



Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII, gemeente Somerens 2021

gemeente Someren

projectnummer 0471355.100
definitief revisie 02
13 mei 2022

Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII, gemeente Someren 2021

gemeente Someren

projectnummer 0471355.100
documentnummer TOE02-0471355-01B
definitief revisie 02
13 mei 2022

Auteurs

T. Peelen

Opdrachtgever

Gemeente Someren
Wilhelminaplein 1
5711 EK SOMEREN

datum vrijgave
13-05-2022

beschrijving revisie 02
definitief

gecontroleerd
M. Brienissen-Sterkenburg

vrijgave
A. Hatzman 

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	7
3	Nieuwe ontwikkelingen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Hoeksestraat 15a, Someren	9
3.3	Houtbroekdijk 32, Someren	10
3.4	Laarstraat 8, Someren	11
3.5	Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b, Someren	12
3.6	Zandstraat 44, Someren	14
4	Ambtshalve aanpassingen	16
4.1	Inleiding	16
4.2	De Schans 2, 3 en 3a, Someren	16
4.3	Houtbroekdijk ong., Someren	16
4.4	Hollandseweg 15, Someren	17
5	Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten	18
5.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	18
5.2	Milieuaspecten	21
5.3	Wateraspecten	22
6	Juridische opzet	24
6.1	Opzet bestemmingsplan	24
7	Uitvoering en procedure	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3	Zienswijzen	25

Bijlagen:

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Hoeksestraat 15a

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Houtbroekdijk 32

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Laarstraat 8

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 44

Bijlage 6: Vooroverlegverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan XIII, gemeente Someren 2021’, 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:

- Hoeksestraat 15a (betrekken van de naastgelegen gronden bij het perceel);
- Houtbroekdijk 32 (staken van de bestaande varkenshouderij en oprichten van een, bij de overgebleven agrarische activiteiten ondergeschikte, minicamping);
- Laarstraat 8 (het betrekken van naastgelegen landbouwgrond bij de woonbestemming);
- Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b (het legaliseren van het bestaande gebruik: bedrijf naar bedrijfscategorie 2 en herbestemmen bedrijfswoning naar burgerwoning);
- Zandstraat 44 (wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming en woningsplitsing).

Ambtshalve aanpassingen:

- De Schans 2, 3 en 3a (wijziging ‘van landschappelijke inpassing);
- Houtbroekdijk ong. (twee Ruimte voor Ruimte woningen als zodanig bestemmen).

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen en ambtshalve aanpassingen, zoals vermeld in paragraaf 1.1. Het plangebied bestaat uit een zeven locaties in de gemeente Someren. Deze zeven 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. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve aanpassingen kort beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Hoofdstuk 7 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 hiernavolgende paragrafen 2.2 tot en met 2.5 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 teruggaat 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 vijf 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 voor 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 waterbeheer 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 wil 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 wil een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijkers 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 en een 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 Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is in 2021 geactualiseerd. 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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel:

*benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).*

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

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:

- Hoeksestraat 15a, Someren;
- Houtbroekdijk 32, Someren;
- Laarstraat 8, Someren;
- Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b, Someren;
- Zandstraat 44, Someren.

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

3.2 Hoeksestraat 15a, Someren

Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Hoeksestraat 15 in Someren. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Someren, sectie T, nr. 2053, 2284 en 2486. De locatie is gelegen tussen de kernen Someren en Someren-Eind.

Omschrijving ontwikkeling

Op de locatie wordt het beoogd om naastgelegen gronden (waaronder de woonlocatie Hoeksestraat 15) te betrekken bij het perceel Hoeksestraat 15a (bestaande Ruimte voor Ruimte woning). Daarbij wordt een uitbreiding van het maximum oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van het bedrijf aan huis (van 180 m² naar 350 m²) beoogd.

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren – Deelgebied 3’, vastgesteld op 21 juli 2021 door de raad van de gemeente Someren. Het perceel Hoeksestraat 15a (kadastraal nummer 2053) is bestemd als ‘Wonen’ en is aangeduid met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte’. Het perceel met kadastraal nummer 2284 is bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. Het perceel Hoeksestraat 15 (kadastraal nummer 2486) is bestemd als ‘Wonen’. Tevens kent de locatie de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘overige zone – stalderingsgebied’.

Afwijking bestemmingsplan

Het bedrijf aan huis en een toename aan het oppervlakte bijgebouwen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het bedrijf aan huis en de toename aan bijgebouwen toe te staan, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Toetsing

In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling wordt het beoogde eindbeeld getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als

bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wijze van bestemmen

De locatie wordt uitgebreid aan de oost- en zuidzijde en bestemming 'Wonen – Buitengebied' wordt over de gehele locatie gelegd. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' (bestaand) wordt uitgebreid op de nieuwe gronden van de locatie. De maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw: 350' wordt over gehele locatie opgenomen, waarmee een uitbreiding aan oppervlakte van bijgebouwen mogelijk is.

Voorwaarden voor de uitbreiding van de planologische mogelijkheden is dat het perceel landschappelijk worden ingepast en dat de bestaande bijgebouw op het perceel Hoeksestraat 15 wordt gesloopt. Voor de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van dit veegplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 1' is deze landschappelijke inpassing geborgd. De sloop van het bijgebouw is als voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop gebouwen 1' opgenomen bij de regels van dit veegplan.

Verder zijn de gronden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en het provinciaal beleid, bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (3 en 4) en aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'.

3.3 Houtbroekdijk 32, Someren

Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Houtbroekdijk 32 te Someren. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Someren, sectie M, nr. 379. De locatie is gelegen in het buitengebied van Someren op een afstand van circa 750 meter ten noordwesten van de kern Someren.

Omschrijving ontwikkeling

De eigenaar van het bestaande agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf, rundveehouderij en varkenshouderij) is voornemens de activiteiten van de varkenshouderij te staken en de overige agrarische activiteiten deels uit te breiden. Ten behoeve van akkerbouw activiteiten wenst de initiatiefnemer een loods te voorzien van circa 995 m². In de beoogde situatie wenst de initiatiefnemer tevens in het noorden van de locatie een minicamping te realiseren. De minicamping voorziet in maximaal 25 kampeermiddelen waarvan maximaal vijf stacaravans. Bij de minicamping wordt een gebouw met ondersteunende voorzieningen (sanitaire voorzieningen) van circa 100 m² beoogd.

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', op 21 april 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Someren. Aan de locatie is de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toegekend, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

Afwijking bestemmingsplan

Een minicamping is op de locatie niet toegestaan. Om een minicamping mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' worden gehandhaafd. Om de minicamping mogelijk te maken is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' opgenomen op de locatie van de beoogde minicamping.

Een voorwaarde voor de ontwikkeling is dat de activiteiten van de varkenshouderij worden gestaakt. De aanwezige milieuvergunning wordt gedeeltelijk ingetrokken, waarmee de activiteiten ten behoeve van de varkenshouderij komen te vervallen. Om te borgen dat in de toekomst een nieuwe varkenshouderij of andere vorm van intensieve veehouderij op de locatie wordt uitgevoerd, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij uitgesloten' opgenomen.

Daarnaast geldt als voorwaarde voor de ontwikkeling dat het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en als bijlage bij de regels van dit veegplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 2' is deze landschappelijke inpassing geborgd.

3.4 Laarstraat 8, Someren

Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de Laarstraat 8 te Someren. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Someren, sectie T, nr. 66 en 2415. De locatie is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Someren en Someren-Eind.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt een gedeelte van de naastgelegen landbouwgrond te betrekken bij de woonbestemming aan de Laarstraat 8. De woonbestemming wordt hierdoor vergroot van 310 m² naar 892 m². De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie blijft gelijk.

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2', op 5 maart 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Someren. Het bestaande woonperceel (kadastraal nummer 66) is bestemd als 'Wonen'. Het perceel met kadastraal nummer 2415 is bestemd als 'Agrarisch'. De hele locatie is aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij' en 'overige zone - stalderingsgebied'.

Afwijking bestemmingsplan

Hoe vergroten van het bestemmingsvlak wonen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de vergroting mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Toetsing

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

Wijze van bestemmen

De bestemming van het perceel met kadastraal nummer 2415 wordt gewijzigd naar 'Wonen - Buitengebied'. Hiermee wordt de woonbestemming vergroot met 582 m². Voorwaarden voor de ontwikkeling van de planologische mogelijkheden is dat het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van dit veegplan.

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 en het provinciaal beleid, aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij' en 'overige zone - stalderingsgebied'.

3.5 Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b, Someren

Locatie

De locatie bestaat uit een drietal percelen (Zandstraat 42, Zandstraat 42a en Ruiter 27b) te Someren. De locatie betreft de kadastrale percelen bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1908, 1909 en 1910. De locatie ligt in het buitengebied en bevindt zich ten zuiden van de kern Someren. In de omgeving zijn naast agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen enkele bedrijven aanwezig.

Omschrijving ontwikkeling

De drie percelen zijn in eigendom van drie verschillende eigenaren, maar vallen echter binnen één bestemmingsvlak, de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande gebruik komt niet meer overeen met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Op het perceel Zandstraat 42 is het beoogd om de voormalige bedrijfswoning her te bestemmen naar een reguliere burgerwoning. Het perceel Zandstraat 42a wordt voorzien van een passende bedrijfsbestemming, met dien verstande dat de bestaande bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 3) naar beneden worden bijgesteld naar maximaal milieucategorie 2. Op het perceel Ruiter 27b is het beoogd om het hobbymatig houden van dieren voort te zetten.

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2, op 5 maart 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Someren. De drie percelen vallen allemaal binnen hetzelfde bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 216' is opgenomen. Dit houdt in dat een agrarisch verwant bedrijf in milieucategorie 3 is toegestaan, met 1.650 m² aan bedrijfsbebouwing. Tevens geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en in de locatie aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'.

Afwijking bestemmingsplan

Het bestaande gebruik komt niet meer overeen met het toegestane gebruik uit het geldende bestemmingsplan. Bij de drie percelen is sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit veegplan wordt het planologisch-juridische kader in overeenstemming gebracht met het bestaande en/of toekomstige gebruik.

Toetsing

In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkelingen 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

Zandstraat 42

Op het perceel Zandstraat 42 wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. Tevens wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – afgesplitste bedrijfswoning' opgenomen. Deze aanduiding borgt dat de woning niet meer als bedrijfswoning bij de resterende bedrijfsactiviteiten behoort. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (in het noorden van het perceel) blijft gehandhaafd.

Zandstraat 42a

Op het perceel Zandstraat 42a blijft de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd en wordt de bedrijfsactiviteit agrarisch verwant bedrijf (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 216') geschrapt. Hiermee zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' wordt vastgelegd dat het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 1.650 m² bedraagt en dat er géén bedrijfswoning is toegestaan.

Ruiter 27b

Op het perceel Ruiter 27b wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Agrarisch'. De bestaande loods blijft gehandhaafd en wordt positief bestemd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilgelegenheid 1'.

Voorwaarden voor de ontwikkeling van de planologische mogelijkheden is dat de drie percelen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en als bijlage bij de regels van dit veegplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichtingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 4', 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 5' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 6' is deze landschappelijke inpassing geborgd. Verder zijn de gronden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en het provinciaal beleid, aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone –

bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'.

3.6 Zandstraat 44, Someren

Locatie

De locatie ligt aan de Zandstraat 44 te Someren. De locatie betreft de kadastrale percelen bekend gemeente Someren, sectie S, met nummers 1906, 2370 en 1911. De locatie ligt in het buitengebied en bevindt zich ten zuiden van de kern Someren. In de omgeving zijn naast agrarische bedrijven en (bedrijfs)woningen enkele bedrijven aanwezig.

Omschrijving ontwikkeling

In de bestaande situatie wordt geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Beoogd wordt om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij te splitsen en van twee woonbestemmingen te voorzien.

Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2', op 5 maart 2020 vastgesteld door de raad van de gemeente Someren. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Op de locatie gelden deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast zijn twee gebouwen bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – stalderingsgebied'.

Afwijking bestemmingsplan

De woningsplitsing van de woonboerderij is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de woningsplitsing mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd.

Toetsing

In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling 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

Om de woningsplitsing mogelijk te maken en twee woningen toe te staan worden op de locatie twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Buitengebied' gelegd. De overige gronden worden gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Het zuidelijke bestemmingsvlak 'Wonen – Buitengebied' wordt aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 350 m²'. Hierdoor is het toegestaan om een kleinschalig bedrijf tot en met milieucategorie 2 uit te voeren en is een uitbreiding aan oppervlakte van bijgebouwen tot 350 m² mogelijk. Buiten het bestemmingsvlak 'Wonen – Buitengebied' staat een klein schuilstalletje. Om dit schuilstalletje ook in de toekomstige situatie positief te bestemmen wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilgelegenheid 2' opgenomen.

De noord- en oostgevel van de woning ter plaatse van het noordelijke bestemmingsvlak 'Wonen – Buitengebied' dienen worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is in de regels van het veegplan geborgd door de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'.

Andere voorwaarden voor de ontwikkeling is dat de percelen landschappelijk worden ingepast en dat het bestaande gebouw in het zuiden van de locatie wordt gesloopt. Voor de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en bij de regels van dit veegplan. Door middel van de voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 7' is deze landschappelijke inpassing geborgd. De sloop van het gebouw is als voorwaardelijke verplichting 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop gebouwen 2' opgenomen bij de regels van dit veegplan.

4 Ambtshalve aanpassingen

4.1 Inleiding

Met dit veegplan heeft de gemeente Someren ook twee ambtshalve aanpassing in reeds vigerende bestemmingsplannen doorgevoerd. Het betreft het herstel van eerder door de gemeente vastgestelde bestemmingsplannen. Hierna wordt de wijziging toegelicht en beschreven hoe de aanpassing in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

4.2 De Schans 2, 3 en 3a, Someren

Op 28 januari 2021 is het bestemmingsplan 'Veegplan X' vastgesteld. De locatie De Schans 2,3 en 3a maakte onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is het afsplitsen van de bedrijfswoning gesitueerd aan De Schans 2 en het herbestemmen naar een reguliere woonbestemming mogelijk gemaakt. Voorwaarde voor deze ontwikkeling was dat de percelen landschappelijk worden ingepast. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan 'Veegplan X' de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1' opgenomen.

De ligging van deze functieaanduiding komt echter niet overeen met het opgestelde beplantingsplan. Om de landschappelijke inpassing in overeenstemming te brengen met het beplantingsplan dient de functieaanduiding te worden uitgebreid.

Wijze van bestemmen

Het plangebied wordt uitgebreid met het kadastrale perceel Gemeente Someren, Sectie S, nr. 2326. Dit perceel maakt ook onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Op deze gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 3' van kracht. De gronden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

De geldende bestemmingen en planologische mogelijkheden worden gehandhaafd en de functieaanduiding voor de landschappelijke inpassing (in dit veegplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 8') wordt uitgebreid en in overeenstemming gebracht met het beplantingsplan.

4.3 Houtbroekdijk ong., Someren

Op 4 juni 2020 is het bestemmingsplan 'Houtbroekdijk 29 en ong. Someren' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen plus' ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf, en zijn op het oostelijke deel van het perceel twee Ruimte voor Ruimte kavels mogelijk gemaakt. Abusievelijk zijn voor deze twee kavels niet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. Hierdoor is het realiseren van de twee Ruimte voor Ruimte kavels niet mogelijk.

Wijze van bestemmen

Ter plaatse van de twee oostelijke kavels wordt de functieaanduiding aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. De overige bepalingen uit het bestemmingsplan 'Houtbroekdijk 29 en ong. Someren' worden gehandhaafd.

4.4 Hollandseweg 15, Someren

Op het perceel Hollandseweg 15 te Someren heeft, met het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2 (vastgesteld op 5 maart 2020), een vormverandering van het agrarisch bouwperceel plaatsgevonden. Van deze vormverandering maakt ook een landschappelijke inpassing onderdeel uit. De gemaakte afspraken met de eigenaar van het agrarisch bedrijf over de vormverandering en de landschappelijke inpassing zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' abusievelijk niet goed overgenomen. Met de vormverandering die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' mogelijk is gemaakt, is een vergunde stal buiten het agrarisch bouwperceel gebracht. Met dit veegplan wordt deze situatie hersteld en worden de vormverandering en landschappelijke inpassing, conform de eerder gemaakte afspraken met de eigenaar, opgenomen.

Wijze van bestemmen

Er vindt een vormverandering van het agrarisch bouwperceel plaats. Het nieuwe agrarisch bouwperceel krijgt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Ook de landschappelijke inpassing verandert van vorm. De gronden van de landschappelijke inpassing krijgen de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 10'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting aan deze aanduiding gekoppeld.

5 Aanwezige waarden, milieu- en wateraspecten

5.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de vijf 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 gevoegd. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op deze aspecten. Voor de ambtshalve wijzigingen zijn geen ruimtelijke onderbouwingen opgesteld.

5.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

Hoeksestraat 15a

De locatie Hoeksestraat 15a is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie gedeeltelijke in categorie 3, 4 en 6. Gronden in categorie 3 en 4 kennen een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Voor de gronden in categorie 6 geldt geen onderzoeksplicht. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal een bijgebouw met een oppervlakte van 270 m² worden gesloopt en een nieuw bijgebouw worden opgericht. Afhankelijk van de locatie waar dit nieuwe bijgebouw wordt opgericht, zal ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen al dan niet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn de huidige archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' ongewijzigd overgenomen.

De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De locatie kent zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden. Met de beoogde wijzigingen gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Houtbroekdijk 32

De locatie Houtbroekdijk 32 is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie gedeeltelijke in categorie 3 en 4. Gronden in categorie 3 en 4 kennen een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Binnen de beoogde situatie wordt een loods gerealiseerd waarbij de verstoring minder diep is dan 40 centimeter. Daarnaast wordt de loods gerealiseerd op een plaats waar de varkensstallen worden gesloopt. Deze varkensstallen hadden putten met een diepte van circa 1,5 meter. De grond is dus in het verleden al reeds geroerd geweest tot een diepte van 1,5 meter. Hierdoor is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

De locatie is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De locatie

kent zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden. Met de beoogde wijzigingen gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Voornamelijk de oude landschappen zoals de oude wegen, de kampenlandschappen met groenstructuren, bebouwingsstructuren en akkercomplexen hebben cultuurhistorische waarden. De Lieropsedijk en de Houtbroekdijk betreffen historische geografische lijnen. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor deze historische geografische lijnen.

Laarstraat 8

De locatie Laarstraat 8 is op de Archeologiekaart van Someren aangeduid met 'categorie 6'. Dit betreft een gebied met een lage archeologische verwachting. Ter plaatse geldt geen onderzoeksplicht.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De locatie Laarstraat 8 is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De locatie kent zelf geen specifieke cultuurhistorische waarden. De Laarstraat is wel aangeduid als lijn van redelijke hoge waarde. Onderhavige ontwikkeling brengt hierin geen veranderingen teweeg. Met de beoogde wijzigingen gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

De locatie Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie gedeeltelijke in categorie 3 en 4. Gronden in categorie 3 en 4 kennen een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. In de beoogde situatie is alleen sprake van het wijzigen van de bestemmingen van het plangebied. Omdat er geen bouwactiviteiten plaats zullen vinden, wordt de vrijstellingsdrempel niet overschreden. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn de huidige archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' ongewijzigd overgenomen.

De locatie Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Het beoogde voornemen heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden op de locatie of de omgeving.

Zandstraat 44

De locatie Zandstraat 44 is op de Archeologiekaart van Someren aangeduid met 'categorie 3' en kent een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Het beoogde voornemen betreft enkel een woningsplitsing en het slopen van een bouwwerk. Werkzaamheden waarbij de vrijstellingsdrempel wordt overschreden worden niet beoogd. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden te beschermen is de huidige archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ongewijzigd overgenomen.

De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen complexen van cultuurhistorisch belang gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt in deze zin geen belemmering voor het planvoornemen. De bestaande woonboerderij met bijbehorende schuur staat op de gemeentelijke monumentenlijst en wordt aangeduid als 'Roncalli-Hoeve'.

De woonboerderij en schuur zijn met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Een verbouwing mag

niet leiden toe een onevenredige aantasting van deze waarden en vooraf dient advies te worden ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie. Aan de buitenzijde worden de huidige waarden in stand gelaten. Voor het bouwtechnisch opsplitsen van de woonboerderij wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een tekening ingediend die aan de monumentencommissie wordt voorgelegd.

De Schans 2, 3 en 3a

De locatie De Schans 2, 3 en 3a is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie gedeeltelijke in categorie 3 en 4. Gronden in categorie 3 en 4 kennen een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Middels onderhavig bestemmingsplan worden op de locatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn de huidige archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' ongewijzigd overgenomen.

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

Houtbroekdijk ong.

De locatie Houtbroekdijk ong. is op de archeologische beleidskaart aangeduid als een locatie gedeeltelijke in categorie 3 en 4. Gronden in categorie 3 en 4 kennen een hoge archeologische waarde met een vrijstellingsdrempel bij bodemingrepen van 250 m² en/of een diepte van 0,4 meter. Middels onderhavig bestemmingsplan worden op de locatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen zijn de huidige archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' ongewijzigd overgenomen.

De locatie is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol vlak of -gebied. Als gevolg van het voornemen wordt ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, tevens worden er geen cultuurhistorische landschappen of kenmerken verstoord. Er zijn geen gevolgen voor de cultuurhistorie.

Hollandseweg 15

De locatie Hollandseweg 15 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. Tevens is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Tevens is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.2 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 zeven 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. Deze landschappelijke inpassingen zijn als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

5.2 Milieuaspecten

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

Hoeksestraat 15a

Het initiatief betreft het betrekken van naastgelegen gronden bij het perceel Hoeksestraat 15a en het oprichten van een bedrijf aan huis. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Houtbroekdijk 32

Het initiatief betreft het staken van de activiteiten van de varkenshouderij, het uitbreiden van de akkerbouw activiteiten en het realiseren van een minicamping. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Laarstraat 8

Het voornemen bestaat het uitbreiden van de woonbestemming. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie blijft hierbij wel gelijk. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het voornemen blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

De ontwikkeling voorziet in een herbestemming van de percelen waarbij het bestemmingsplan in overeenstemming wordt gebracht met het bestaande gebruik. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze ontwikkeling dat op de locatie een zware metalen verontreiniging en (vermoedelijk) een minerale olieverontreiniging aanwezig is. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden ter plaatse van of in de directe nabijheid van de deze (vermoedelijke) verontreinigingen is niet toegestaan. Dit is geborgd met de gebiedsaanduiding 'overige zone - graafwerkzaamheden verboden'. Vanuit de overige milieuaspecten gelden geen milieuhygiënische beperkingen.

Zandstraat 44

Het voornemen betreft het splitsen van de bestaande woonboerderij. In het kader van de geluidhinder dienen de gevels aan de kopse kant en aan de voorzijde van het gedeelte van de woonboerderij, dat in de toekomst als zelfstandige woning fungeert, als dove gevels uitgevoerd te worden. Om dit te borgen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen. Voor de overige milieuaspecten blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit voornemen dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

De Schans 2, 3 en 3a

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Er gelden dan ook geen milieuhygiënische beperkingen voor de ambtshalve aanpassing.

Houtbroekdijk ong.

Het voornemen betreft het afsplitsen en herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning en het mogelijk maken van twee Ruimte voor Ruimte kavels. Uit de eerder opgestelde toelichting van het bestemmingsplan 'Houtbroekdijk 29 en ong. Someren' (NL.IMRO.0847.BP02019022-VS01) is gebleken dat voor het voornemen geen milieuhygiënische beperkingen gelden. In dit bestemmingsplan is echter abusievelijk de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' niet opgenomen. Deze omissie wordt met onderhavig veeplan hersteld.

Hollandseweg 15

De ambtshalve aanpassing voorziet in de vormverandering van het agrarisch bouwperceel en de landschappelijke inpassing. Met dit veeplan wordt niet direct een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiermee zijn er geen milieuhygiënische beperkingen.

5.3 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.

Hoeksestraat 15a

Op de locatie is sprake van een toename van verharding met 170 m². Op de locatie dient zorg gedragen te worden voor een watervoorziening ten behoeve van regenwater met een omvang van 10,2 m³.

Houtbroekdijk 32

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van de aanwezige stallen (5.057 m²), de sloop van een deel van de erfverharding en de bouw van een loods (995 m²). Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. De bedrijfswoning en de ondersteunende voorzieningen (sanitaire ruimte camping) wordt aangesloten op het riool. Er zijn geen beperkingen op de waterhuishoudkundige situatie.

Laarstraat 8

De ontwikkeling voorziet enkel in de bestemmingswijziging, waardoor het bestemmingsvlak 'Wonen – Buitengebied' groter wordt. De bouwmogelijkheden nemen echter niet toe. Met deze beoogde bestemmingswijziging vinden geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

Op de locatie is, vanwege het voornemen, geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van veranderingen die effect kunnen hebben op de waterhuishouding te. Aanvullende maatregelen zijn niet aan de orde.

Zandstraat 44

Het voornemen betreft geen nieuwbouw of herbouw. Er is sprake van het behoud van bestaande bebouwing en een afkoppelplicht is niet aan de orde. Aanvullende maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding zijn niet noodzakelijk.

De Schans 2, 3 en 3a

Met de ambtshalve aanpassing worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er vinden dan ook geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse.

Houtbroekdijk ong.

Met de ambtshalve aanpassing worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er vinden dan ook geen veranderingen plaats die effect kunnen hebben op de waterhuishouding ter plaatse. De reeds geldende voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een regenwaterberging is overgenomen in de regels van dit veegplan.

Hollandseweg 15

Op de locatie geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een toename aan verhard oppervlak. De ambtshalve aanpassing voorziet in de vormverandering van het agrarisch bouwperceel en de landschappelijke inpassing.

6 Juridische opzet

6.1 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 het bestemmingsplannen 'Buitengebied, deelgebied 3'. Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals een voorwaardelijke verplichting.

7 Uitvoering en procedure

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. 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.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van belang is dat er ook draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met relevante instanties zoals de provincie en het waterschap. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is 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. Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben een vooroverlegreactie ingediend. In het vooroverlegverslag (bijlage 6 bij de toelichting) zijn de reacties samengevat en van een reactie voorzien.

7.3 Zienswijzen

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

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

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 53 93 38 89
E. ties.peelen@anteagroup.nl

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.