

Toelichting

Hoeksestraat ong., Someren

Plangebied

Hoeksestraat ong., Someren

Omschrijving project

Toelichting bestemmingsplan ten behoeve van realisatie ruimte-voor-ruimte woning

Projectnummer

SANTV01.R001

Datum rapportage

7 maart 2024, versie 04

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Kerkstraat 60
5421 KX Gemert
Tel: 0492-352093
Email: info@donkers-relou.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	2
1.4	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Someren 2028	13
3.3.2	Landschapsinvesteringsregeling Someren	14
3.3.3	Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen	14
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Natuur	16
4.1.1	Gebiedsbescherming	16
4.1.2	Soortenbescherming	17
4.2	Landschappelijke waarden	18
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	19
4.3.2	Archeologische waarden	21
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	22
4.4.1	Ontsluiting	22
4.4.2	Verkeersaantrekkende werking	22
4.4.3	Parkeren	22
5.	Milieuaspecten	23
5.1	M.e.r.-beoordeling	23
5.2	Bodem	23
5.3	Geluid	24
5.3.1	Wegverkeerslawaaï	24
5.3.2	Industrielawaai	25
5.4	Bedrijven en milieuzonering	25
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	(Agrarische) bedrijvigheid en geur	28
5.6.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	29
5.6.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	30
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Volksgezondheid en veehouderijen	32
6.	Waterparagraaf	34
6.1	Watertoets	34

6.2	Waterbeleid	34
6.3	Oppervlaktewater	35
6.4	Grondwater	35
6.5	Omgang hemelwater	36
6.6	Omgang huishoudelijk afvalwater	38
6.7	Conclusie	38
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39
8.	Juridische verantwoording	40
8.1	Algemene opzet	40
8.2	Toelichting op de verbeelding	40
8.3	Toelichting op de regels	40

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening
Bijlage 2	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 3	Rapportage onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Rapportage flora- en faunaonderzoek
Bijlage 6	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 7	Certificaat Ruimte-voor-ruimte titel
Bijlage 8	Rekengegevens VStacks gebied
Bijlage 9	Detail fundering
Bijlage 10	Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan de Hoeksestraat te Someren (hierna: het plangebied) een Ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. Hiertoe wordt een Ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en verkregen.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 3' van toepassing. De locatie heeft hierin deels de bestemming 'Wonen' en deels 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het perceel is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Onderhavige rapportage betreft de toelichting op het bestemmingsplan, waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

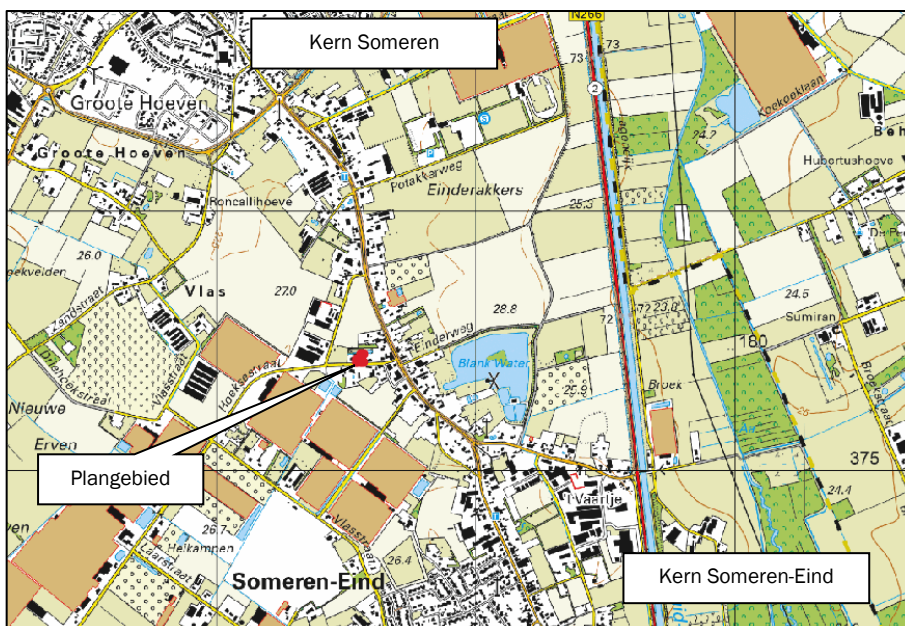
In de verbeelding behorende bij onderhavige bestemmingsplan zijn de woonbestemmingen aan de Hoeksestraat 10 en 12 meegenomen. In onderhavige toelichting wordt enkel de te ontwikkelen ruimte-voor-ruimtewoning beschouwd en onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Enkel bij het aspect volksgezondheid en veehouderijen (paragraaf 5.8) wordt ook de woning aan de Hoeksestraat 12 beschouwd. De contouren van het plangebied zoals opgenomen in onderhavige toelichting betreft dan ook enkel de contour van het perceel/gebied waar de ontwikkeling van de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning plaatsvindt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Someren op een afstand van circa 1,1 kilometer van de kern van Someren. De percelen waaruit het plangebied bestaat, staan kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie S, nummer 305 (Ged.) en 2.645 (ged.)

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Hoekstraat. Aan de oost- en westzijde grenst de locatie aan woonbestemmingen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door groen. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezige lintbebouwing.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



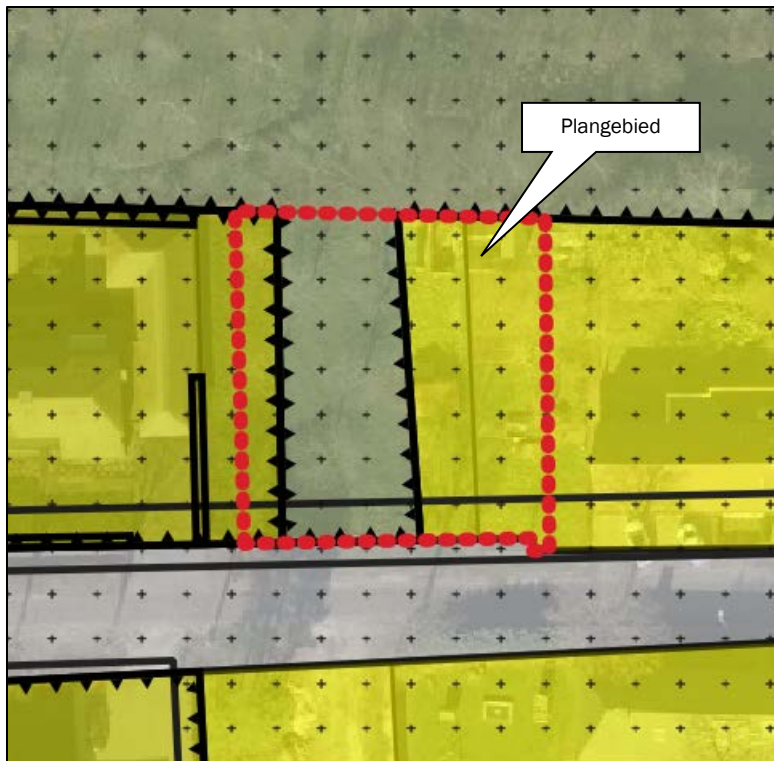
Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 3' (vastgesteld op 21 juli 2021) van toepassing. De locatie heeft hierin deels de bestemming 'Wonen' en deels 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (zie volgende figuur). Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', de functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij'; en 'overige zone - stalderingsgebied' van toepassing.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 3'

De beoogde ontwikkeling is het binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Het plan is derhalve in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanprocedure.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

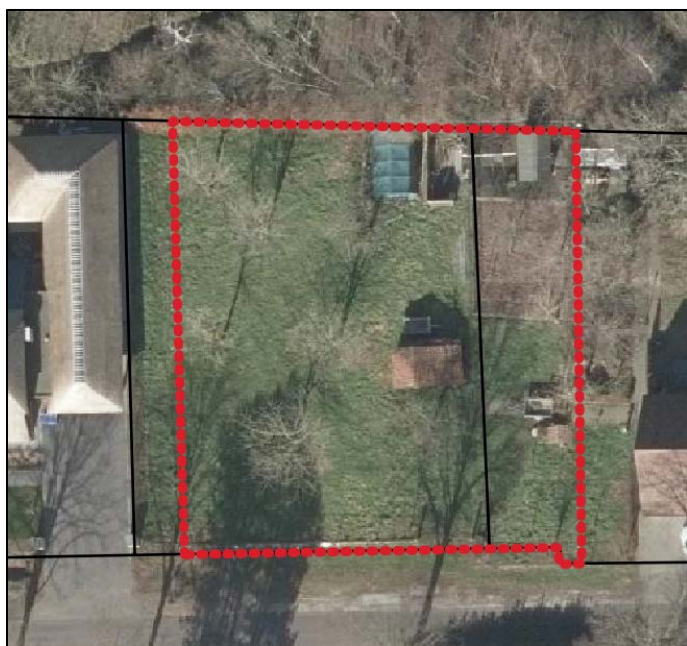
Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

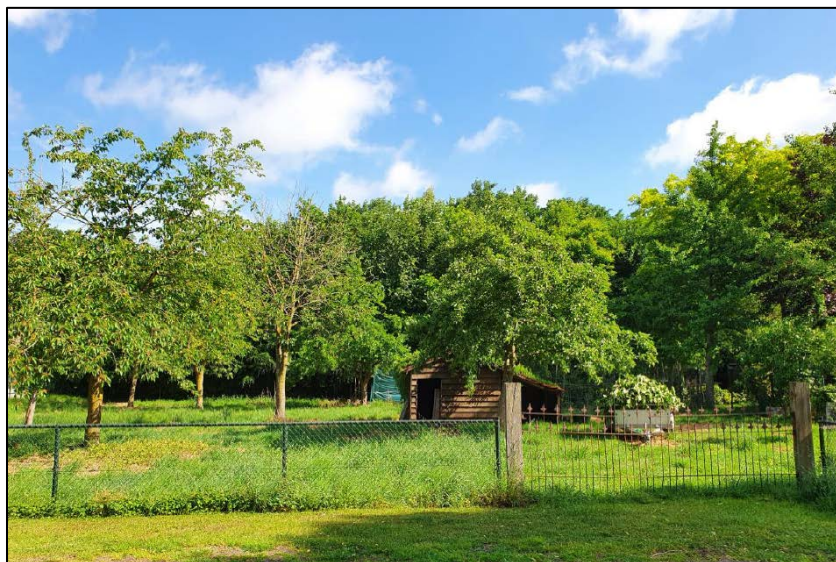
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied voor het grootste gedeelte in gebruik als weiland. Binnen het plangebied is een hobbykas en een dierenverblijf aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 990 m². De volgende figuren geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied



Figuur 5: Foto plangebied (bron rapportage Quickscan Flora en fauna Herontwikkeling Hoeksestraat ongenummerd te Someren Lomans Ecoworks)

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen op het perceel Hoeksestraat ong. een Ruimte-voor-ruimte woning te realiseren met bijbehorend bouwwerk. Hiertoe is bij de Ontwikkelingsmaatschappij een Ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht (zie bijlage).

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 6: Positionering nieuwe woning en bijgebouw op perceel

Er ontstaat op deze wijze een bouwperceel (woonbestemming) met een oppervlakte van 990 m². De volgende figuur toont het inrichtingsplan met maatvoeringen en de positionering van de bebouwing (zie ook bijlage).



Figuur 7: Inrichtingsplan met maatvoeringen

2.2.1 Beeldkwaliteit

Bij de uitwerking van het bouwplan van de woning wordt rekening gehouden met de Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen (zie ook paragraaf 3.3.4). Onderstaand worden de voorwaarden beschreven uit de Beleidsnotitie met betrekking tot inrichting van het perceel.

Planologische inpasbaarheid

6. De frontbreedte van een ruimte voor ruimte kavel dient minimaal 30 meter breed te zijn.

De frontbreedte van het perceel bedraagt 30,2 meter.

Verkeerskundige inpasbaarheid

9. Het perceel dient aan de voorzijde te worden ontsloten via de bestaande openbare weg.

Het perceel wordt aan de voorzijde ontsloten.

10. Er dienen minimaal 3 parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein aanwezig te zijn op basis van de CROW normering.

Binnen het perceel is plek voor minimaal 3 parkeerplaatsen, zie figuur 6 en 7.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

19. Qua situering dient de woning te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.

20. Er dient rekening gehouden te worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.

21. De goot- en bouwhoogte van de woning dient aan te sluiten op de bebouwing van de omgeving.

22. De afstand van de as van de weg dient overeen te komen met die van de belendende bebouwingselementen of -complexen.

23. Bij lintbebouwing en vrij liggende bebouwing moet aansluiting worden gezocht bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.

24. Aan de zijde van de weg, waar de woning gebouwd wordt, zijn reeds een of meerdere woningen aanwezig.

25. Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd. Er is sprake van een kenmerkend door- en uitzicht als er meer dan twee zichtlijnen aanwezig zijn.

26. De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).

27. Bij hoofdbebouwing moet de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben. Een uitzondering hierop is nieuwbouw in de vorm van een langgevelboerderij. De kopgevel dient afhankelijk van de oriëntatie van de nabij gelegen bebouwing gesitueerd te worden.

28. Indien bebouwing plaatsvindt op een perceel dat grenst aan een perceel met een bebouwing genoemd op de lijst van beeldbepalende panden, dan is een positief advies over het verzoek als zodanig door de welstandscommissie vereist.

Bij de inrichting van het perceel zijn deze voorwaarden meegenomen.

Bouwvoorschriften

30. Er dient aan de volgende bebouwingsvoorschriften te worden voldaan:

- a. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 8 meter.
- b. Afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 5 meter.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen.
- d. De nokhoogte van een bijgebouw mag maximaal 5,5 meter bedragen mits ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- e. Inhoud van het hoofdgebouw (woning) mag maximaal 900 m³ bedragen bij het toepassen van 1 bouwtitel. Maximaal mogen 2 bouwtitels gekoppeld worden tot een inhoud van 1.800 m³. Het toepassen van een breukdeel (bijvoorbeeld 0,3) van een bouwtitel is toegestaan mits dit wordt gekoppeld aan minimaal 1 bouwtitel. De inhoud van hoofdgebouw en de oppervlakte van bijgebouw worden dan naar rato vergroot.
- f. Oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen.
- g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw op het perceel mag maximaal 25 meter bedragen.

Bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met de hierboven beschreven bouwvoorschriften, zie ook de schets zoals opgenomen in bijlage 1.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning. Onderhavig initiatief past binnen de Nationale omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat het oprichten van één woning ook niet wordt beschouwd als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

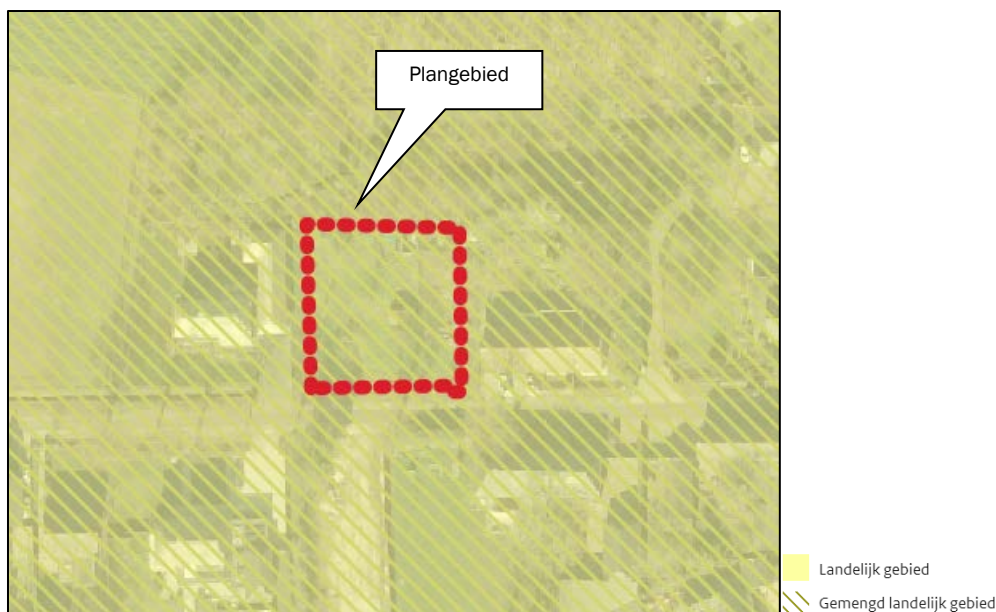
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

De omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 1 oktober 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft een aantal regels die betrekking hebben op onderhavige ontwikkeling. Hiernavolgend wordt per regel aangegeven hoe de ontwikkeling erbinnen past:

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de realisatie van een Ruimte-voor-ruimtewoning. De (onbebouwde) agrarische functie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft een in het landelijk gebied passende functie; in de verordening zijn regels opgenomen voor de oprichting van Ruimte-voor-ruimtewoningen in stedelijk of landelijk gebied waaraan wordt voldaan. Verder belemmert het initiatief de ontwikkeling van omliggende bedrijven niet. Het initiatief draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting aansluitend bij bestaande structuren. De te bouwen woning wordt landschappelijk ingepast, zodat deze passend zijn in de omgeving van het plangebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande

bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er is geen sprake van een bestaand bouwperceel; voor de Ruimte-voor-ruimtewoning wordt een nieuw bouwperceel gecreëerd. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, waarbij tevens aansluiting wordt gezocht bij de in de omgeving aanwezige bestaande structuren.

Door de aankoop van een Ruimte-voor-ruimtetitel wordt elders een intensieve veehouderij gesaneerd, bebouwing gesloopt en fosfaatrechten uit de markt genomen. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.4 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 3.7 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie

In artikel 3.8 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit

zoals bedoeld in artikel 3.9 van de lov kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De ontwikkeling ziet op het realiseren van een Ruimte-voor-ruimtetwoning middels het verwerven van een Ruimte-voor-ruimtetitel. Deze titel is vrijgekomen doordat elders een oppervlakte aan voormalige stallen van een intensieve veehouderij is gesloopt en fosfaatrechten uit de markt zijn gehaald, wat een aanzienlijke winst voor zowel het milieu als voor het landschap betekent. De ontwikkeling levert dan ook een positieve bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

De Ruimte-voor-ruimteregeling voorziet al deels zelf in een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, doordat elders voormalige stallen worden gesloopt (in ruil voor de Ruimte-voor-ruimtetitel). Het provinciale beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap is op gemeentelijk niveau vertaald in de 'Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020'. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van een Ruimte-voor-ruimtetwoning. Er hoeft dan ook geen tegenprestatie geleverd te worden in de vorm van een forfaitaire kwaliteitsinvestering in het landschap. Wel dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage is toegevoegd. Dit plan voldoet aan het geldende beeldkwaliteitsplan. Het plan is bijgevoegd als bijlage en wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd enerzijds middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en anderzijds in de anterieure overeenkomst waarmee de instandhouding van de beplanting worden geborgd. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.79.

Ruimte-voor-ruimte

In artikel 3.79 zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-ruimte. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindigingen van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan.

In lid 1 is geregeld dat kan worden voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-ruimte kavels, indien:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte woning is een Ruimte-voor-ruimtetitel verworven; het certificaat is toegevoegd als bijlage.
- b. De ontwikkeling op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde lid: Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.
De locatie is gelegen binnen een in het bestemmingsplan 'Buitengebied' aangeduide bebouwingsconcentratie. Tevens is de locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie zoals verwoord in de Beleidsnotitie toepassingsregels ruimte voor ruimte woningen.
- c. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting. Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
De ontwikkelrichting van het gebied is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3 waarin het gemeentelijk beleid wordt besproken.

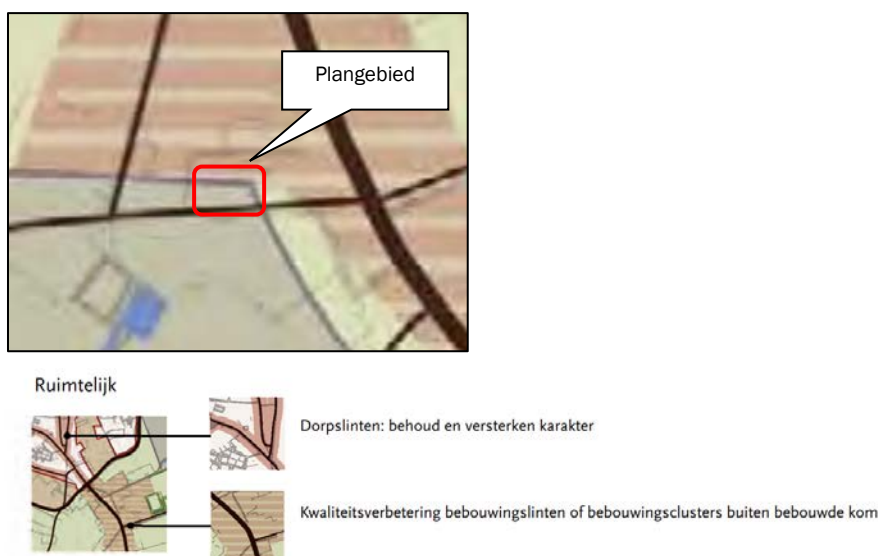
Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is op 24 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het doel van structuurvisie Someren 2028 is om bestaande visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Het beleid vormt zich aan de hand van zeven thema's: groen, milieu en duurzaamheid, infrastructuur, economie, recreatie, wonen en accommodaties, voorzieningen en leefbaarheid. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart structuurvisie

In de structuurvisie is het volgende opgenomen over de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen: *‘Door de Regeling Beëindiging Veehouderij-tranches heeft de provincie Noord-Brabant fors geïnvesteerd in het saneren van intensieve agrarische bedrijven in de gemeente Someren. Deze investering wordt gecompenseerd door de verkoop van ruimte voor ruimte bouwtitels. Gelet op de gedane investeringen zijn we bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woning. De aangeduide zone ‘Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom’, vormt primair het zoekgebied. Gewenste locaties daarbuiten dienen specifiek afgewogen te worden, daarbij wordt een zwaarwegend belang gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen.’*

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling Someren

Verschillende ontwikkelingen hebben een verschillende impact op de fysieke leefomgeving. Vooral in het buitengebied is dit het geval, omdat juist daar onderscheid gemaakt kan worden tussen functies die echt thuishoren in het buitengebied, zoals natuur en agrarisch gebruik, en functies die minder aan het buitengebied zijn gebonden, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven. Deze impact op de leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

1. De omvang van de ontwikkeling, in ruimtebeslag en/of bebouwingsmassa;
2. Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
3. De huidige en gewenste aard van de locatie en de omgeving;
4. De aard van de functie en de mogelijke hinder voor de leefomgeving, zoals geluidsbelasting, verkeer aantrekkende werking, de milieucategorie, et cetera;
5. Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
6. De wenselijkheid van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Om te bepalen welke mate van kwaliteitsverbetering wordt geëist bij een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente en landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld. In januari 2020 is een nieuwe landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. De mate van negatieve impact bepaalt hoe invulling wordt gegeven aan de vereisten uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Hierin is een onderscheid gemaakt in drie categorieën ontwikkelingen. Hoe meer impact de ontwikkeling heeft, hoe hoger de categorie en de geëiste kwaliteitsverbetering:

- Categorie 1. Ontwikkelingen met weinig impact op de leefomgeving. Er is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en er wordt dus geen extra tegenprestatie gevraagd;
- Categorie 2. Ontwikkelingen met een gemiddelde impact op de leefomgeving. Er zijn maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te kunnen borgen. Dat gebeurt door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3. Ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving. Ter bescherming van de leefomgeving (landschap) moet er een extra compensatie worden geleverd. Naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing. Deze extra compensatie is de zogenaamde ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ volgens een forfaitaire berekening.

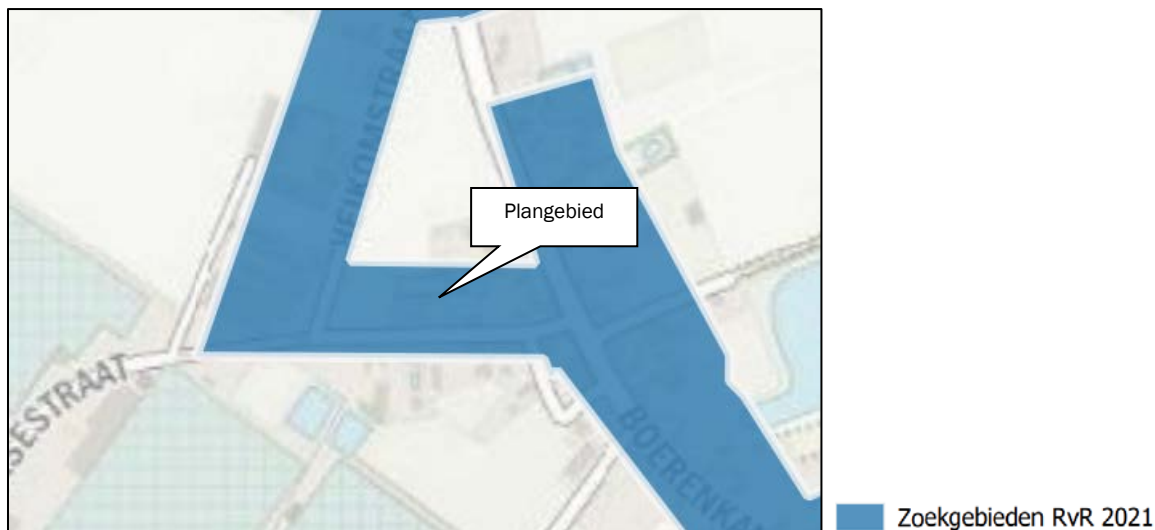
Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent dat het plan moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

3.3.3 Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen

22 december 2021 is de Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Het eerder beleid met betrekking tot het beleid voor Ruimte voor Ruimte woningen is geëvalueerd. Onderdeel van dit beleid is het zoekgebied voor deze woningen, dit zijn de zogeheten bebouwingsconcentraties. Op locaties binnen dit zoekgebied kan worden afgewogen om een woning te bouwen. De belangrijkste vraag

was dan ook of dit zoekgebied nog actueel en wenselijk was. Daarnaast zijn ook andere toepassingsregels voor de Ruimte voor Ruimte woningen geëvalueerd.

Op basis van de evaluatie is geconstateerd dat niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zich lenen voor het toevoegen van RvR woningen. In de beleidsnotitie 'toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen 2021' zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden bij de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning. Tevens maakt een kaart onderdeel uit van deze beleidsnotitie met daarop weergegeven de bebouwingsconcentraties.



Figuur 10: Uitsnede kaart beleidsnotitie 'Toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen 2021'

Bij de indeling van het perceel is rekening gehouden met regels zoals opgenomen in de beleidsnotitie. Overige voorwaarden zijn onderbouwd en getoetst in onderhavige toelichting.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Internationale verplichtingen volgens uit deze richtlijnen zijn verwerkt in de Wet natuurbescherming. Het doel van deze wet is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden, waaronder de Natura2000-gebieden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Groote Peel op een afstand van circa 4,8 kilometer.



Figuur 11: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van plangebied (plangebied rood omkaderd)

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aeries Calculator. In bijlage 2 zijn de invoergegevens en resultaten van de berekening toegevoegd. Het resultaat van de berekening voor de realisatie- en gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van deze fase.

Overige storende effecten

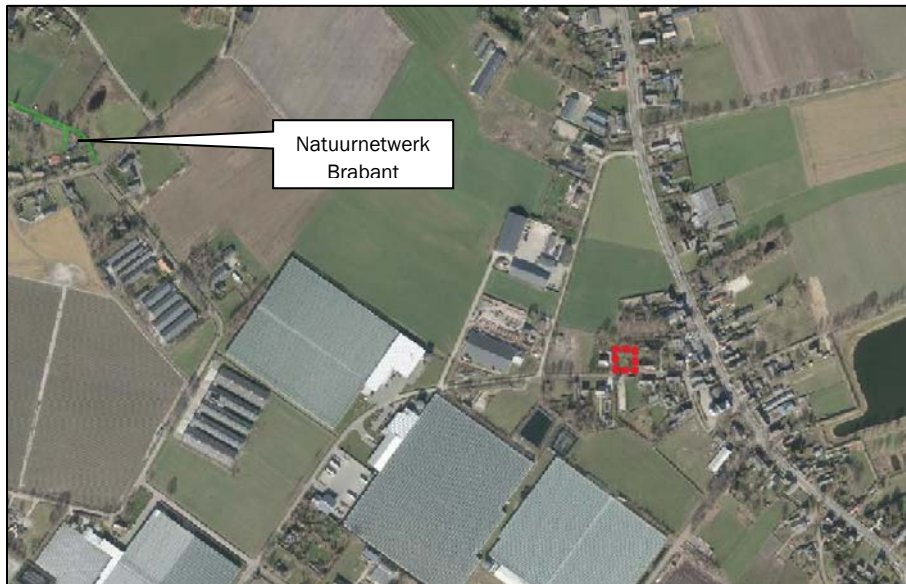
Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.

Door de aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

Natuur Netwerk Brabant

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het meest nabijgelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 860 meter ten noordwesten van het plangebied.



Figuur 12: Natuur Netwerk Nederland (plangebied rood omkaderd)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling als wel de grote afstand tot dit gebied vindt er geen negatieve externe werking van het project plaats op de NNB-gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen regelt. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten zorgen voor een eventuele tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

Flora en faunaonderzoek

Binnen het plangebied is een flora- en fauna inspectie uitgevoerd¹. Het rapport van de quickscan is bijgevoegd als bijlage. Het doel van dit rapport is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Met de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw aan de Hoeksestraat ongenummerd te Someren worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden;
- Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde;
- De voorzorgsmaatregelen voor vogels algemeen, kleine marterachtigen en toepassing algemene zorgplicht voor vrijgestelde soorten dient te worden opgevolgd.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

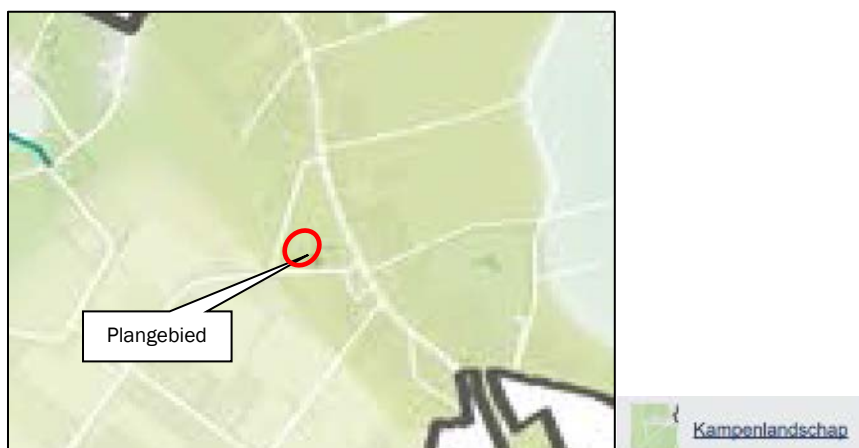
Voor een volledige beschrijving van het uitgevoerde onderzoek en de resultaten wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen als bijlage.

4.2 Landschappelijke waarden

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Voor het opstellen van het erfbeplantingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren als uitgangspunt gebruikt. Het plan is vastgesteld op 29 september 2022. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de waardevolle landschappen en kenmerken van het buitengebied. In het plan zijn ontwerprichtlijnen opgenomen die bij aanvang van een ontwikkeling kunnen worden meegenomen om op een passende wijze invulling te geven van in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing.

In het kader van het beeldkwaliteitsplan is het plangebied gelegen binnen het kampenlandschap, zie volgende figuur.



Figuur 13: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 gemeente Someren'

In het noordelijk deel van de gemeente Someren ligt het kampenlandschap. Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm.

In de loop der tijd heeft het landschap een relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes. Het gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De boerderijen die van oudsher vrijliggend of in kleine clusters

¹ QuickScan flora en fauna Herontwikkeling Hoeksestraat ongenummerd te Someren, Lomans Ecowork, mei 2022

gebouwd zijn, liggen inmiddels in relatief dichte linten, knopen en clusters. De bolle akkers en steilranden, die door jarenlang landbouwkundig gebruik zijn ontstaan kenmerken het gebied en onderscheiden het van de andere landschapstypen in Someren. Maar deze elementen zijn vaak ook kwetsbaar omdat ze soms niet passen in het hedendaags landbouwkundig gebruik.

Zo'n dergelijke akker (open gebied) is niet gelegen in de omgeving van het plangebied. Op de locatie Hoeksestraat is een kleinschalige structuur gewenst.

Richtlijnen beplanting kavel:

Voorerf

- Groene en kleinschalige uitstraling met de inrichting van een 'groen voorerf';
- Het voorerf kan omzoomd worden met een lage haag of landschappelijk houten hekwerk, maar in het kampenlandschap is ook een open overgang van openbaar naar privé passend;
- Een solitaire boom of kleine boomgroep bijvoorbeeld ter markering van de erf grens;
- Een gedeelte van de tuin naast de voorgevel inrichten als boomgaard;
- Minder verhard oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het erf. Erven/bedrijven hebben maximaal één inrit, behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Achtererf

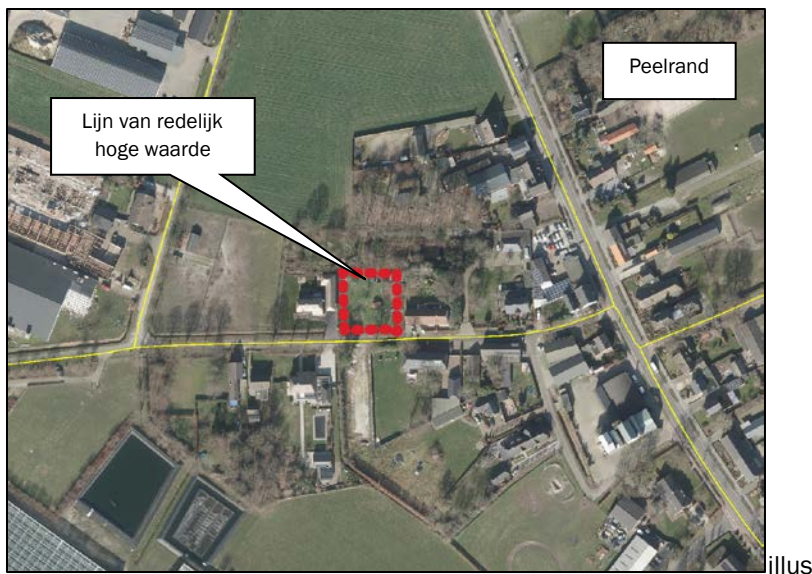
- De zijkanten van het erf worden begeleid door boomgaarden, houtsingels en/of struweelhagen;
- De achterzijde van het erf wordt ingepast met een dichte houtsingel of onregelmatige kleine bosjes;
- Op strategische plekken en met aantoonbare meerwaarde kan het achtererf ingepast worden met een andere meer transparante bouwsteen zoals een bommenrij, of kruidenrijke akker- of weiderand.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' (plangebied rood omkaderd)

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Het beleid is hier gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Zuidelijk van het plangebied is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde gelegen. Dit betreft de weg Nieuwendijk.

De ontwikkeling ziet op de bouw van een woning en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

In deelgebied 3 komen gebieden voor met cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming is toegekend aan de betreffende gronden. De gronden waarvoor deze dubbelbestemming is opgenomen zijn tevens bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk de versterking van de algemene cultuurhistorische waarden. Hieronder begrepen zijn tevens de landschappelijke, architectonische en (steden)bouwkundige waarden. De bijbehorende regels zijn gericht op het behouden van de waarden en het voorkomen van de aantasting of vernietiging van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen binnen een waardevol cultuurhistorisch gebied.

Het 'Kampenlandschap' is een cultuurhistorisch kleinschalig en halfopen landschap. De verdeling van het landschap is onregelmatig en er zijn veel structuurelementen aanwezig. Oorspronkelijk zijn er in het Kampenlandschap veel houtwallen, hagen, boomsingels en beplanting aanwezig. Daarnaast liggen in dit gebied oude akkers die vrij van bebouwing en beplanting zijn. Bij ontwikkelingen is het wenselijk aan te sluiten bij de kleinschaligheid van het landschap.

Onderhavige ontwikkeling tast deze waarden niet aan. Het voornemen is relatief kleinschalig van aard en het plangebied is gesitueerd binnen twee bestaande woningen waardoor de ruimtelijke impact gering is.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de vastgestelde archeologiebeleidskaart van de gemeente Someren gelegen in 'categorie 3-gebied' waarin een hoge archeologische waarde geldt (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Someren, Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015

Ter plaatse van deze archeologische waarde geldt een onderzoeksplicht bij een bodemingreep met een oppervlakte van meer dan 250 m² en/of een diepte van 0,4 m. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling bedraagt de verstoringdiepte niet meer dan 0,4 meter.

De vaste grondslag is gemeten op 40 cm onder het huidige maaiveld, het huidige maaiveld is 20 cm onder het wegpeil gelegen, de woning wordt opgehoogd tot 20 cm ten aanzien van het wegpeil.

De conclusie is dat er niet dieper dan 40 cm gegraven hoeft te worden ten aanzien van het huidige maaiveld.

De dubbelbestemming blijft gehandhaafd, waarmee er conform het bestemmingsplan niet dieper dan 40 cm gegraven mag worden bij een oppervlakte > 250 m². Ter verduidelijking is een schets bijgevoegd met een detail uitvoering van de fundering ten opzichte van het maaiveld.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische waarde blijft opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van de woning blijkt dat de hierboven beschreven drempelwaarden worden overschreden dan borgen de regels van het bestemmingsplan dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Ten behoeve van de ontsluiting van de woning wordt een nieuwe uitrit aangelegd welke aansluit op de Hoeksestraat.

4.4.2 Verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen van en naar het plangebied. In totaal betreft het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de beoogde situatie 10.

4.4.3 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren in beginsel moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen. In de notitie is opgenomen dat minimaal 3 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd. De inrit van de woning is zo ontworpen dat hier 3 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, zie ook figuur in paragraaf 2.2.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft de bouw van één woning. Het plan is dermate kleinschalig van aard dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, gezien het feit dat geen locatiespecifieke verontreinigingen zijn geconstateerd.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Someren.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de realisatie van de woonfunctie op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

² Verkennend bodemonderzoek, Hoeksestraat ong., Someren, rapport 222-SHo10-vo-v1, M&A

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage.

De kadastrale percelen gemeente Someren, sectie S, nummer 305 (Ged.) en 2.645 (ged.) zijn geschikt voor woningbouw, echter dient rekening gehouden te worden met de bodemverontreinigingen ter plaatse van de openbare weg en bermen van de Hoeksestraat.

In het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) zijn mogelijk aanvullende procedures noodzakelijk om onder andere de oprit naar de woning en de huisaansluitingen (water, stroom, riolering, data) te realiseren.

In de vervolgprocedure worden hierover nadere afspraken gemaakt in samenwerking met de betrokken partijen zodat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de Wet bodembescherming.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

Indien grondwater wordt onttrokken dient voldaan te worden aan het Besluit lozen buiten inrichtingen. Bij de eventuele aanleg van bodemenergiesystemen dient rekening gehouden te worden met verontreinigingen in het grondwater.

5.3 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.3.1 Wegverkeerslawaaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De te realiseren woning vormt een geluidgevoelig object en is gelegen binnen de geluidzone van onder andere de Hoeksestraat. Aangezien de woning binnen de geluidzone van onder andere de Hoeksestraat wordt opgericht, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd³. Middels dit onderzoek is het geluid afkomstig van omliggende wegen inzichtelijk gemaakt. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Onderstaand staat de conclusie beschreven zoals opgenomen in de rapportage.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de gevels niet wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de wegen.

De hoogste geluidsbelasting op de woning bedraagt 43. De gevelwering dient minimaal de geluidsniveaus volgens tabel 4.1 minus 33 dB te bedragen.

De betreffende woning beschikt, gezien de geluidsbelastingen, over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Daarnaast dient de geluidgevoelige bebouwing te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Hoeksestraat Someren, rapportnummer 222-SH0-wl-v1, 28 juni 2022, M&A

In onderhavige situatie hoeft de gevelwering maximaal 15 dB te bedragen, zodat met de standardeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB reeds wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

De regels en uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan borgen dat de woning aan de Hoekstraat niet op een kortere afstand van de weg kan worden gepositioneerd. De minimale afstand dient namelijk 15 meter te bedragen tot de as van de weg.

5.3.2 Industrielawaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden (zie paragraaf 5.4). Voor de volledigheid wordt verwezen naar deze paragraaf.

Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 1: Milieucategorieën en richtafstanden tot woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Omgeving van het plangebied rustige woonwijk of gemengd gebied?

Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied. Het plangebied is gelegen binnen lintbebouwing in het buitengebied met een menging van woon- en bedrijfsbestemmingen.

De volgende figuur toont de ligging van de omliggende bedrijven.



Figuur 16: Ligging bedrijven (plangebied rood omkaderd)

De volgende tabel toont de richtafstanden die horen bij de verschillende functies.

Tabel 2: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Boerenkamplaan 54-56 (bakkerij)					
Brood- en banketbakkerij (categorie 2)	10	0	10	0	29 meter
Boerenkamplaan 58 (autoherstelrichting)					
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0	77 meter
Boerenkamplaan 60 - Hoeksestraat 7 (bouw-/aannemingsbedrijf)					
aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	0	10	0	82 meter
Boerenkamplaan 62 Mengvoederfabriek (5) + Agrarisch winkel/ dierenwinkel (2)					
Veevoerfabriek categorie 4.1	100	30	100	10	95 meter

Voor alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden tot het plangebied, dit met uitzondering van het bedrijf aan de Boerenkamplaan 62. Bovenstaande afstanden zijn de afstanden tussen de bestemmingsvlakken. De woning aan de Hoeksestraat wordt op een afstand van 105 meter gesitueerd ten opzichte van de bedrijfslocatie Boerenkamplaan 62.

Het initiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende functies en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 10. Onderstaande figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 17: NIBM-tool

Achtergrondconcentratie

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ter plaatse van het plangebied 16,81 µg/m³; de huidige achtergrondconcentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt 9,35 µg/m³ en de achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt 11,81 g/m³⁴. Er wordt voldaan aan de wettelijke norm. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de hier benoemde achtergrondconcentraties kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 (Agrarische) bedrijvigheid en geur

De Wet geurhinder en veehouderij (wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

⁴ <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

Normen voorgrondbelasting

Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. Deze verordening stelt een norm van 14,0 ouE/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied.

Toetswaarden achtergrondbelasting

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor veehouderijen normen gesteld aan de geurbelasting. Bij ontwikkeling van de veehouderij (uitbreiding, vestiging of omschakeling) dient aangetoond te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder op gevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij de ontwikkeling van de veehouderij leidt tot een daling van de achtergrondbelasting.

Een achtergrondconcentratie van 20 ouE/m³ bij 98 percentiel veroorzaakt maximaal 20% kans op geurhinder in het buitengebied. In de bebouwde kom is een goed woon- en leefklimaat te borgen indien de achtergrondconcentratie niet hoger is dan 10 ouE/m³. Dit komt overeen met een kans op geurhinder die niet hoger is dan 12%.

De cumulatieve geurbelasting wordt aan deze waarden getoetst.

5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

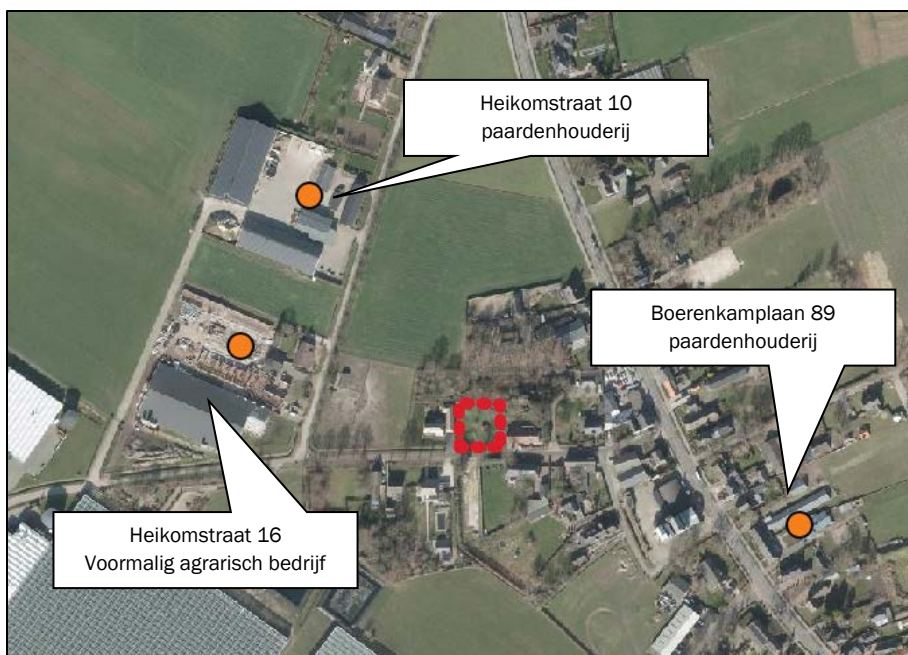
In de omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Heikomstraat 10 (paardenhouderij): afstand circa 250 meter;
- Boerenkamplaan 89 (paardenhouderij): afstand circa 185 meter.

Volgens gegevens van Web-BVB is slechts 1 paard vergund aan Heikomstraat 10 en 3 paarden aan Boerenkamplaan 89. De locatie aan de Boerenkamplaan 89 heeft geen agrarische bestemming.

Opgemerkt dient te worden dat de stallen van het bedrijf Heikomstraat 16 reeds zijn gesloopt en de bestemming van deze locatie is gewijzigd naar 'wonen'. De veehouderij wordt nog wel weergegeven in het bestand Web-BVB van de provincie Noord-Brabant. In de berekening van de achtergrondbelasting is deze veehouderij niet meegenomen.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 18: Ligging meest nabijgelegen veehouderijbedrijven (plangebied rood omkaderd)

Door beoogde ontwikkeling worden de veehouderijen niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is van belang op te merken dat de veehouderijen reeds belemmerd wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door woningen welke dichterbij zijn gelegen.

5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Deze bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied en veehouderijgegevens uit WebBVB (d.d. 20 mei 2022). Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen ('worst case'-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie.

Tabel 3: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde IOV [ouE/m^3]	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ouE/m^3]
Hoekpunt 1	20	6,9
Hoekpunt 2	20	6,7
Hoekpunt 3	20	6,5
Hoekpunt 4	20	6,8

Er wordt voldaan aan de toetswaarden. Het woon- en leefklimaat is daarmee aanvaardbaar op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beoordeling milieukwaliteit

Naast een kwantitatieve weergave van de geurbelasting is er bij deze berekening voor gekozen om de geurbeleving inzichtelijk te maken. De volgende tabel geeft de resultaten weer van zowel de voorgrondbelasting- als de achtergrondbelastingberekening en het percentage geurgehinderden en de milieukwaliteit (woon- en leefklimaat). Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder indien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Tabel 4: Beoordeling milieukwaliteit

Percentage geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
< 5	Zeer goed
5-10	Goed
10-15	Redelijk goed
15-20	Matig
20-25	Tamelijk slecht
25-30	Slecht
30-35	Zeer slecht
35-40	Extreem slecht

In onderhavige situatie zijn de veehouderijbedrijven waarvoor de voorgrondbelasting bepalend kan zijn op dusdanig grote afstand gelegen dat deze niet bepalend zijn voor de geurbeleving. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarvoor de geurbelasting mogelijk bepalend kan zijn is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter.

In de volgende tabel wordt de milieukwaliteit voor het plangebied bepaald.

Tabel 5: Milieukwaliteit plangebied

Receptorpunt	Achtergrondbelasting [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Percentage geurgehinderden [%]	Milieukwaliteit
Hoekpunt 1	6,9	9%	Goed
Hoekpunt 2	6,7	9%	Goed
Hoekpunt 3	6,5	9%	Goed
Hoekpunt 4	6,8	9%	Goed

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het aspect geurhinder levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

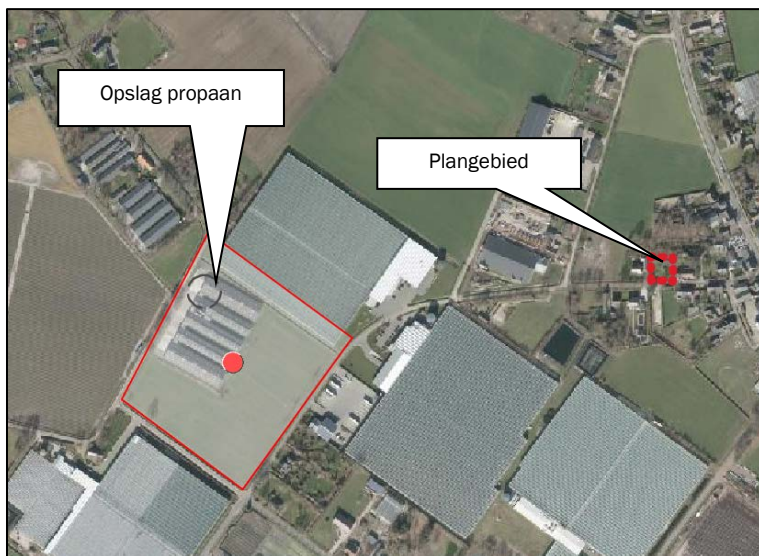
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft een propaantank op de locatie Vlasstaart 5 en is gelegen op een afstand van meer dan 550 meter (zie volgende figuur). Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen de risicocontouren van deze bron.

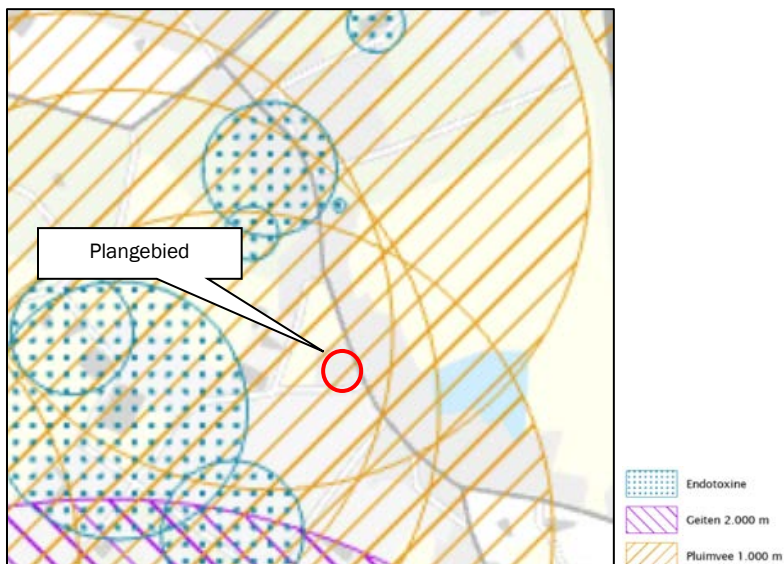


Figuur 19: Uitsnede Risicokaart

5.8 Volksgezondheid en veehouderijen

De ontwikkeling heeft geen schadelijk gevolgen voor de volksgezondheid. De aspecten geur en fijn stof zijn eerder aanbod gekomen in deze rapportage en vormen geen belemmering voor de omgeving.

De volgende figuur geeft een uitsnede van de kaart van de gemeente Someren van 23 februari 2021 met zogenaamde VGO- en endotoxine contouren.



Figuur 20: VGO- en endotoxine contouren 2021 gemeente Someren

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkenshouderijen in de omgeving.

De contouren van een aantal pluimveebedrijven (1,0 km) zijn wel gelegen over het plangebied. Dit zijn de bedrijven gelegen aan de Boerenkamplaan 34, Vlasstraat 4 en Vlasstraat 5. Ingevolge het Edotoxine toetsingskader 1,0 dient voor deze bedrijven een afstand aangehouden te worden van respectievelijk 209 meter, 191 meter en 402 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 630 meter van het bedrijf aan de Boerenkamplaan 34, circa 630 meter van het bedrijf aan de Vlasstraat 4 en circa 520 meter van het bedrijf aan de Vlasstraat 5. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen bedrijfsmatige geitenhouderijen.

Vervallen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' woning Hoeksestraat 12
Binnen de regels van het huidige bestemmingsplan voor de locatie Hoeksestraat 12 is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan vanwege de endotoxine contour van het voormalige veehouderijbedrijf aan de Heikomstraat 16. Deze veehouderij is inmiddels beëindigd, de vergunning is ingetrokken en de bestemming is gewijzigd naar 'wonen'. Hiermee is dan ook de zogenaamde endotoxinecontour vervallen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen' kan dan ook vervallen in de regels van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan komt deze aanduiding dan ook niet meer terug.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Someren hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Meierijstad is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente.

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met

betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en het 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 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.

Gemeentelijk beleid omgang met hemelwater bij nieuwbouw (verbreed Gemeentelijke RioleringsPlan)

Op basis van gemeentelijke voorwaarden wordt voor de nieuwe verharding een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van alle watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van het plangebied.



Figuur 21: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/) (plangebied rood omkaderd)

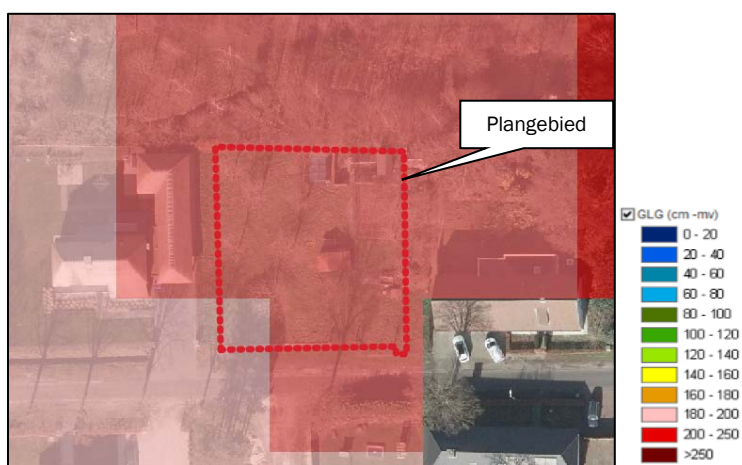
Ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 110 meter een B-watergang in beheer bij het waterschap. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het beheer van deze watergang.

6.4 Grondwater

Via de kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand binnen het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 60-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180-200 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: GHG (Provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: GLG (Provincie Noord-Brabant)

Water

Het is van belang dat bij nieuw-, ver of herbouw de eerste 30 millimeter regen (30 liter per m² horizontaal geprojecteerd dakoppervlak) vastgehouden wordt en lokaal verwerkt. Doordat het toevoegen van een woning het verhard oppervlak op de planlocatie vergroot, dient bij de vaststelling geborgd te worden dat bij een bui van 80 millimeter in 1 uur de kans op wateroverlast niet toeneemt. De kosten om dit te berekenen komen op rekening van de ontwikkelaar. In de onderstaande figuren is te zien dat de planlocatie zich in een kwetsbaar gebied bevindt en dat het perceel (gedeeltelijk) laag gelegen is. Het is dan ook aannemelijk dat er bij de ontwikkeling aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat bij een bui van 80 millimeter in 1 uur de kans op schade door wateroverlast buiten de ontwikkeling toeneemt. Het is van belang om inzichtelijk te maken welke impact/compensatie maatregelen er met betrekking tot waterhuishouding nodig zijn en hoe hiermee om wordt gegaan.

6.5 Omgang hemelwater

De volgende figuur toont de hoogteligging van het plangebied.



Figuur 24: Uitsnede kaart AHN (bron: ahn.nl/ahn-viewer)

De figuur laat zien dat het plangebied (gedeeltelijk) laag gelegen is. Het is dan ook aannemelijk dat er bij de ontwikkeling aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat bij een bui van 80 millimeter in 1 uur de kans op schade door wateroverlast buiten de ontwikkeling toeneemt.

Het plangebied wordt in de beoogde situatie gedeeltelijk opgehoogd. Het perceel wordt ter plaatse van de woning, het terras, het bijgebouw en inrit verhoogd tot 20 cm boven peil van de weg. In de huidige situatie is dit deel van het plangebied lager gelegen dan het peil van de weg.

Om de huidige bergingscapaciteit van het perceel te blijven behouden dient een deel van de bestaande bergingscapaciteit gecompenseerd te worden. Deze compensatie wordt gerealiseerd door het verlagen van de struweelsingel welke aan de noordzijde van het perceel wordt aangebracht. Ter plaatse van deze aan te leggen landschapselementen wordt het maaiveld verlaagd om zo de huidige bergingscapaciteit te kunnen behouden cq. compenseren.

Verhard oppervlak

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de oppervlaktes verharding (dakoppervlakte en erfverharding) in beoogde situatie.

Tabel 6: Verhard oppervlak beoogde situatie

Verhard oppervlak	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlak	
• Woning	120
• Bijgebouw(en)	50
Erfverharding	100
Totaal	270

Er dient een hoeveelheid van $270 \times 0,08 = 21,6 \text{ m}^3$ te worden geborgen in het totale plan. Bij de woning wordt een hemelwaterberging gerealiseerd met een capaciteit van circa $21,6 \text{ m}^3$, in de vorm van infiltratiekratten.

Gebruik van niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

6.6 Omgang huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd; de woning krijgt hiertoe een aparte aansluiting.

6.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets en het waterbeleid van gemeente Someren.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van Rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen.

Ontwerp: het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Provincie Noord-Brabant, gedateerd op 27 februari 2023, ontvangen op 27 februari 2023;
- Omwonende, gedateerd op 13 maart 2023, ontvangen op 14 maart 2023.

Er zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

In de nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijze van een beantwoording voorzien. De nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage aan onderhavige toelichting.

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Zienswijze provincie

- In artikel 10.5.1 en 10.5.2 is de verwijzing naar artikel 10.2.1. lid b aangepast naar artikel 10.4.1 onder b;
- In artikel 10.5.2 is een verwijzing naar bijlage 1 toegevoegd;
- Het bewijsstuk van de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel is toegevoegd aan de stukken.

Zienswijze omwonende

- Bijlage 6 van de toelichting is aangepast naar de correctie versie van het inpassings/inrichtingsplan.

- 2) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt.
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies).

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Wonen - Buitengebied (enkelbestemming);
- Leiding – water (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Waterbergende functie (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing (functieaanduiding);
- Overige zone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding);
- Overige zone - stalderingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Overige zone - bebouwingsconcentratie (gebiedsaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.