in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt zelf geen ontheffingsmogelijkheid of wijzigingsmogelijkheden om deze strijdigheden op te heffen. Om medewerking te verlenen aan de realisatie van de manege, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Structuurvisie

De Structuurvisie is juli 2010 vastgesteld en is door de gemeente Someren met maar één doelstelling opgesteld: het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de structuurvisie worden de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied van de gemeente beschreven, verbeeld en de wijze waarop de gemeente deze kwaliteiten wil verbeteren. Het buitengebied is van grote betekenis voor de gemeente Someren. De gemeente ontleent haar identiteit aan het plattelandskarakter. Het landelijk gebied is belangrijk voor de leefomgeving van zowel de bewoners van het buitengebied als voor de inwoners van de kernen. Het buitengebied is een belangrijke economische drager en biedt ruimte aan tal van functies.

Over het onderwerp 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit' is al ruimschoots nagedacht. De belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten zijn in dit kader de "Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling" (BiO, vastgestelde versie juni 2009, Pouderoyen Compagnons) en het "Landschapsontwikkelingsplan" (LOP, versie Definitief, juli 2007, Grontmij en Bureau Praedium). Het doel van deze Structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen; alleen dan is er sprake van duurzame integrale kwaliteitswinst in het buitengebied. Deze Structuurvisie bevat geen nieuw beleid. Op de plankaart (afbeelding 20) is het plangebied gelegen binnen de zone "essen- en kampenlandschap" en voor een klein deel binnen de zone "Kleinschalige zandontginningen".

Afbeelding 18: Uitsnede structuurvisie



Bij de landschappelijk inpassing van de manege wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken van deze landschapstypen.

Landschapsontwikkelingsplan De Peel

In de Reconstructiecommissie de Peel is in 2006 afgesproken dat in aanvulling op het Reconstructieplan een Landschapsontwikkelingsplan voor de gehele Peel zal worden opgesteld. Hoewel diverse gemeenten in één of andere vorm al een landschapsbeleid geformuleerd hadden, ontbrak het aan een gemeenschappelijk kader dat de ambitie aangeeft voor het landschap en inrichting en beheer ervan.

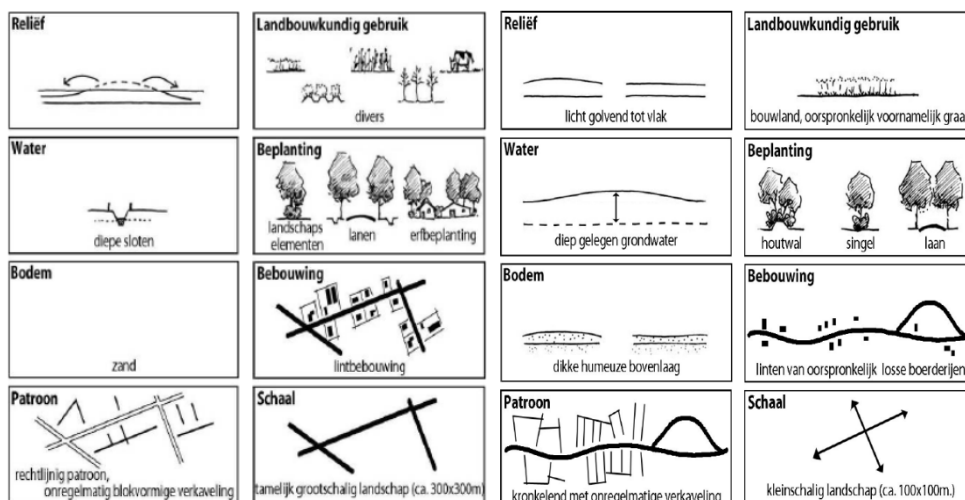
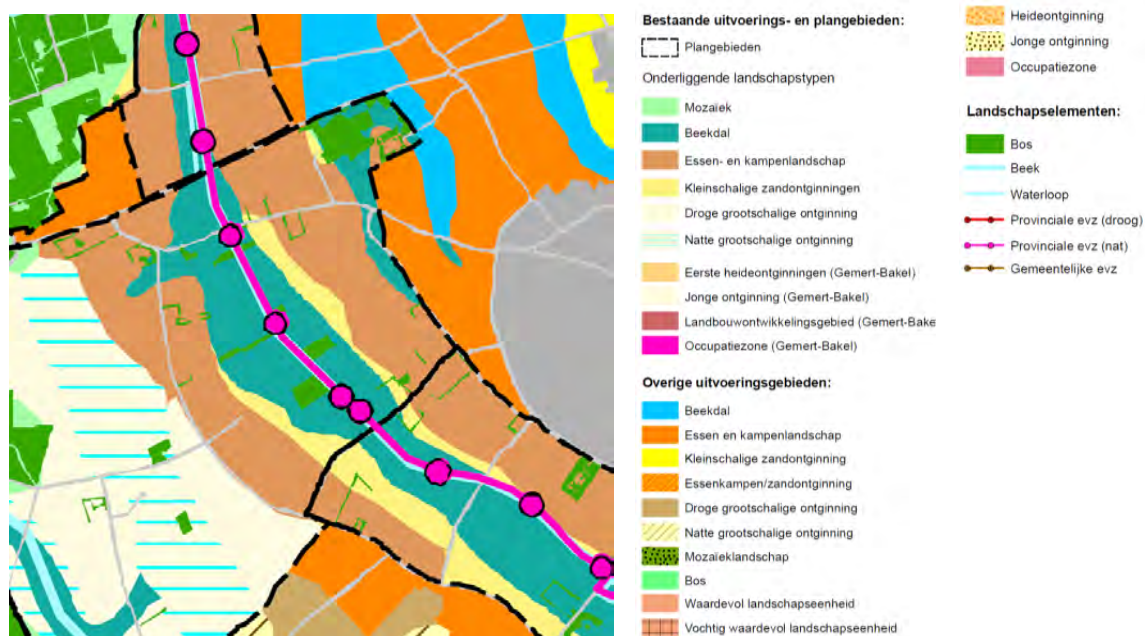
Het LOP bevat een visie op de ruimtelijke, ecologische en recreatieve structuur van het buitengebied. Concreet wordt aangegeven hoe landschappelijke zones zoals beekdalen en akkercomplexen ruimtelijk kunnen worden versterkt. Om deze visie te realiseren is een groot aantal inrichtingsmaatregelen benoemd, die tot realisatie van de visie moet leiden.

Dit betreffen

concrete maatregelen zoals realisatie natuurlijke oevers, aanplant van landschapselementen of aanleg van recreatieve routes. Mogelijkheden voor duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn er te over.

Het plangebied (afbeelding 21) ligt binnen het landschapstype “Essen en kampenlandschap” en een klein deel binnen het landschapstype “Kleinschalige zandontginningen”.

Afbeelding 19: Landschapsontwikkelingsplan De Peel

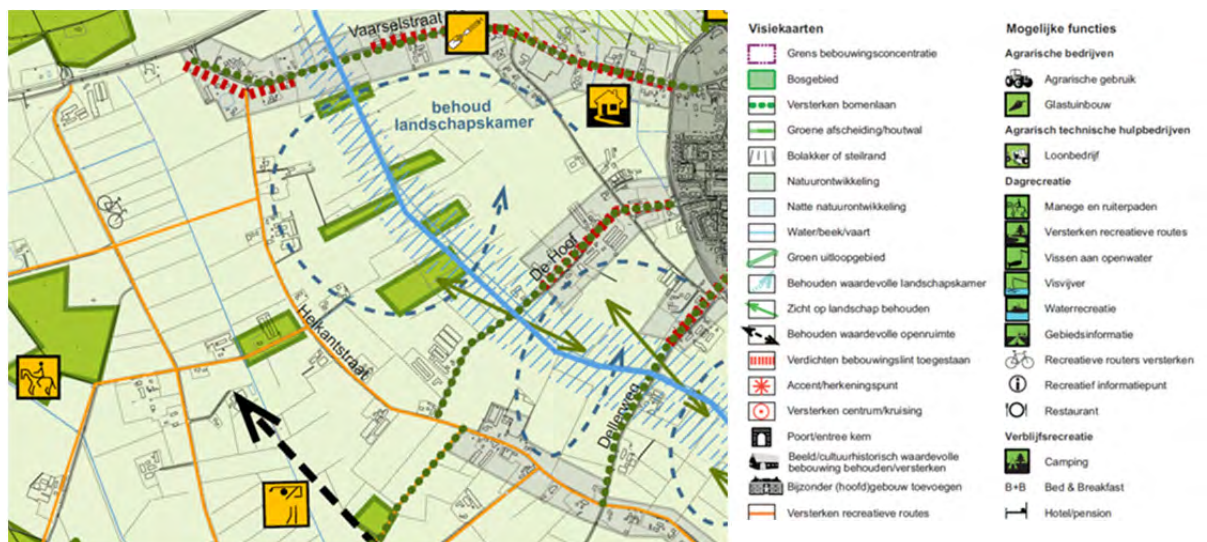


Bij de landschappelijke inpassing van de manege wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken van deze landschapstypen.

Structuurschets "Buitengebied in Ontwikkeling"

In de gemeentelijke structuurschets "buitengebied in ontwikkeling" geeft de gemeente Someren haar visie op de ontwikkeling van de bebouwingsconcentraties. Het doel van de studie is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. De structuurschets bevat een aantal uitwerkingen van projecten die in het regionale reconstructieplan zijn aangewezen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de structuurschets. Voorwaarde voor het realiseren van de manege is, dat de nieuwe activiteit een bijdrage levert aan de versterking van de omgevingskwaliteiten. Omgevingskwaliteiten rondom het plangebied zijn het behoud van landschapskamer, natte natuurontwikkeling, zicht op landschap behouden, dagrecreatie in de vorm van manege en ruiterspaden en een golfbaan (afbeelding 22).

Afbeelding 20: Uitsnede plankaart BiO



Net als voor het LOP geldt voor de structuurschets BiO dat bij de realisatie van de manege aangesloten wordt bij de omgevingskwaliteiten en daar waar mogelijk bijgedragen wordt aan versterking van de omgevingskwaliteiten.

Projectlocatiegebied Recreatie De Heihorsten Gebiedsvisie

In het op 22 april 2005 door Provinciale Staten vastgestelde Reconstructieplan De Peel is het gebied waar het onderhavige plan binnen is gelegen aangeduid als Projectlocatiegebied Recreatie De Heihorsten. Een Projectlocatiegebied is een speciale aanduiding binnen het Reconstructieplan voor De Peel. Binnen een Projectlocatiegebied is er ruimte voor ontwikkeling van nieuwe activiteiten. Om het gebied (ruim 400 ha) verder te kunnen invullen en ontwikkelen heeft de gemeente Someren in 2005 het initiatief genomen om een gebiedsvisie en een gebiedsontwikkelingsplan voor het Projectlocatiegebied Recreatie De Heihorsten op te stellen.

De Heihorsten is door het aantrekkelijke landschap en de gunstige ligging tussen Someren-Dorp en de Strabrechtse Heide bij uitstek geschikt voor recreatieve ontwikkelingen. Door het gebied aan te wijzen als Projectlocatiegebied Recreatie scheidt de Provincie Noord-Brabant nadrukkelijk mogelijkheden voor het uitbouwen van de bestaande recreatieve voorzieningen (een camping, een restaurant en een

groepsaccommodatie) en het ontwikkelen van nieuwe voorzieningen zoals een bezoekerscentrum, een golfbaan, luxe vakantiewoningen, een hotel, een evenemententerrein, een activiteitenbos, een vlindertuin en een arboretum.

Het onderhavige initiatief past goed binnen het hierboven genoemde rijtje van nieuwe recreatieve voorzieningen. Een manege op deze plaats is een goede meerwaarde voor de gemeente Someren.

4 Milieutechnische- en planologische aspecten

4.1 Milieutechnische aspecten

Akoestisch onderzoek

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de functie manege mogelijk gemaakt en de functie wonen. De functie manege is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. De burgerwoning welke vanaf de Kuilvenweg 6 richting de Heikantstraat wordt verplaatst, wordt wel aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de burgerwoning voldoet aan de gestelde grenswaarden binnen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Voor de nieuw te bouwen woning is bepaald op welke positie de woning gerealiseerd dient te worden, zodat nog wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De woning is geprojecteerd in het invloedsgebied van de Heikantstraat en de Kuilvenweg. De locatie van de woning is gelegen in het buitenstedelijk gebied. In de rapportage zijn de geluidsbelastingen op de verschillende gevels van de nieuwe woning bepaald ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Deze resultaten zijn vervolgens getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving (bijlage 3).

Een manege is een inrichting die mogelijk hinder veroorzaakt voor omliggende gevoelige objecten. Deze gevoelige objecten betreffen de woning op de Heikantstraat 15 en de nieuw op te richten burgerwoning aan de Kuilvenweg. Op basis van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" kunnen richtafstanden worden bepaald, die tussen manege en gevoelige objecten dienen te worden aangehouden. Een manege kent een afstand van 50 meter als gevolg van het milieuaspect geur (vaste afstand) en een afstand van 30 meter op het gebied van geluid. Aan deze afstanden wordt voldaan. Mogelijk is er echter sprake van indirecte hinder als gevolg van transportbewegingen van en naar de manege. Indirecte hinder betreft hinder die niet binnen de grenzen van de inrichting wordt veroorzaakt, maar die wel is toe te schrijven aan deze inrichting. De dichtstbijzijnde gevoelige functie is de burgerwoning aan de Kuilvenweg. Deze ligt op meer dan 50 meter van de grens van de inrichting. Wanneer een woning van derden op meer dan 50 meter van de inrichtingsgrens is gelegen, dan moet en kan men ervan uitgaan dat het verkeer reeds is opgenomen in het reguliere verkeer. Indirecte hinder als gevolg van transportbewegingen hoeft dan ook niet nader te worden beschouwd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Heikantstraat de woning op minimaal 25 m afstand van de Heikantstraat moet liggen om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te voldoen. De nieuw te bouwen woning komt op meer dan 25 meter van de Heikantstraat af te liggen en voldoet hiermee ruim aan de 48 dB. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

Milieuzoneringen bedrijven

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor de overige omliggende (industriële) bedrijven, gelegen binnen een straal van ruim 150 meter rondom het plan voor het oprichten van een ruitersportcentrum op het adres Kuilvenweg 4 en 6 te Someren, nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden moet worden. Conform de VNG-publicatie geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van onderhavig bedrijf. In dit geval wordt van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het perceel van het plan uitgegaan.

Binnen een straal van ruim 150 m rondom het te ontwikkelen plan, liggen geen niet-agrarische inrichtingen die belemmerd kunnen worden door dit plan.

Er treden geen belemmeringen op door de ontwikkeling van dit plan voor andere bedrijven.

Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid is voor het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725:2009 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek”. Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”. De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van het bebouwd terreindeel/erven wijzen zeer plaatselijk op zwak tot matige bijmengingen van baksteen. In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De matig baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. Plaatselijk is de zintuiglijk schone bovengrond licht verontreinigd met cadmium en zink. Eén boring geeft een lichte verontreiniging met cadmium, zink en PCB. De gehalten aan cadmium en PCB overschrijden de voor het gebied geldende achtergrondwaarden. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en xylenen. De zinkconcentraties ligt onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De metaalverontreinigingen (zink en barium) zijn hoogstwaarschijnlijk (in combinatie met de verlaagde pH) te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor het (zeer) licht verhoogde gehalte aan xylenen heeft Econsultancy bv vooralsnog geen verklaring.

In het opgeboorde materiaal ter plaatse van het weiland zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. De gehalten aan cadmium bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. Verder zijn er geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen. De verontreiniging met barium is hoogstwaarschijnlijk (in combinatie met de verlaagde pH) te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor het (zeer) licht verhoogde gehalte aan naftaleen heeft Econsultancy bv vooralsnog geen verklaring.

Zinkassen

In het plangebied zijn zinkassen aanwezig. Zinkassen zijn het restant van verhit zinkerts. Ze worden ook wel slakken of sintels genoemd en zijn het afvalproduct uit een voormalig productieproces in de zinkindustrie. De zinkfabrieken hadden niks aan de assen (van gruis tot en met brokken) die na het smeltproces achterbleven. Maar die zinkassen hadden wel een stevige structuur en waren daardoor heel geschikt als verhardingsmateriaal voor wegen, paden en erven. Bijkomend voordeel was dat er geen onkruid op groeide. Gemeenten en burgers konden ze gratis afhalen bij de fabriek. Dat werd dan ook in geheel Zuidoost-Brabant en Midden-Limburg op grote schaal gedaan en vele wegen en erven zijn er in het verleden mee verhard.

Pas halverwege de jaren '80 van de vorige eeuw groeide het milieubesef in Nederland. Toen drong ook het besef door dat zinkassen schadelijk zijn voor het milieu en mogelijk ook voor mensen. Duidelijk was dat op plaatsen waar zinkassen lagen niet alleen onkruid wegbleef, maar dat ook andere planten en bomen het er slecht deden. Dit kwam door de zware metalen die in de zinkassen zitten: m.n. zink, cadmium, arseen, koper en lood. Deze lossen op in contact met (regen)water, waardoor ook de omliggende bodem en het grondwater worden vervuild.

In samenwerking met ABdK streeft de gemeente ernaar om de zinkassen te verwijderen. Tot uiterlijk 1 januari 2011 was het voor inwoners van de gemeente Someren mogelijk om een gratis bodemonderzoek aan te vragen. Door de voormalige eigenaar van het perceel is dit bodemonderzoek ook aangevraagd en uitgevoerd. Uit het onderzoek bleken zinkassen in het plangebied aanwezig te zijn. Naar aanleiding van de resultaten van het bodemonderzoek is een saneringsovereenkomst aangegaan om de verontreinigde bodem

te laten saneren. Door nieuwe regelgeving inzake de ARBO-wet is deze saneringsovereenkomst niet meer geldig. Op dit moment is er een bemonstering uitgevoerd om te bepalen hoe de zinkassen inzake de ARBO-wet moeten worden verwijderd. Wanneer de methode voor het verwijderen van de zinkassen is bepaald wordt er een nieuwe saneringsovereenkomst afgesloten.

BUS-melding

Door Actief Bodembeheer De Kempen is een BUS-melding opgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze de verontreiniging zal worden gesaneerd. Deze melding is naar het bevoegd gezag verzonden. Het meldingsformulier is opgenomen in bijlage 4.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de twee deellocaties "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Met uitzondering van de reeds eerder aangetoonde en ingekaderde zinkassenverontreiniging bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw op, alsmede de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Econsultancy bv adviseert de met zinkassen verontreinigde grond op termijn in overeenstemming met de stichting ABdK te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

Een bodemonderzoek naar de zinkassen is uitgevoerd. Op dit moment wordt de methodiek voor het verwijderen van de zinkassen bepaald. Wanneer de methodiek bekend is wordt er een saneringsovereenkomst voor het plangebied opgesteld.

Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Plaatsgebonden- en groepsrisico kunnen als volgt worden gedefinieerd:

a. Plaatsgebonden risico

Het PR wordt gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onbeschermd op een plaats buiten een buisleiding onafgebroken zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

b. Groepsrisico

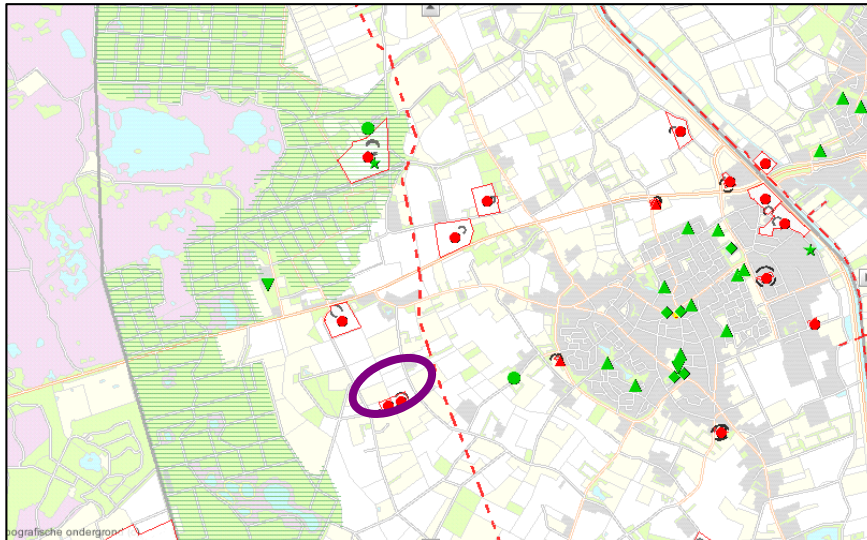
Het GR wordt gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, uitgezet in een grafiek (FN-curve) met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan en de Risicokaart Provincie Brabant (figuur 14).

Het Rijk heeft begin 2003 nieuwe risico atlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven,

gerelateerd aan het aantal/ de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering.

Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart



Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de nabije omgeving de provinciale weg N609 en in de ruimere omgeving van het plangebied de Rijksweg A67 gelegen. De afstand tot onderhavig voornemen is dusdanig groot dat de veiligheidscontouren voor wat betreft het plaatsgebonden risico, en de oriënterende waarden van het groepsrisico op geen enkele wijze worden overschreden.

Nabij de planlocatie loopt een buisleiding van de gasunie. Het initiatief is zoals aangegeven in afbeelding 23 direct tegen het invloedsgebied van de buisleiding gelegen. Hierbij komt de buiten rijbak binnen het invloedsgebied te liggen. Er is dan ook een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) door het Milieu Adviesbureau M&A voor de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd (bijlage 5).

Deze risicoanalyse is uitgevoerd met het door het ministerie van VROM verplichte softwareprogramma Carola. Hierin worden risico's bepaald aan de hand van leidingbestanden die door de leidingbeheerders (i.c. Gasunie) ter beschikking worden gesteld. In onderhavige situatie zijn de plaatsgebonden risico's en groepsrisico's berekend, vanwege een drietal gasleidingen in de buurt van het perceel.

Uit de resultaten van de berekening mag worden geconcludeerd dat:

- *De ontwikkelingen voor alle leidingen buiten de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico vallen;*
- *Het groepsrisico voor alle leidingen voldoet aan de oriëntatiewaarde.*

Dit betekent dat er verder geen belemmeringen gelden uit oogpunt van externe veiligheid voor de manege aan de Kuilvenweg 4 en 6 te Someren.

Geuronderzoek/luchtkwaliteit

Manege 't Keelven aan de Kuilvenweg 4 en 6 te Someren is voornemens zijn bedrijf verder uit te breiden. Binnen de inrichting wordt naast de paardenstalling en de daartoe behorende bedrijfsonderdelen ook een gedeelte als horeca, ruitershop, rijhal en een burgerwoning gerealiseerd. De omgekeerde werking berust op de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat dat beïnvloed kan worden door geurbelasting van individuele veehouderijen en het effect van meerdere veehouderijen. Onderzocht is of de voorgenomen plannen gerealiseerd kunnen worden, rekening houdend met in de omgeving gelegen veehouderijbedrijven en of de voorgenomen plannen geen belemmering vormen voor de in de omgeving gelegen veehouderijbedrijven en burgerbebouwing (bijlage 6).

Omliggende veehouderijbedrijven

De dichtst nabij gelegen veehouderijbedrijven aan de Heikantstraat 11, Kuilvenweg 10, Heikantstraat 16 en Heikantstraat 19 te Someren liggen op een afstand van respectievelijk 119 meter, 160 meter, 88 meter en 202 meter. De afstanden zijn gemeten vanaf de bedrijfswoning van de verschillende bedrijven tot aan de rand van de voorgenomen bouwvlak voor de locatie aan de Kuilvenweg 6. Dit betekent dat ruimschoots aan de vereiste afstand van 50 meter wordt voldaan en dat de in de omgeving gelegen veehouderijbedrijven niet in hun bedrijfsbelangen als gevolg van het voorgenomen plan worden geschaad.

Omliggende burgerwoning

De burgerwoning aan de Heikantstraat 15 komt binnen de 50 meter contour van een gedeelte van het bouwvlak zoals dit is opgenomen in het voorgenomen plan te liggen. Op de locatie Kuilvenweg 6 te Someren heeft in het verleden geen agrarisch bedrijf gelegen. Dit betekent dat de woning aan de Heikantstraat 15 niet binnen een geurcontour mag komen te liggen, omdat dan per definitie sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Voor onderhavig plan betekent dit dat binnen een gedeelte van het bouwvlak geen bedrijfsactiviteiten met een geurcontour mogen worden gerealiseerd (afbeelding 24). In de regels behorende tot dit bestemmingsplan zullen daar nadere regels aan moeten worden gesteld.

Nieuw te realiseren burgerwoning

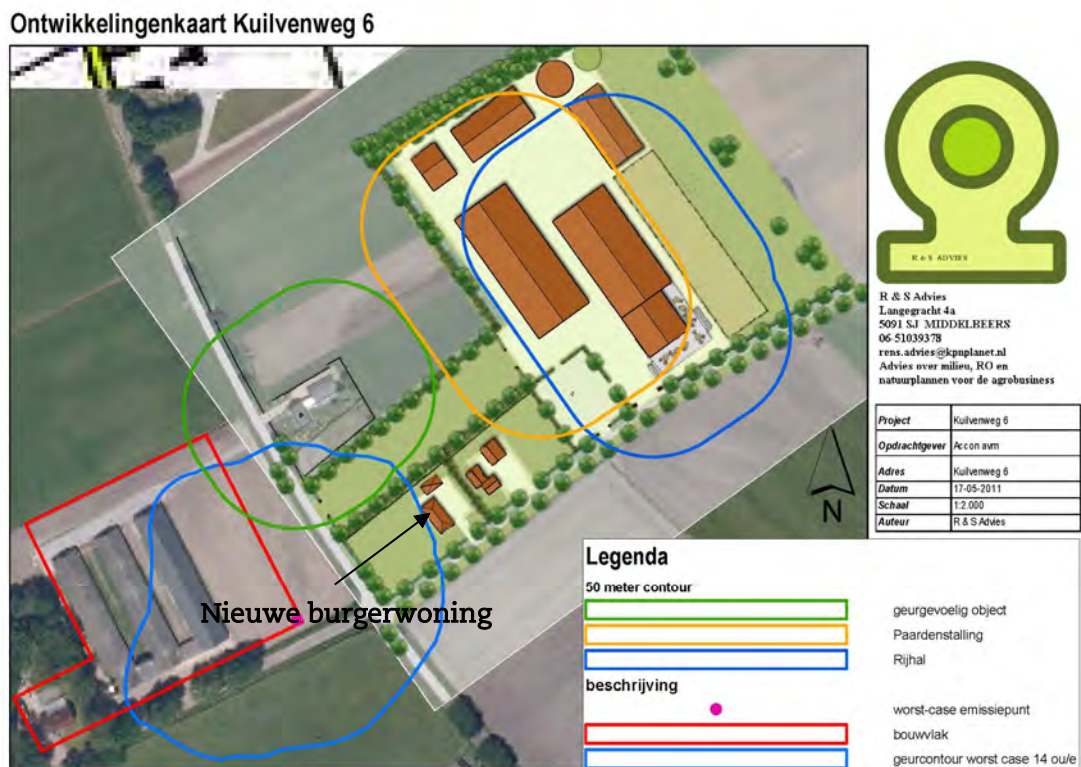
Voor de nieuw te realiseren burgerwoning op de hoek van de Kuilvenweg en Heikantstraat geldt ook dat deze aan een goed woon- en leefklimaat moet voldoen. Dit betekent dat de geurcontouren van omliggende bedrijven en de manege niet over deze woning mogen liggen. Onderstaande verbeelding (afbeelding 24) laat zien dat er tussen de geurcontour van het naastgelegen agrarische bedrijf en de geurcontour van de manege ruimte is voor de bouw van een nieuwe burgerwoning.

Een gedeelte van het bouwvlak van Manege Keelven aan Kuilvenweg 6 te Someren valt binnen de 50 meter contour van de burgerwoning aan de Heikantstraat 15 te Someren. Dit betekent dat er op dit deel van het bestemmingsvlak geen bedrijfsgebouwen met geurcontour mogen worden opgericht.

Op basis van de achtergrondbelasting van de in de omgeving gelegen veehouderijen blijkt dat ter plaatse sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat, waardoor de binnen de manege Keelven geprojecteerde woningen, rijhal, horeca, ruitershop en terras, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij, binnen een acceptabel woon- en leefklimaat liggen.

De nieuw te realiseren burgerwoning vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen en de omliggende agrarische bedrijven. De nieuwe burgerwoning komt net als het overige plangebied te liggen binnen en acceptabel woon- en leefklimaat.

Afbeelding 22: Geurcontouren



Kabels en leidingen

Nabij de planlocatie loopt een buisleiding van de gasunie (zie afbeelding 3 en 14). Het initiatief is zoals aangegeven in afbeelding 3 niet gelegen in het invloedsgebied van de buisleiding en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling (zie hoofdstuk externe veiligheid).

Voor het begin van de werkzaamheden zal een klikmelding worden uitgevoerd.

4.2 Planologische aspecten

Archeologie

In opdracht van Econsultancy uit Swalmen heeft Archeological Research & Consultancy (ARC bv) een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd voor het projectlocatiegebied 'Recreatiegebied Heihorsten te Someren in de gemeente (zie bijlage 7). Het door SRE milieudienst in augustus 2008 uitgevoerde bureauonderzoek vormt het uitgangspunt voor dit inventariserend veldonderzoek

Volgens het bureauonderzoek van SRE Milieudienst ligt de locatie op een noordzuid georiënteerde dekzandrug, op de overgang naar een beekdal in het oosten. Het plangebied is daardoor vanaf het Laat-Paleolithicum gunstig geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. De overgang van de hoge dekzandrug naar de lager gelegen vlakte was vooral van het Laat- Paleolithicum – Neolithicum een interessante locatie vanwege de ligging dichtbij een beek. Het westelijk deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting, het oostelijk deel van het plangebied heeft een hoge/middelhoge verwachting voor natte gebieden. Het verkennend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat de locatie inderdaad op de overgang van een dekzandrug naar een (nattere) vlakte ligt. Er werd een in de

boringen een matig dikke eerdlaag aangetroffen, die waarschijnlijk door plaggenbemesting is ontstaan. In één boring (boring 5), werd onder de eerdlaag een podzolbodem aangetroffen. In de overige delen van het plangebied ontbreekt het podzolprofiel door te hoge grondwaterstanden, waardoor er geen podzolisolatie kon optreden, of is het profiel mogelijk afgetopt bij aanleg van het eerddek. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat er onder het eerddek mogelijk nog archeologische resten en/of sporen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Uit het verkennend inventariserend veldonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een eerddek en dat er onder dit eerddek nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Vooral (diepere) grondsporen vanaf het Neolithicum kunnen bewaard zijn gebleven. Er wordt dan ook, conform het bureauonderzoek van SRE Milieudienst, de aanbeveling gedaan om een waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren.

Initiatiefnemer zal een aanvullend archeologisch onderzoek uitvoeren. Voordat het aanvullend onderzoek uitgevoerd kan worden, zal een selectiebesluit moeten worden genomen door het bevoegd gezag. Hierin zal worden vastgelegd of het aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek of in de vorm van archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden gebeurt.

Flora en fauna

In en om het plangebied is door Econsultancy bv. in maart 2010 een flora en fauna onderzoek

uitgevoerd (bijlage 8). Deze quickscan flora en fauna heeft tot doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De te slopen bebouwing en de aanwezigheid van sier- en moestuin zijn geschikt voor algemeen voorkomende broedvogels als merel, roodborst, vink, kwikstaart en houtduif. In de aanwezige kapschuur zijn nestresten van een merel en een nestkast van kerkuil aangetroffen. In de schuur zijn tevens (oude) uitwerpselen en braakballen van kerkuil aangetroffen. In het voorjaar kunnen de aanwezige paardenweides en grasweilanden als broedlocatie dienen voor een weidevogelsoort als Kievit. De aanwezige woningen bieden geschikte broedgelegenheid voor huismuis. Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen op en rond de onderzoekslocatie waargenomen. Onder de dakranden van de Kuilvenweg nr. 6 zijn nestresten van huiszwaluw aangetroffen.

De onderzoekslocatie zal gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuisen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger om te foerageren. Op de onderzoekslocatie is geschikt habitat aanwezig voor verscheidene algemene grondgebonden zoogdieren als egel, mol, huispitsmuis en veldmuis én algemene amfibieënsoorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Stikstofdepositie

Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven, industrie en auto's komt stikstof in het milieu terecht. Stikstof is een belangrijke voedingsstof voor planten. Planten groeien niet goed wanneer ze te weinig stikstof krijgen. Door te veel stikstof groeit een aantal soorten zoals grassen, braam en brandnetel heel erg snel. Hierdoor verdringen zij andere plantensoorten en zorgen voor de achteruitgang van de biodiversiteit.

Verschillende overheden en sectoren (landbouw, industrie, verkeer en vervoer) werken samen om ervoor te zorgen dat er minder stikstof in de Natura 2000-gebieden komt. De afspraken over stikstof komen uiteindelijk in het beheerplan van een Natura-2000 gebied te staan. In dit beheerplan staat hoe groot de reductie van stikstof moet zijn om de natuurdoelen in dat gebied te halen. Het plan besteedt ook aandacht aan economische ontwikkelingen. Een daling van de stikstofuitstoot kan namelijk ervoor zorgen dat weer nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.

Voor activiteiten die leiden tot meer stikstof in Natura 2000-gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Als blijkt dat de ontwikkeling lijdt tot een negatief effect op de natuurwaarden in deze gebieden, kan een vergunning niet worden verleend. Met de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) wil het Rijk ervoor zorgen dat in deze gevallen er weer vergunningen kunnen worden verleend voor bijvoorbeeld werkzaamheden van (agrarische) bedrijven.

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van deze natuurgebieden. Voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde natuur, is een vergunning nodig. Hierbij wordt gekeken welke gevolgen zo'n activiteit heeft voor natuurgebieden.

Het plangebied is gelegen nabij de volgende Natura-2000 gebieden:

- o Strabrechtse Heide & Beuven: ca 1,5 km
- o Groote Peel: ca. 7,5 km
- o Deurnsche Peel & Mariapeel: ca. 12 km

- *Alvorens werkzaamheden worden gestart dient te worden beoordeeld of de kerkuilnestkast nog in gebruik is. Zo niet kan de nestkast worden verwijderd. Indien een kerkuil wel gebruik maakt van de locatie dient de nestkast buiten het broedseizoen te worden verplaatst naar een geschikte locatie in de directe omgeving of, indien mogelijk, te worden geïntegreerd in de nieuwbouwplannen.*
- *Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen verdere maatregelen nodig.*
- *De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie.*
- *Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.*
- *Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.*
- *In gebruikmaking van de depositiebank voor Stikstof van de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van de milieuvergunning depositierechten aangevraagd. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen significant negatieve invloed op het nabijgelegen Natura 2000 gebied plaatsvindt. Wanneer saldering is geregeld, wordt ook een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend. Op dit moment ligt de melding Verordening Stikstof en Natura 2000 ter beoordeling bij de depositiebank. De behandelend ambtenaar bij de provincie heeft aangegeven dat de saldering voor de manege inmiddels is geregeld, maar dat het positieve besluit op de melding nog moet worden geschreven. Om te voorkomen dat er dieren worden gehouden in strijd met de Verordening stikstof wordt het houden van dieren zonder positief besluit op de melding aangemerkt als strijdig gebruik.*

Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken is de Watertoets geïntroduceerd.

In de Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling en de Paraplunota staat uitvoerig beschreven dat water een belangrijke plaats inneemt binnen de ruimtelijke ontwikkeling. De Watertoets vormt een schakel tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. Dit betekent dat vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming aandacht moeten zijn voor de consequenties die de plannen hebben voor het watersysteem. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid en waterkwaliteit. De Watertoets biedt richtlijnen waardoor de functies rood (wonen en werken), groen (natuur, landschap en recreatie) en blauw (water) optimaal in balans zijn.

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap richt zich op het duurzaam beheren van water. Voor betreffend initiatief betekent dit concreet dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden en dat niet uitlogbare materialen moeten worden toegepast (brochure: uitwerking uitgangspunten watertoets).

Het plangebied aan de kuilvenweg ligt in het buitengebied en is in gebruik als grasland. De directe omgeving van het plangebied is in gebruik als grasland en bouwland. Het initiatief bestaat uit de realisering van een manege. Het voorliggende plan heeft een toename van ongeveer 9900 m² verhard oppervlak tot gevolg en er zal ruimte voor waterberging noodzakelijk zijn. Na overleg met het waterschap blijkt de totale benodigde berging in het plangebied bij een extreme neerslag (T=10 jaar) 446m³ en bij een extreme neerslag (T=100 jaar) 577m³.

Er wordt voor een infiltratievoorziening gekozen in de vorm van zaksloten met natuurvriendelijke oever. De sloten hebben bij elkaar een lengte van 230m (per meter sloot kan 2,5m³ water worden geborgen). Bij deze lengte kan een extreme neerslag van T=100 op eigen terrein worden geborgen.

De oever van de zaksloot is betrekkelijk steil met een talud van ongeveer 1: 1. De bodem heeft een breedte van 1,5 meter. Door de geringe diepte levert dit geen veiligheidsproblemen op voor bijvoorbeeld spelende kinderen. De oever van de zaksloot wordt bloemrijk en begroeid met bomen. Een bloemrijke begroeiing van de oever, met diep wortelende kruiden, voorkomt verzakking van de slootkant en zorgt daarnaast voor een mooie bloemenpracht.

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Van afvalwater is in onderhavige situatie geen sprake.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Planregels

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en –zo nodig- hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

De enkelbestemmingen “Sport - Manege” en “Wonen” worden gebruikt. De enkelbestemming “Wonen” wordt gebruikt voor de te realiseren woning op de hoek van de Heikantstraat en Kuilvenweg. Het overige deel van het plangebied wordt in de toekomst gebruikt als manege en krijgt zodoende de enkelbestemming “Sport - Manege”. Binnen beide enkelbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen komen te liggen.

Binnen de enkelbestemming “Sport – Manege” zijn twee functieaanduidingen en één bouwaanduiding opgenomen. De functieaanduiding – specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing is bedoeld voor groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen en is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse en de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. De functieaanduiding – specifieke vorm van sport uitgesloten – bedrijfsactiviteiten manege is opgenomen om te voorkomen dat er geurhinder ontstaat voor de naastgelegen burgerwoning aan de Heikantstraat 15 en de nieuw te bouwen burgerwoning op de hoek van de Heikantstraat en de Kuilvenweg. Binnen deze functie is het wel toegestaan om het terrein incidenteel te gebruiken ten behoeve van evenementen ten dienste van de manege. Ter plaatse van de bouwaanduiding – bedrijfswoning ligt de woning aan de Kuilvenweg 6. Deze woning wordt de bedrijfswoning behorende bij de manege.

Naast de enkelbestemming is de dubbelbestemming “Leiding – Gas” opgenomen ter plaatse van de gasleiding van de Gasunie met bijbehorende risicocontour.

Hiermee wordt de strekking van de vigerende regels gehandhaafd, maar worden deze vertaald naar de afspraken in de SVBP2008.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti dubbeltel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Ontheffingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedure regels

Overige regels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op de bedrijfsopzet, de wijze van bedrijfsvoering en het opgestelde bedrijfsplan (bedrijfsbegroting), kan worden gesteld dat er sprake is van een volwaardig bedrijf waarvan de continuïteit op langere termijn is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de daadwerkelijke uitvoering, het verkrijgen van de benodigde vergunningen, inclusief legeskosten, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Eventuele planschade die voortvloeit uit de realisatie van het plan, wordt door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer van het plan afgedekt.

De initiatiefnemers zullen met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst afsluiten of achteraf met de gemeente een exploitatieplan vaststellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de hand van deze onderbouwing is aangetoond dat geen belemmeringen bestaan tegen de vestiging van het ruitersportcentrum op deze locatie.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid “Buitengebied in Ontwikkeling”. Eerder is van gemeentezijde aangegeven dat in principe kan worden ingestemd met de vestiging van het Ruitersportcentrum. De toets aan de relevante ruimtelijke aspecten leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van overwegende bezwaren ten aanzien van het voorliggende initiatief.

Gelet op het geen in deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven en getoetst, kan geconcludeerd worden dat er geen bezwaren bestaan om planologische medewerking te verlenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een viertal zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Someren. Deze zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 10 aan deze toelichting is toegevoegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

**BESTEMMINGSPLAN
RUITERSPORTCENTRUM
HET KEELVEN**

gemeente Someren

Bijlage 1 Ontwerp

Bijlage 2 Technische tekeningen (concept)

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek nieuwe burgerwoning

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Externe veiligheid

Bijlage 6 Geuronderzoek

Bijlage 7 Archeologie-inventariserend veldonderzoek

Bijlage 8 Flora en fauna

Bijlage 9 Landschappelijk versterkingsplan

Bijlage 10 Nota van Zienswijzen

Bijlage 11 Onderzoek stikstofdepositie

REGELS

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ruitersportcentrum Het Keelven van de gemeente Someren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0847.BP02012008-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingsvrije zone bij een leiding:

een vrijwaringzone aan weerszijden van de hartlijn van de leiding die obstakelvrij moet blijven om een veilig en bedrijfszeker transport te waarborgen en ter bescherming van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding;

1.8 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;

1.9 bestaande bebouwing:

bebouwing, zoals die bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.10 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het onderhavige bestemmingsplan of planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bewoning:

het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop/ verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen/huren voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erotische dienstverlening:

elke vorm van erotische dienstverlening met een bedrijfsmatig karakter zoals erotische massage, escortservice, parenclub, prostitutie, seksbioscoop, seksclub, sekstheater en dergelijke;

1.24 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutie die wordt uitgeoefend op een andere plaats dan die waar het escortbedrijf wordt uitgeoefend;

1.25 gebouw:

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

1.26 groene erfinrichting:

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;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse;

1.29 hydrologisch neutraal met betrekking tot het oppervlaktewater:

het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen aanbrengen/aanwezig zijn van voorzieningen ten

behoefte van regenwaterpiekberging dat ten minste 43 mm/m² c.q. 430 m³/ha verhard oppervlak op eigen terrein gebufferd wordt zodat het systeem van waterlopen waarop wordt afgewaterd bij hevige regenval geen grotere water(piek)afvoer ondervindt dan normaal in het (agrarisch) buitengebied het geval is;

1.30 hydrologisch neutraal met betrekking tot het grondwater;

het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen zodanig loskoppelen van (een deel van) de hemelwateropvang dat ten minste 1/3 deel daarvan ofwel 250 mm/m² c.q. 2.500 m³/ha verhard oppervlak per jaar aan regenwater via infiltratievoorzieningen op eigen terrein passief in de bodem geïnfiltreerd wordt;

1.31 kampeermiddel:

een tent, vouwwagen, kampeerauto of een caravan met uitzondering van stacaravan dan wel enig ander onderkomen of voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is en dat geheel of gedeeltelijk blijvend is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 manege:

een dagrecreatief bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geven tot het beoefenen van de paardensport, het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het al dan niet bieden van huisvesting en verzorging van paarden, met de daarbij behorende ondergeschikte en ondersteunende functies, voorzieningen en activiteiten;

1.33 ondergeschikte functie:

een activiteit van een zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.34 ondersteunende horeca:

Horeca die ten dienste staat van de hoofdfunctie en die in ruimtelijk opzicht hieraan ondergeschikt is. Het ondersteunend karakter dient van beperkte functionele en ruimtelijke omvang te zijn zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.35 ondersteunende detailhandel:

Detailhandel die ten dienste staat van de hoofdfunctie en die in ruimtelijk opzicht hieraan ondergeschikt is. Het ondersteunend karakter dient van beperkte functionele en ruimtelijke omvang te zijn zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.36 paardenbak:

Een voorziening in de open lucht bestaande uit een hekwerk en een paardrijbodem voor het berijden, africhten en laten lopen van paarden;

1.37 prostitutie:

het zich tegen vergoeding aan anderen beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen;

1.38 recreatie:

bedrijfsmatig verstrekken van dag- en/of verblijfsrecreatie;

1.39 terras:

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van de horeca waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid en/of verstrekt, welke maximaal voor de helft overdekt mogen zijn;

1.40 verhard oppervlak:

de oppervlakte van het geheel van bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente teeltondersteunende voorzieningen op de bij één bedrijf of andere functionele eenheid behorende gronden die gelegen kunnen zijn binnen meerdere bestemmingen;

1.41 woning:

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 algemeen:

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

2.2 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;

2.3 breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn op de minimum afstand die bebouwing tot de weg in acht moet nemen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 lengte c.q. breedte van een bouwwerk:

horizontaal tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

2.10 peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport - Manege

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Een manege;
- b. Eén bedrijfswoning;
- c. Voorzieningen voor landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding-specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing (sg-l);
- d. Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de manege;
- e. Sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van de manege;
- f. Tuinen, erven en terreinen;
- g. Inritten, parkeervoorzieningen en parkeerplaatsen;
- h. Water- en waterbergende voorzieningen;
- i. Ondersteunende horeca tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 850 m² inclusief terras;
- j. Ondersteunende detailhandel in ruitersportartikelen, voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de manege tot een maximum van 50 m² bruto vloeroppervlakte;
- k. Groene erfinrichting.

3.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven doeleinden met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. Alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht;
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. Gebouwen, bouwwerken - geen gebouw zijnde en voorzieningen ten behoeve van de manege zoals o.a. stapmolen, paardenbak, mestopslag, etc. dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. Er is geen bebouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing (sg-l)";
- e. Hoofdgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5 meter van de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- f. Hoofdgebouwen dienen op een afstand van tenminste 15 meter uit de as van de weg te worden opgericht.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen manege

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 m;
- c. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor de manege mag niet meer bedragen dan 8500 m².

3.2.3 Bedrijfswoningen

- a. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken t.b.v. bedrijfswoning

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- b. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte tenminste 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De bouwhoogte van perceels- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten, silo's en antennemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. Het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'sg-l' ;
- c. Het ontplooiën van milieugevoelige bedrijfsactiviteiten met uitzondering van incidenteel gebruik van het terrein ten behoeve van evenementen ten dienste van de manege ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van sport uitgeloten - bedrijfsactiviteiten manege (-ss);
- d. Het exploiteren/gebruiken van bebouwing voor ondergeschikte detailhandel met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. Het houden van dieren in de bedrijfsgebouwen in strijd met de Verordening Stikstof en/of een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu;
- f. Het exploiteren van het ruitersportcentrum zonder uitvoering te hebben gegeven aan de naleving en uitvoering van de gemaakte afspraken zoals opgenomen in de getekende anterieure overeenkomst van 9 mei 2012. In het bijzonder met betrekking tot de afspraken die in het kader van landschappelijke inpassing zijn gemaakt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- d. groene erfinrichting;
- e. inritten en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven doeleinden met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Hoofdbebouwing

- a. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht;
- c. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. Hoofdgebouwen dienen op een afstand van tenminste 5 meter van de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- g. Hoofdgebouwen dienen op een afstand van tenminste 15 meter de as van de weg te worden opgericht.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning mag maximaal 100 m² bedragen;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte tenminste 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Per woning mag één carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 1. oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 2. hoogte niet meer dan 3 m
- b. De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitgezonderd terreinafscheidingen is 3 m;
- c. De hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen en voor het overige maximaal 2 m.

4.2.4 Specifieke bouwregels

Op het perceel kadastraal bekend als sectie S nummer 57 te Someren is slechts toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming wonen een woning met bijgebouwen op te richten op het moment dat zeker is gesteld dat de te vervangen woning op het kadastrale perceel sectie S nummer 1817, bekend als Kuilvenweg 4, inclusief bijgebouwen wordt of is gesloopt, conform een aangevraagd of vergunde omgevingsvergunning.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. Het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 ten behoeve van:

4.4.1 Kleinschalig kamperen

Er kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen dienen in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn;
- e. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

4.4.2 Bed & Breakfast

Er kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het verstrekken van bed and breakfast in bestaande bebouwing. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn.
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

4.4.3 Theehuis/uitspanning

Er kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het als ondergeschikte functie vanuit de bestaande bebouwing verstrekken van dranken en/of spijzen voor gebruik ter plaatse. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- b. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn;
- c. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

4.4.4 Verhuur van fietsen/rijtuigen

Er kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het als ondergeschikte functie verhuren van fietsen, rijtuigen e.d. vanuit de bestaande bebouwing. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- b. er dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn.
- c. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

Artikel 5 Leiding – Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse gasleiding en voor groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald met betrekking tot de toegestane bebouwing binnen de andere bestemmingen, mogen er op de gronden binnen deze dubbelbestemming Leiding- Gas uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en /of instandhouding van de gasleiding en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits het functioneren van de gasleiding hierdoor niet wordt belemmerd. De hoogte mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verboden gebruik

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- Het aanbrengen van hoogopgaande en/ of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- Het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- Diepploegen;
- Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- Het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- Het aanleggen van waterlopen of het vergraven verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- Het indrijven van voorwerpen in de bodem.

5.3.2 Toelaatbaarheid

De vergunning kan slechts worden verleend indien de desbetreffende werken en/ of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding en/of de manege.

Alvorens te beslissen op een aanvraag, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

3. Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene gebruiksregels**Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruiken of late gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- b. Het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a,b,c WABO afwijken van deze regels voor:

1. het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat:
 - a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
 - b. de vrijstelling alleen mag worden toegepast indien elders in deze voorschriften geen andere vrijstellingen zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
2. het afwijken van de regels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve algemeen nut - zoals ten dienste van verkeer, waterhuishouding, energievoorziening, telecommunicatie, dagrecreatief medegebruik, de wering van milieuhinder en/of gevaar, de bescherming van diersoorten en/of wild en herdenkingsdoeleinden of religieuze doeleinden, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 - b. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - c. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 m;
3. het afwijken van het bepaalde in de regels voor overschrijding van het bouwvlak of bouwgrens met dien verstande dat:
 - a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of perceelsinrichting aanwezig is;
 - b. er geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
 - c. de overschrijding niet mag leiden tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden voor piekberging en infiltratie.
 - d. de wegbeheerder en het waterschap worden gehoord.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door de verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ruitersportcentrum Het Keelven

