



Ontwerpbestemmingsplan Veegplan X, gemeente Someren 2020

gemeente Someren

projectnummer 0461314.100
definitief revisie 01
22 juni 2020

Ontwerpbestemmingsplan Veegplan X, gemeente Someren 2020

gemeente Someren

projectnummer 0461314.100
documentnummer TOE-0461314-01A
definitief revisie 01
22 juni 2020

Auteurs

R. Dekker

Opdrachtgever

Gemeente Someren
Wilhelminaplein 1
5711 EK SOMEREN

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
22-06-2020	definitief	C. Stolzenbach	

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Toetsingskader	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Rijksbeleid	2
2.3	Provinciaal beleid	4
2.4	Waterschapsbeleid	6
2.5	Gemeentelijk beleid	8
3	Nieuwe ontwikkelingen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	De Schans 2, 3 en 3a, Someren	9
3.3	Ravelweg 4, Someren	10
3.4	Winkelstraat ong., Lierop	12
4	Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten	15
4.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	15
4.2	Milieuaspecten	16
4.3	Wateraspecten	17
5	Juridische opzet	19
5.1	Opzet bestemmingsplan	19
6	Uitvoering en procedure	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Zienswijzen	21

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing De Schans 2, 3 en 3a, Someren
2. Ruimtelijke onderbouwing Ravelweg 4, Someren
3. Ruimtelijke onderbouwing Winkelstraat ong., Lierop

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan X, gemeente Someren 2020’, hierna veegplan genoemd, bestaat enkel uit nieuwe ontwikkelingen.

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

- De Schans 2,3 en 3a (afsplitsen bedrijfswoning door toekennen reguliere woonbestemming en herbestemmen gronden bedrijf)
- Ravelweg 4 (beëindigen bedrijfsactiviteiten en herbestemmen bedrijfswoning door toekennen reguliere woonbestemming op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling)
- Winkelstraat ong. (herontwikkeling naar een woningbouwlocatie op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen, zoals vermeld in paragraaf 1.1. Het plangebied bestaat uit een drietal locaties in de gemeente Someren. Deze drie locaties zijn allen in het buitengebied van Someren gelegen.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Hoofdstuk 6 stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

2 Toetsingskader

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

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

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

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

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

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;

- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een drietal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen worden, gelet op de aard en omvang van het initiatief, niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

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

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

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

2.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan

Toetsingskader

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

- mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050

aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen.

Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wilt een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties. duurzame, concurrerende en circulaire economie.

2.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 6 november 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De onderwerpen die in de Interim Omgevingsverordening staan, komen uit de Omgevingsvisie van Noord-Brabant. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Interim Omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Interim Omgevingsverordening zijn:

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

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

2.4 Waterschapsbeleid

2.4.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het projectgebied is niet gelegen in een beschermings- of attentiegebied. Het projectgebied is gelegen in een invloedsgebied Natura 2000. In deze gebieden gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik van grondwater voor beregening. Onderhavig initiatief heeft geen wijziging in het onttrekken van grondwater tot gevolg.

2.4.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en

kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

2.4.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten op basis van de Wet gemeentelijke watertaken verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Middels het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' (vGRP) geeft de gemeente Someren invulling aan deze verantwoordelijkheid door een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel.

De doelstellingen voor de komende planperiode zijn als volgt:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor het transport van het ingezamelde stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
3. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied;
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering en de inrichting;

Wat betreft de verwerking van hemelwater wordt in het vGRP ten aanzien van nieuwbouw het volgende aangegeven:

"Voor nieuwbouw (en herbouw) geldt dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. De gemeente stimuleert hydrologisch neutraal bouwen om de uitdagingen van het veranderende klimaat tegen te gaan. Hierbij is de trits vasthouden – bergen – afvoeren van toepassing. Verder geldt:

- *Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een uitbreiding van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak (conform regels waterschappen), dient altijd overleg te worden gepleegd met gemeente, waterbeheerder(s) en initiatiefnemer via de watertoets. Veelal wordt hierbij gekozen voor centrale verwerking van het hemelwater binnen het plangebied.*
- *Bij inbreidingslocaties kleiner dan 2.000 m² dient het regenwater eerst op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen hemelwater op de riolering wordt aangesloten; hydrologisch neutraal bouwen."*

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Someren 2028

Toetsingskader

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

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

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

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

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

- De Schans 2, 3 en 3a te Someren.
- Ravelweg 4 te Someren.
- Winkelstraat ong. te Lierop

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

3.2 De Schans 2, 3 en 3a, Someren

Locatie

De planlocatie betreft de percelen De Schans 2, 3 en 3a te Someren. De kern Someren ligt direct ten noorden van de planlocatie. De straat De Schans is een zijstraat van de Boerenkampweg, de verbindingsweg tussen de kernen Someren en Someren-Eind. De omgeving kenmerkt zich door een variatie van functies. Zo zijn aan de Boerenkampweg, woonfuncties, bedrijfsfuncties en agrarische functies aanwezig.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt om de meest noordelijk gelegen bedrijfswoning, gesitueerd aan De Schans 2, af te splitsen van het bedrijfsperceel en daar een reguliere woonbestemming aan toe te kennen.

In samenhang met deze herbestemming wordt het bestemmingsvlak voor het bedrijf gewijzigd. Thans is een gedeelte van het verhard oppervlak binnen de agrarische bestemming gelegen. Deze verharding wordt gebruikt ten behoeve van het laden en lossen van materialen en het manoeuvreren met voertuigen. Met de herbestemming wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het gebruik en om deze reden herbestemd als ‘Bedrijf’.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie De Schans 2, 3 en 3a geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening’ vastgesteld. Op 28 juni 2018 is het paraplubestemmingsplan NAF-beleid vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is nieuw beleid omtrent niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch vastgelegd. De drie bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ bestemd als ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. De gronden bestemd als bedrijf zijn tevens aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – 18’. In de regels is hiervoor opgenomen dat er een metaalbewerkingsbedrijf is toegestaan. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ zijn de gronden

tevens aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol'. 'Ter plaatsen van de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Afwijking bestemmingsplan

De herbestemming naar een reguliere woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast is een deel van de gronden van de planlocatie niet in overeenstemming met de geldende planologische kaders, zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan. Om het bestaand gebruik hiermee in overeenstemming te brengen, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het perceel De Schans 2 bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. Het bedrijfsperceel De Schans 3 en 3a blijft overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Ook een deel van de agrarische gronden krijgen de bestemming 'Bedrijf' overeenkomstig de feitelijke situatie. De bedrijfsgronden worden tevens aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – 18'. Op basis van de regels is op deze gronden ook een metaalbewerkingsbedrijf toegestaan. Voorwaarden voor de herbestemming is dat beide percelen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 1' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

Op de gronden is tevens een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plaatse van de planlocatie twee archeologische waarden aanwezig zijn, namelijk 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. De archeologische dubbelbestemming blijft behouden.

Verder zijn de gronden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, aangeduid als 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

3.3 Ravelweg 4, Someren

Locatie

De planlocatie Ravelweg 4 ligt ten zuidwesten van de kern Someren-Eind in het buitengebied van Someren. De omgeving bestaat voornamelijk uit (agrarische) bedrijvigheid en diverse woonfuncties.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt de pluimveehouderij te saneren in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2.

De overige gronden worden, overeenkomstig de omliggende gronden als agrarische bestemming bestemd. De overtollige erfverharding, achter de achtergevels van de (bij)gebouwen, wordt gesaneerd.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' dat op 21 april 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren. Daarnaast is op 28 juni 2018 het paraplubestemmingsplan NAF-beleid vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is nieuw beleid omtrent niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch vastgelegd. De twee bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren, deelgebied 2'. Dit bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld, waardoor dit bestemmingsplan niet het geldende kader vormt.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is de planlocatie bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Tevens is het perceel aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' t.b.v. de aanwezige pluimveehouderij. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren, deelgebied 2' is de planlocatie eveneens bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Voor deze locatie is tevens sprake van de gebiedsaanduiding 'overige zone – stalderingsgebied' op basis van het provinciale beleid.

Afwijking bestemmingsplan

De herbestemming van het perceel van een pluimveehouderij naar een reguliere burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om ter plaatse van het plangebied een burgerwoning mogelijk te maken, dient de planologische situatie te worden gewijzigd.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het perceel Ravelweg 4 bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. Daarnaast wordt bij de woonbestemming ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' opgenomen. Dit maakt de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 mogelijk. De woonbestemming omvat de huidige bedrijfswoning en de loods van 336 m². Om het maximum oppervlakte van bijgebouwen vast te leggen is de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' op het woonperceel opgenomen. De overige gronden van de planlocatie worden bestemd als 'Agrarisch'.

Voorwaarden voor de herbestemming is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 2' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

3.4 Winkelstraat ong., Lierop

Locatie

De planlocatie Winkelstraat ong. is gelegen in het buitengebied van Someren. De Winkelstraat betreft één van de buurtschappen van de gemeente Someren en is gelegen ten noordwesten van Lierop en tevens ten noorden van de A67. Aan de Winkelstraat zijn voornamelijk woonfuncties en agrarische gronden gelegen. De planlocatie is gelegen aan de overzijde van het perceel Winkelstraat 3. Het terrein is momenteel in gebruik als agrarische grond.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt de planlocatie te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van één vrijstaande woning. Om deze woning te realiseren wordt gebruik gemaakt van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie Winkelstraat ong. geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Op 28 juni 2018 is het paraplubestemmingsplan NAF-beleid vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is nieuw beleid omtrent niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch vastgelegd. De drie bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De gronden zijn tevens aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol'. Op de gronden geldt tevens een archeologische waarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Naast de cultuurhistorische aanduiding en de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overige zone – bebouwingsconcentratie',

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn de gronden tevens aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol'. 'Ter plaatsen van de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – radar'.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling van het perceel ten behoeve van de realisatie van een woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om ter plaatse van het plangebied een burgerwoning mogelijk te maken, dient de planologische situatie te worden gewijzigd.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het perceel Ravelweg 4 bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. Aangezien gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. De overige gronden blijven conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Op de gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is ook de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch waardevol' opgenomen.

Voorwaarden voor de ontwikkeling is dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 3' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

Verder zijn de gronden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, aangeduid als 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'vrijwaringszone – radar'.

4 Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten

4.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de drie ontwikkelingen zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Uit deze onderbouwingen blijkt dat met de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, landschappelijke en natuurlijke waarden gepaard gaan. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op deze aspecten.

4.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Schans 2, 3 en 3a

Op het perceel De Schans 2, 3 en 3a gelden twee verschillende archeologische verwachtingswaarden. De planlocatie is op de 'Archeologiekarta van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 3 en 4 gebied. Voor deze categorieën geldt dat de gronden met deze categorie een hoge archeologische waarde kennen. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan De Schans ziet niet toe op sloop dan wel nieuwbouw van bebouwing. Archeologisch onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' blijft gehandhaafd.

De planlocatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De beoogde ontwikkeling ziet op hergebruik van bestaande bebouwing. Ter plaatse wordt geen nieuwbouw beoogd. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het gebied of de omgeving.

Ravelweg 4

Het perceel Ravelweg 4 is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie in een categorie 6 gebied. Voor deze categorie geldt dat de gronden met deze categorie een lage archeologische verwachtingswaarde kennen. Er geldt voor gronden met deze categorie geen onderzoeksplicht. Er is dan ook geen sprake van een dubbelbestemming op de planlocatie voor wat betreft archeologie. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De planlocatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De beoogde ontwikkeling ziet op sanering van stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en hergebruik van bestaande, niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bebouwing die wordt gesloopt is niet cultuurhistorisch waardevol. Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Met de beoogde wijzigingen gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Winkelstraat ong.

Voor het perceel Winkelstraat ong. is aangeduid als een locatie in een categorie 3 en een categorie 4 gebied. Dit zijn categorieën die een hoge archeologische waarde kennen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter diep over een oppervlakte van meer dan 250 m². Beide ondergrenzen worden overschreden met de oprichting van de nieuwe woning. Om deze reden is een archeologisch

bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek geven aanleiding tot het bijstellen van de archeologische verwachting naar een lage trefkans. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en kan het plangebied worden vrijgegeven voor het aspect archeologie.

De planlocatie ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in de regio 'Peelrand', het 'Dommeldal' en het 'Akkercomplex Herselse Akkers'. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van een groot open akkercomplex. Dit complex van bolle akkers is van grote waarde. Daarom is er gekozen voor een ruimtelijke opzet waarbij er aansluitend op de bestaand bebouwing een afronding van de lintbebouwing langs de Winkelstraat wordt gemaakt middels een laatste toevoeging. De bebouwing zal worden gesitueerd tegenover het transformatorhuisje in de oksel van de zandweg, zodat het vrije zicht over de open akker en de relatie van deze akker met de bestaande historische boerderij behouden blijft. De bestaande situatie zal met de realisatie van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning in de hoek van de Winkelstraat en het zandpad niet sterk wijzigen. Ter ondersteuning van de beoogde realisatie van deze nieuwe woning is op basis van de omgevingskarakteristiek een inrichtingsschets opgesteld waarin de transformatie van het gebied is vormgeven binnen de bestaande landschappelijke context. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft ook geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorie in de omgeving.

4.1.2 Landschap en natuur

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven is aangetoond dat er geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden. Voor de ontwikkelingen is ook aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

Voor de drie locaties is sprake van een landschappelijke inpassingsplicht. Deze verplichting komt voort uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de initiatieven zijn dan ook landschappelijk inpassingsplannen opgesteld. Bij de locatie Winkelstraat ong. is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Deze drie landschappelijke inpassingen zijn als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

4.2 Milieuaspecten

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

De Schans 2, 3 en 3a

De ontwikkeling voorziet in de afsplitsing van de bedrijfswoning De Schans 2, waarbij een reguliere woonbestemming wordt toegevoegd. Daarnaast voorziet het initiatief in het herbestemmen van bedrijfsgronden. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Ravelweg 4

De ontwikkeling voorziet in een herbestemming van het perceel, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing van de pluimveehouderij wordt verwijderd en een deel van het perceel een reguliere woonbestemming krijgt. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden. Wel geldt een aanvullende eis dat binnen 6 maanden na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

Winkelstraat ong.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning aan de Winkelstraat. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

4.3 Wateraspecten

In de separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwingen zijn waterparagrafen opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt. Hieronder wordt per ontwikkeling geconcludeerd of de wijziging gevolgen heeft op het aspect water.

De Schans 2, 3 en 3a

De ontwikkeling voorziet enkel in de bestemmingswijziging. Met de beoogde bestemmingswijziging vinden feitelijk geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

Ravelweg 4

De beoogde ontwikkeling van de planlocatie heeft geen nieuwbouw tot gevolg. Met deze verplaatsing zal de oppervlakte verharding ook niet toenemen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Winkelstraat ong.

De planlocatie is gelegen binnen een invloedsgebied. Ter plaatse gelden ingevolge de keur extra regels met betrekking grondwateronttrekking. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in dit invloedsgebied. Daarvoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig.

Door middel van de beoogde realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning zal het verhard oppervlak binnen de planlocatie met circa 400 m² toenemen, bestaande uit verhard oppervlak voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en terreinverharding. Derhalve gelden er geen compenserende maatregelen. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd.

Conform het gemeentelijk rioleringsplan dient het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak te worden geïnfiltreerd op eigen perceel. Derhalve dient op basis van het vGRP 24 m³ aan waterberging te worden gerealiseerd. De planlocatie biedt voldoende ruimte voor het aanleggen

van infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een infiltratiesloot of wadi. Ter plaatse moet daarbij rekening worden gehouden met de GHG. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het verplicht stelt om de benodigde waterbergingsopgave van 24 m³ te realiseren.

5 Juridische opzet

5.1 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor het buitengebied. Daarnaast is er zo veel mogelijk aangesloten op de systematiek van eerdere veegplannen en de bestemmingsplannen 'Buitengebied, deelgebied 1' en 'Buitengebied, deelgebied 2'. Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals een voorwaardelijke verplichting.

6 Uitvoering en procedure

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

6.3 Zienswijzen

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

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

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 53 93 38 89

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.