



OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2012-0119

4 juni 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

gezlen de aanvraag van : Eljk van Bakkerij Holding B.V.
vertegenwoordigd door : D.H.H. van Eljk
adres, postcode en woonplaats : Boerenkamplaan 56, 5712 AG Someren
ontvangen : 8 februari 2012

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project **wijzigen van gebruik (toestaan van ondersteunende horeca) en het bouwen van een houtoven en ondersteunende voorzieningen** op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) S 1971 plaatselijk bekend Boerenkamplaan 54 te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven omgevingsaspecten:

1. ro (afwijken van de bestemming)

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN:

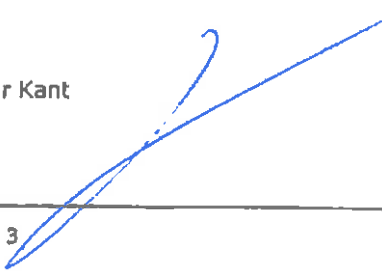
omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.

Leges:

projectbesluit (geen bouw/aanleg) Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 4.690,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
senior medewerker vergunningen,

J.G. van der Kant



Overwegingen algemeen:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage 1: Situatie-tekening nieuwe situatie dd 8 januari 2012
 - Bijlage 2: Aanbiedingsbrief van 9 januari 2012
 - Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing (Oktober 2011)
 - Bijlage 4: 'Beleef het bij Bakkerij van Eljk'

Overwegingen ten aanzien van activiteit **afwijken bestemming** (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)):

- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan Bultengebied Someren; het perceel heeft de bestemmingen Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden en Bedrijf met specifieke bedrijfsactiviteit 'bakkerij' (sb-8);
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan omdat er gebruiksactiviteiten gaan plaatsvinden die in strijd zijn met artikel 9.1 en er gebouwd gaat worden voor deze activiteiten waar geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn;
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan;
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Aan dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit (conform figuur 6) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan, waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.
- De gemeenteraad heeft bij besluit van 30 maart 2011 categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Voorliggend plan behoort tot een van deze categorieën.
- Gedateerd 4 juni 2012 zijn een planschadeverhaalsovereenkomst alsmede een realisatieovereenkomst met de aanvrager afgesloten. Gemeentelijk kostenverhaal is hiermee verzekerd.

Overwegingen ten aanzien van vergunningvrij bouwen

- Op basis van artikel 2 van bijlage II van het BOR kan 30m² vergunningvrij bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter. Dit deel dient qua gebruik ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- Op basis van artikel 3 van bijlage III van het BOR kan 138m² vergunningvrij bijbehorend bouwwerk worden opgericht van maximaal 5 meter hoog dat **wel moet voldoen** aan de regels van het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan Bultengebied Someren mag op het perceel 730m² bedrijfsbebouwing aanwezig zijn (excl. woning en bij de woning behorende bouwwerken). In de bestaande situatie bedraagt deze oppervlakte 592m² zodat nog (730-592) 138m² over is.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 9 februari 2012. Dit is middels publicatie in zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

VOORWAARDEN VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2012-0119 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Vergunningvrije bouwwerken moeten worden uitgevoerd conform het Bouwbesluit 2012.

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd,, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt kunnen indienen.

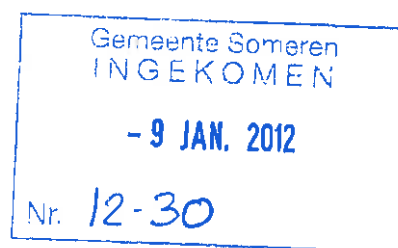
Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING
Boerenkamplaan 54
Someren-Eind**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 GN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 26 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

**Ing. M.J.M. Crijns & R. Vosters
Oktober 2011**

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	7
1.4	Proces	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	OMSCHRIJVING VAN DE ONTWIKKELING	8
2.1	Vigerend bestemmingsplan	8
2.2	Overzicht plangebied	9
2.3	Beoogde situatie	10
2.4	Gebruiksfunctie	12
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	14
2.6	Landschappelijke inpassing	16
2.7	Verkeer, parkeren en ontsluiting	16
3.	MILIEU EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
3.1	Geluidhinder	18
3.2	Bodem	18
3.3	Externe veiligheid	18
3.4	Luchtkwaliteit	20
3.5	Milieuzonering	21
3.6	Geurhinder	21
3.7	Flora en fauna	22
3.8	Leidingen en infrastructuur	22
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.10	Verkeer en parkeren	24
3.11	Waterhuishouding	24
3.11.1	Inleiding	24
3.11.2	Beleid	25
3.11.3	Principes van het waterschap	25
3.11.4	Waterparagraaf	25
3.12	Duurzaamheid	26
4.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
4.1	Economische uitvoerbaarheid en GREXwet	27
4.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	27
5.	PROCEDURE	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft een vormverandering van het bestemmingsvlak aan de Boerenkamplaan 54 te Someren-Eind ten behoeve van de ambachtelijke bakkerij ter plaatse met de toevoeging ondersteunende horeca.

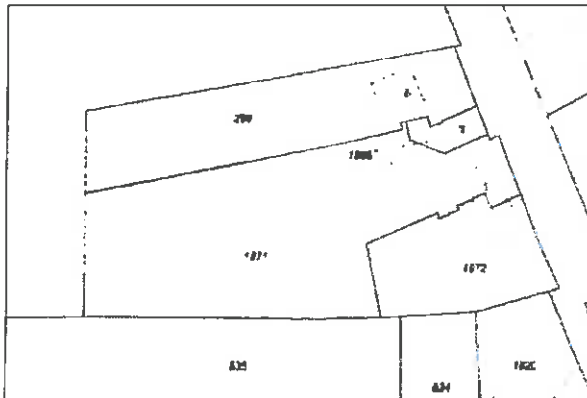
De heren D. en L. van Eijk exploiteren een bakkerij aan de Boerenkamplaan 54 te Someren. De bakkerij wil zijn bedrijfsactiviteiten uitbreiden door groepen kennis te laten maken met ambachtelijke bereiding van brood en andere deegwaren (bijv. pizza's). Zij willen daartoe een houtoven realiseren en een extra bijgebouw plaatsen waar naast de bakkerijactiviteiten ondersteunende horeca kan plaats vinden. De bestaande bakkerij aan Boerenkamplaan 54 te Someren-Eind is conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Someren bestemd als 'Bedrijf' (B) met specifieke bedrijfsactiviteit 'bakkerij' (sb-8). De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe bijgebouw ter plaatse van het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Someren gelegen buiten dit bestemmingsvlak en binnen de bestemming 'Agrarische met waarden - landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' en de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'.

Voor de nieuw op te richten gebouwen wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. In een aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de kavel zal dan ook tevens en in samenhang, een procedure (ex. artikel 2.12 lid a van de Wabo) voor de afwijking van het bestemmingsplan gevoerd dienen te worden. De gemeente Someren heeft haar principemedewerking voor bovengenoemde activiteiten toegezegd per brief van 29 januari 2010 en recent nog in een brief van 21 juli 2011.

In laatstgenoemde brief geeft de gemeente aan dat zij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan het bouwplan en de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan waaronder het toelaten van ondersteunende horeca op de locatie. De gemeente stelt daarbij echter wel de voorwaarde dat het de oppervlakte bedrijfsbestemming hierdoor niet toeneemt. In een anterieure overeenkomst met de gemeente zal dit voornog geregeld worden. Een vormverandering van het bestemmingsvlak zal in een opvolgende procedure, middels een partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011, gerealiseerd worden.

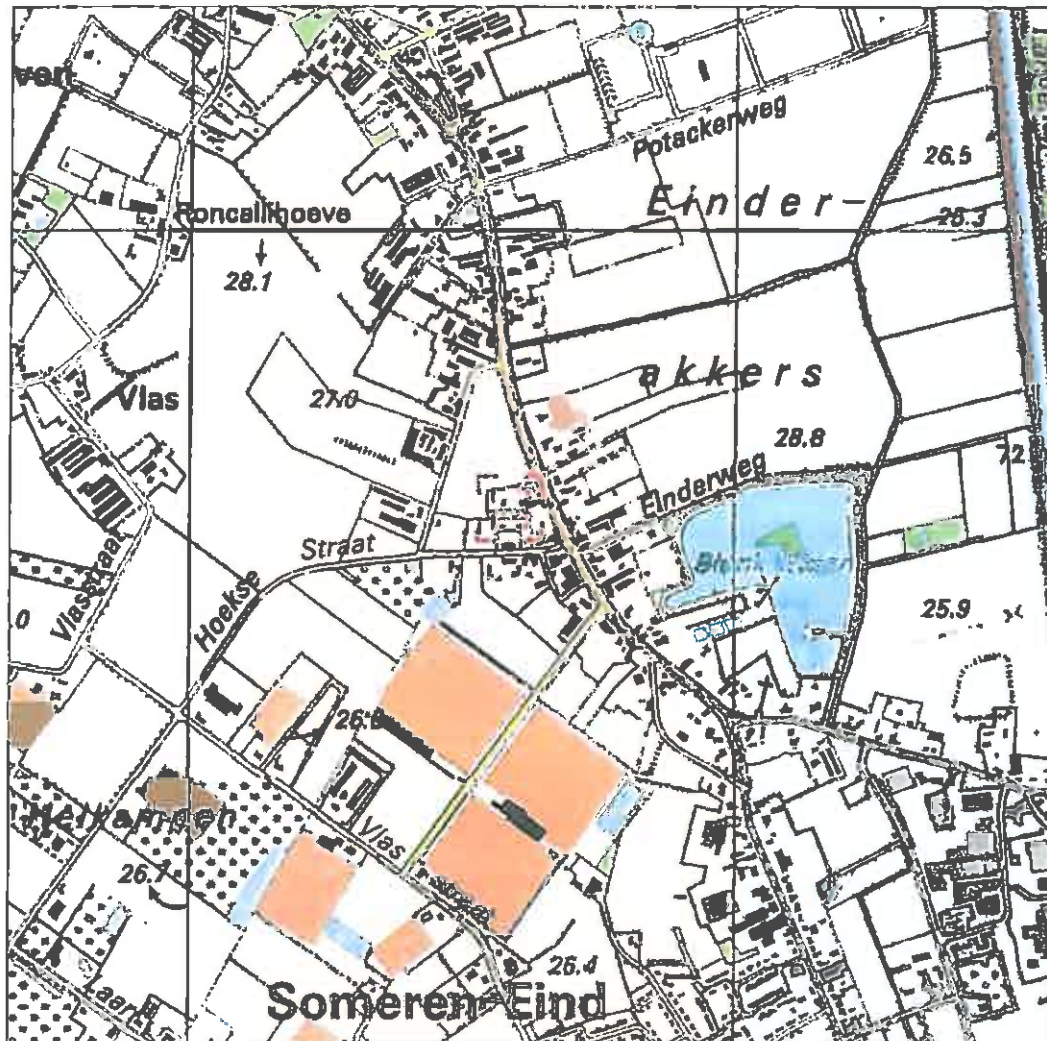
1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Boerenkamplaan 54 te Someren-Eind. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie S, nummers 1971 en 1972 met een totale oppervlakte van 46 are 45 ca. Navolgend figuur is een weergave van de kadastrale percelen waarop het plangebied betrekking heeft.



Figuur 1. Kadastrale kaart

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint aan de Boerenkamplaan, in het zuidoosten van de gemeente Someren. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kleine kern Someren-Eind en ligt op circa 2 km¹ afstand van het centrum van Someren.



Figuur 2. Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Doel

Het doel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt daarbij onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan ter plaatse van de Boerenkampaan 54 tevens wordt het met de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt om ondersteunde horeca op de locatie toe te staan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt dit gemotiveerd. Middels het nemen van een besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning met de afwijking van het vigerend bestemmingsplan kan de locatie Boerenkampaan 54 worden bebouwd met het geplande bijgebouw en kan het gebruik worden verruimd met ondersteunende horeca. .

1.4 Proces

Het plan zal de procedure volgen conform vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de nieuw op te richten gebouwen wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. In een aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de locatie zal dan ook tevens en in samenhang, een procedure (ex. artikel 2.12 lid a van de Wabo) voor de afwijking van het bestemmingsplan gevoerd dienen te worden.

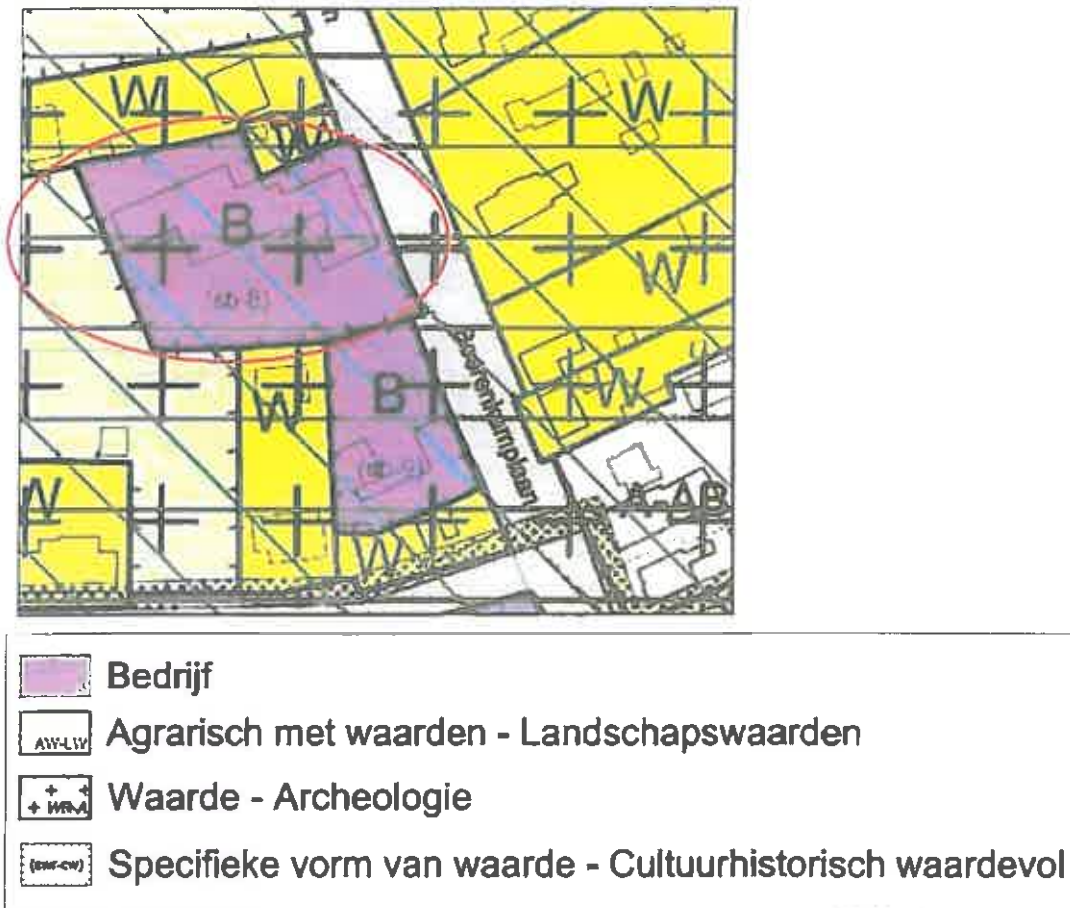
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling omschreven, met betrekking tot de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante planologische aspecten weer. In hoofdstuk 4 komt de procedure aan de orde. En in hoofdstuk 5 wordt de conclusie verwoord.

2. OMSCHRIJVING VAN DE ONTWIKKELING

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Boerenkamplaan 54 te Someren-Eind is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 29 juni 2011. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding uit dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' gemeente Someren.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' (B) met specifieke bedrijfsactiviteit 'bakkerij' (sb-8). De achtergelegen grond waarop de nieuwe gebouwen gerealiseerd worden kennen een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De bestemmingomschrijving bij deze bestemmingen luidt:

De voor 'Bedrijf' (B) met specifieke bedrijfsactiviteit 'bakkerij' (sb-8) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;

2. Niet- agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en 2, behalve op de locaties waar een agrarisch verwant bedrijf is gevestigd; hier is alleen een agrarisch verwant bedrijf toegestaan;
3. De specifieke bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan 1 en 2 zoals deze in de volgende Tabel bedrijven voor een aantal locaties is opgenomen;
4. Bij bedrijven die in de tabel bedrijven niet als agrarisch verwant bedrijf zijn omschreven mag per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig zijn;
5. Landschapsofbouw onder andere in de vorm van een groene erfverlichting alsmede voorzieningen ten behoeve van parkeren, waterberging en – Infiltratie.

Code	Adres	Huisnummer	Specifieke bedrijfsactiviteit/ milieucategorie	Detailhande	Maximum oppervlakte bebouwing exclusief bedrijfswoning met bijgebouwen	Bijzondere bebouwing	Bedrijfswoning
sb-8	Boerenskampplan	54	Bakkerij (2)	Winkel 60 m ²	730	-	1

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (AW-LW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
2. Behoud, herstel en /of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen en verder specifiek voor:
 - de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol';
 - de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol';
 - het behoud van het besloten karakter ter plaatse van de aanduiding " visueel waardevol, besloten";
 - het behoud van het open karakter ter plaatse van de aanduiding 'visueel waardevol, openheid'.

en in het bijzonder:

3. Extensief recreatief medegebruik;
4. Groenvoorzieningen;
5. Infiltratie;
6. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
7. Op de gronden met de aanduiding 'zend- en ontvanginstallatie' een zendmast met een maximale hoogte van 40 meter.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' van de gemeente Someren voorziet binnen de vigerende bestemmingen niet in de mogelijkheid om de ontwikkeling binnenplans te regelen. In de omgevingsvergunning zal dan ook tevens een afwijking van het bestemmingsplan geregeld dienen te worden.

In een opvolgende procedure zal het bestemmingsplan partieel herzien worden ten behoeve van een vormverandering van het bestemmingsvlak.

2.2 Overzicht plangebied

In de huidige situatie is in het plangebied een bakkerij gevestigd. De ten westen van de bestaande opstallen gelegen gronden zijn in gebruik als tuin met erfverharding en beplanting. Ter plaatse van het geplande nieuwe bijgebouw is thans geen bouwblok toegekend in het bestemmingsplan en is

derhalve geen bebouwing aanwezig. Een gedeelte van het bestaande bouwblok, ten zuiden van de bakkerij, wordt momenteel niet benut ten behoeve van bakkerijactiviteiten.



Figuur 4. Luchtfoto van het plangebied

2.3 Beoogde situatie

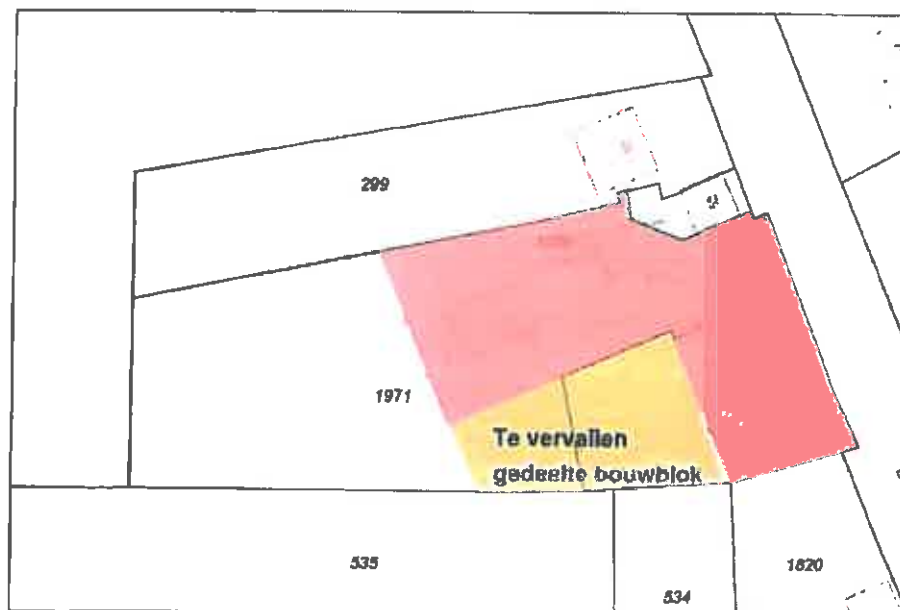
Het initiaatief betreft het realiseren van een bouwplan buiten het bestaande bestemmingsvlak aan de Boerenkamplaan 54 te Someren-Eind ten behoeve van een uitbreiding van de ambachtelijke bakkerijactiviteiten met ondersteunende horeca ter plaatse.

De ondernemers hebben concrete plannen om de bedrijfsactiviteiten op de locatie te verbreden. Zij willen zich meer richten op groepsactiviteiten waarbij zij groepen (verenigingen/bedrijven) kennis willen laten maken met het ambachtelijk bereiden van deegwaren. De huidige bakkerij wordt hiertoe uitgebreid met een bijgebouw (voor een keuken, sanitaire voorzieningen en een overkapping) en een houtoven die gebruikt zal worden om op ouderwetse wijze brood en op traditionele wijze pizza te bakken. Ten behoeve van deze verbreding willen de ondernemers tevens regelen dat ondersteunende horeca is toegestaan.

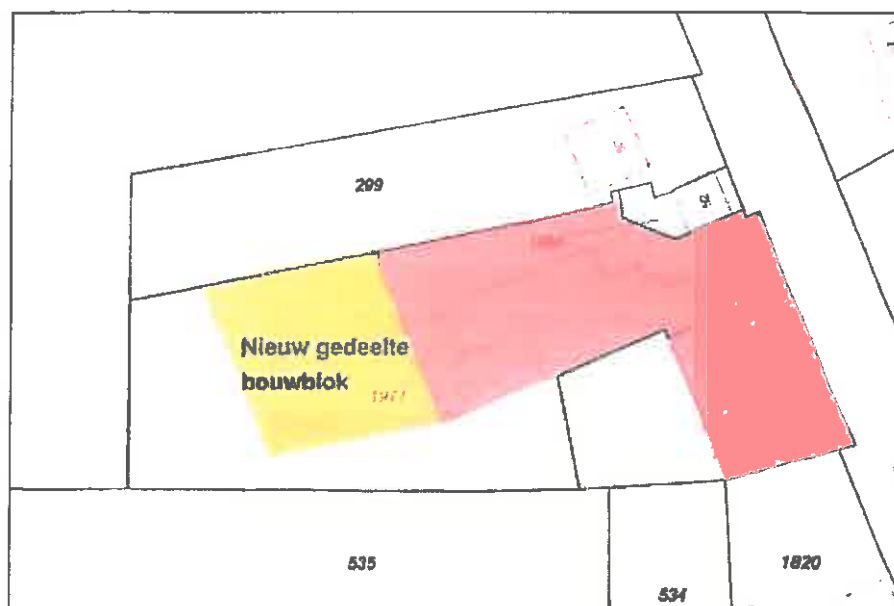
Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is de uitbreiding van de bakkerij door middel van de realisatie van betreffend bijgebouw en de mogelijkheid voor ondersteunende horeca niet toegestaan. Om voornoemde ontwikkeling te kunnen realiseren dient derhalve als onderdeel van een omgevingsvergunning een procedure voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan doorlopen te worden.

Initiatiefnemers willen het bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming uiteindelijk van vorm veranderen om te einde het gerealiseerde bouwplan binnen het bestemmingsvlak te plaatsen. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure Wro doorlopen worden. Een aanvraag hiertoe zal, nadat de omgevingsvergunning is verkregen, ingediend worden. Initiatiefnemers zullen voorts in een anterieure overeenkomst met de gemeente vastleggen dat de oppervlakte van de bedrijfsbestemming niet vergroot wordt door onderhavig bouwplan. De toekomstige bestemming binnen het plangebied wordt 'Bedrijf', met specifieke bedrijfsactiviteit 'Bakkerij' waarop ook ondersteunende horeca is toegestaan. Voorwaarde die hierbij gesteld wordt is dat de vierkante meters van bedrijfsbestemming gelijk blijven..

In onderstaande figuren is een schets opgenomen van de huidige en toekomstige beoogde vorm van het bouwblok. Deze schetsen zijn indicatief. Met de vormverandering van het bouwblok wordt voldaan aan de voorwaarde omdat de oppervlakte bedrijfsbestemming die achter de bakkerij toegevoegd wordt achter de bedrijfswoning komen te vervallen. Initiatiefnemers zullen een aanvraag indienen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan om de vormverandering te realiseren. In een brief van de gemeente Someren (kenmerk Vrom/yv 11-1594) wordt aangegeven dat de gemeente voorstander is van de bestemmingsplanherziening. De gemeente heeft daarbij tevens aangegeven dat zij vooruitlopen hierop medewerking aan een bouwplan willen verlenen middels een Wabo-procedure.



Figuur 5. Schematische weergave te vervallen gedeelte bouwblok



Figuur 6. Schematische weergave nieuw (deel) bouwblok

2.4 Gebruiksfunctie

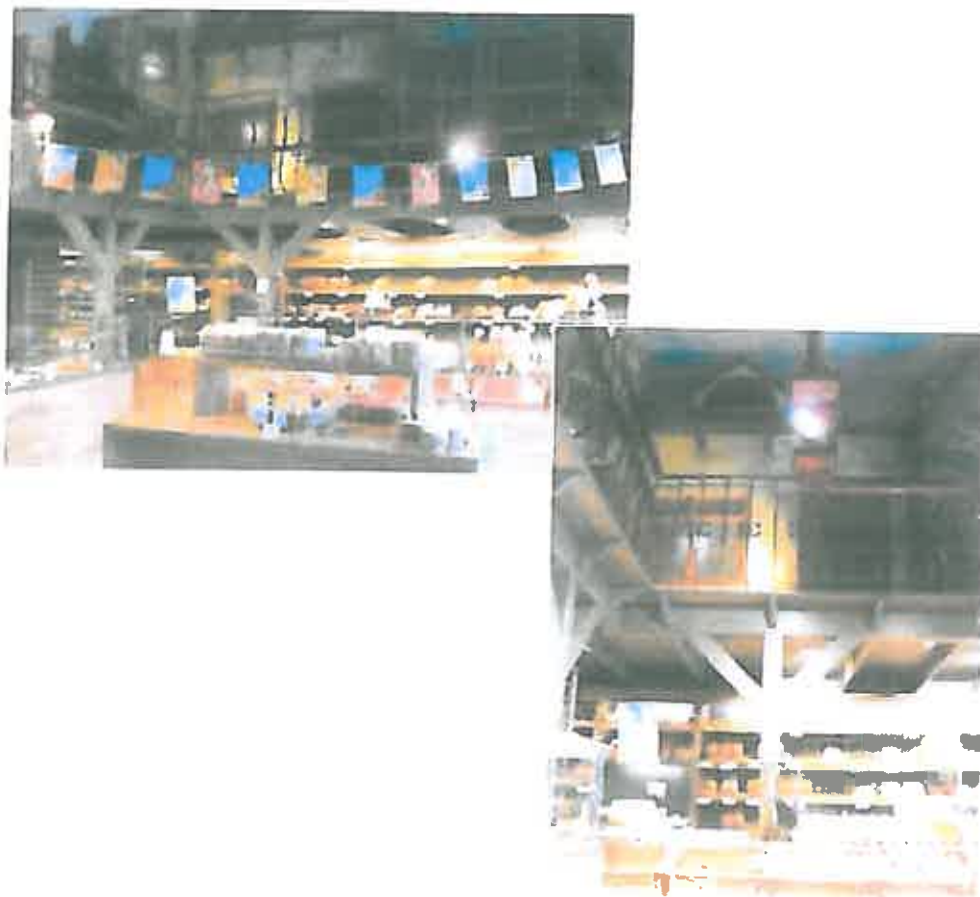
De locatie zal worden ingericht om groepen (verenigingen/bedrijven) kennis te laten maken met het ambachtelijk bereiden en bakken van diverse broodsoorten en pizza's. De activiteiten vinden voor een belangrijk deel in de open lucht rondom een centraal gelegen houtoven plaats. In een bijgebouw met daarin een keuken en sanitaire voorzieningen kunnen de binnenactiviteiten (voorbereidingen, opvang groepen bij slecht weer e.d.) plaats vinden. De keuken staat tevens ten dienste van de bestaande bakkerij. In de huidige situatie is op het terrein een container geplaatst voor de opslag van tuingereedschap en machines. Een gedeelte van het bijgebouw wordt ingericht voor vervangende opslag.

De houtoven en de bijgebouwen worden geplaatst in een landschapstuin waardoor een besloten en aangename parkachtige sfeer gecreëerd wordt passend bij een Brabants erf. De bestaande houtsingels aan de achterzijde van het erf blijven daarbij behouden.

De bakkerij wil naar buiten toe een ambachtelijke manier van werken uitdragen. Het nieuwe concept waarbij groepen kennis kunnen maken met het bereiden van deegwaren past hier uitstekend in. De beleving op de bakkerij kan uitgebouwd worden tot een toeristisch recreatieve activiteit van allure. De bakkerijbeleving kan daarbij ingepast worden in toeristische streek arrangementen.

De groepsactiviteiten vinden plaats in de periode april tot en met september en maximaal 5 keer per maand.

In een studie "Beleef het bij Bakkerij van Eijk" (en maak een koekje van eigen deeg) is het nieuwe concept uitgewerkt.



Figuur 7. Inrichting winkel in Anton Pieck-stijl

De bus waarmee de bestellingen rondgebracht worden is de zelfde bus die voeger al door Bakkerij van Eijk gebruikt werd. Navolgend is een foto weergegeven.



Figuur 8. Authentieke bestelbus

De toevoeging van een houtoven wordt voorzien in een ambachtelijke/authentieke stijl. Hieronder worden enkele sfeerimpressies weergegeven van houtovens.



Figuur 9. Sfeerimpressie van traditionele houtovens

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Aan de Boerenkamplaan is sprake van lintbebouwing waarbij de hoofdbebouwing gericht is naar de weg. Dit geldt ook voor de woning aan de Boerenkamplaan 56 en de Bakkerij aan Boerenkamplaan 54.

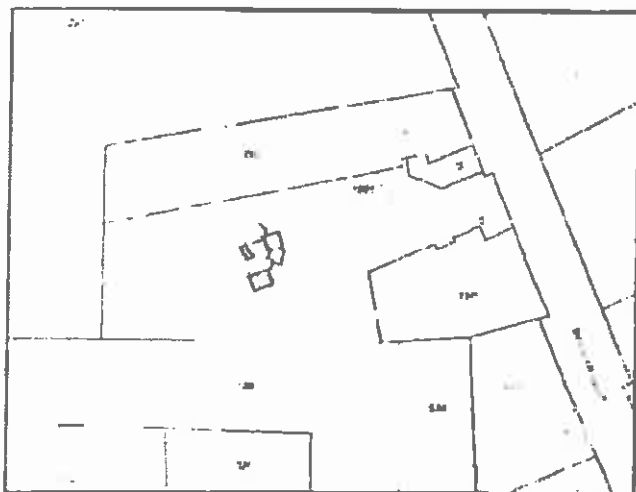
Op onderstaande foto's is een beeld van deze panden weergegeven.



Figuur 10. Foto's van Boerenkamplaan 56 (links) en de bakkerij aan Boerenkamplaan 54 (rechts)

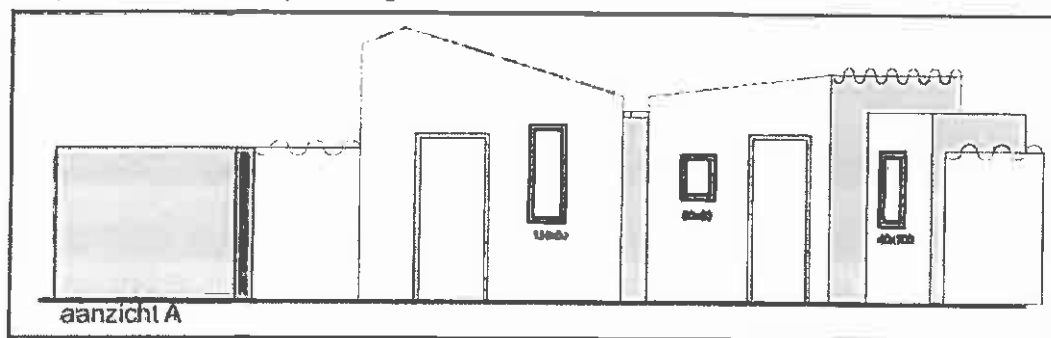
De grond waar het bijgebouw met de houtoven geplaatst wordt is gelegen achter deze bebouwing en is vanaf de weg niet waar te nemen. Hierdoor is het mogelijk om het bijgebouw in een enigszins afwijkende traditionele stijl, passend bij de ambachtelijke werkwijze uit te voeren.

De volgende afbeelding geeft de situering van het nieuw op te richten bijgebouw en de houtoven aan in relatie met de bestaande bedrijfsbebouwing behorende bij de bakkerij.



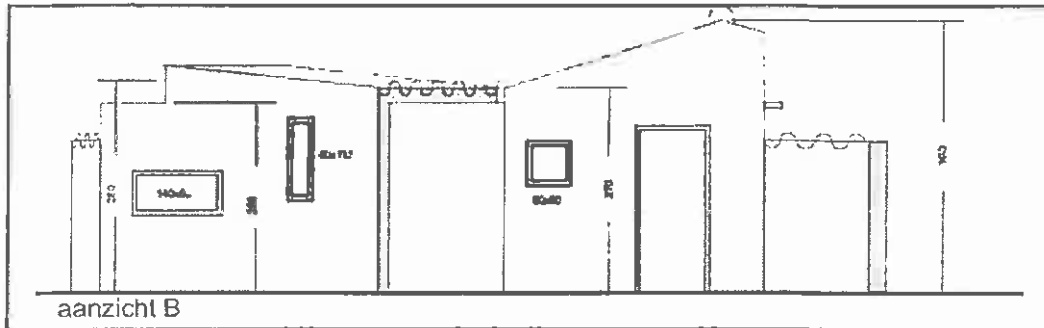
Figuur 11. Overzicht situering nieuw op te richten bijgebouw achter bestaande bedrijfsbebouwing (bron: Slegers artistieke creaties)

Navolgend is een aanzicht weergegeven in de toekomstige situatie gezien vanaf de achterzijde van het perceel, vanuit westelijke richting.



Figuur 12. Westelijk aanzicht toekomstige situatie (bron: Slegers artistieke creaties)

Navolgend is een aanzicht weergegeven in de toekomstige situatie gezien vanaf de voorzijde van het perceel, vanuit oostelijke richting.



Figuur 13. Oostelijk aanzicht toekomstige situatie (bron: Slegers artistieke creaties)

2.6 Landschappelijke inpassing

De bestaande bebouwing aan de Boerenkamplaan 54 is reeds landschappelijk ingepast door middel van opgaande beplanting en bomen. De nieuw te ontwikkelen bebouwing is niet massaal en zal aansluiten bij de schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving. Tevens wordt het bouwblok, na de uitbreiding van de bebouwing landschappelijk verder ingepast binnen de bestaande groene erfomlijsting. Op de locatie is thans reeds een erfbeplanting met diverse inheemse bomen en struiken aanwezig.

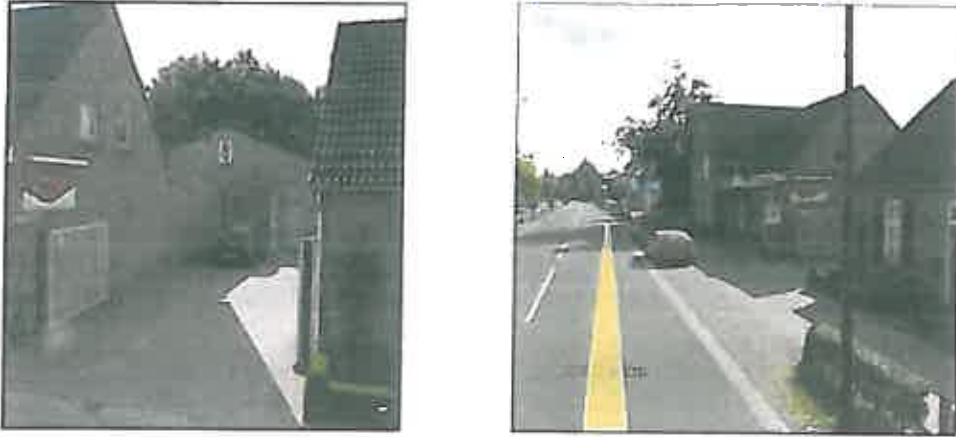


Figuur 14. Landschappelijke inpassing van het perceel

2.7 Verkeer, parkeren en ontsluiting

De werkzaamheden van de bakkerij worden uitgevoerd op het perceel aan de Boerenkamplaan 54. De huidige aan- en afvoerbewegingen aan de Boerenkamplaan 54 komen tot stand door het brengen van grondstoffen ten behoeve van de bakkerij en verkeersbewegingen van klanten. De geplande

ontwikkeling van een houtoven met nieuw bijgebouw en de mogelijkheid voor ondersteunende horeca zal ter plaatse Incidenteel een toename van transportbewegingen en parkeerbehoefte veroorzaken.



Figuur 15. De ontsluiting van de bakkerij door een inni (links) en parkeervakken langs de Boerenkamplaan (rechts)
De parkeerbehoefte kan ook in de nieuwe situatie volledig opgevangen worden op eigen terrein en binnen de parkeerstrook langs de Boerenkamplaan.

3. MILIEU EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat alle wegen (uitzonderingen daargelaten) in principe voorzien zijn van een geluidszone, waardoor steeds -in geval van herziening van bestemmingplannen- onderzoek dient te worden gedaan naar de specifieke geluidsbelasting vanwege die weg op geluidsgevoelige objecten. Aangezien dit initiatief binnen de zone van de weg Boerenkamplaan géén nieuwe woning, géén nieuw geluidsgevoelig gebouw noch een nieuw geluidsgevoelig terrein betreft in de zin van de Wet geluidhinder wordt geconcludeerd dat de vaststelling van de geluidsbelasting (wegverkeerslawaaï) vanwege de Boerenkamplaan in onderhavige procedure niet nodig is. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek vereist.

De groepsactiviteiten vinden overdag plaats gedurende de reguliere openingstijden van de bakkerij. Op het terrein vindt maximaal 1 keer per maand een rondleiding plaats gedurende de avonden tot 10.00 uur. En 1 keer per maand op een zondag. De extra geluidsproductie is daarmee beperkt en vindt achterop het terrein plaats op voldoende afstand van de belendende woningen. Overlast naar de omgeving is dan ook niet te verwachten.

3.2 Bodem

Het plangebied voor de bijgebouwen kent in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch' en is feitelijk in gebruik als tuin. In de procedure voor de omgevingsvergunning zal voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek overlegd worden.

3.3 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bijbehorende risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' (letale effecten) voor personen en niet de kans op gewonden. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR), voor grotere groepen mensen, is helaas minder concreet, kent een richtwaarde en is daarmee vatbaar voor allerlei interpretaties (verantwoordingsplicht).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

1. Bedrijven
2. vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water)
3. hoogspanningslijnen
4. ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).
- 5.

Deze risico's zijn voor de gemeente Someren onderzocht middels het "Onderzoek Externe veiligheid gemeente Someren (nu)situatie", onderzocht en vastgesteld in een rapport d.d. 17 maart 2008 met

projectnummer 450819. Dit onderzoek is gebruikt als basis voor de beoordeling van het plan voor wat betreft externe veiligheid.

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Voor een aantal type bedrijven (LPG- tankstations, ammoniakkoelinstallaties, et cetera) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Het Bevi (en de hieraan gekoppelde Richtlijn externe veiligheid Inrichtingen/Revi) stellen normen en regels voor deze bedrijven. In de nabijheid van het plan zijn geen risicovolle activiteiten gelegen welke onder normale omstandigheden een invloed kunnen hebben op het plan.

Transport:

Ten aanzien van de risico's rondom transporten van gevaarlijke stoffen is geen duidelijke wet- en regelgeving aanwezig. Deze komt er naar verwachting in het begin van het jaar 2010 in de vorm van het "Basisnet" (Spoor, Weg, Water). Hierin worden, in analogie van het Bevi/Revi, eisen voor het PR en GR opgenomen.

a) vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

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

b) vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

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

c) Transport: vervoer gevaarlijke stoffen over het water

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

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar wel gezondheidsafstanden die op een vergelijkbare leest zijn gestoeld. Aan de zuidoostzijde van de gemeente, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Als gevolg hiervan wordt gesteld dat in de nabijheid van het plan geen hoogspanningslijnen bevinden en dus ook geen interactie kan plaats hebben.

Ondergrondse Buisleidingen

In Nederland vindt ook grootschalig transport in de ondergrond plaats. Hierbij moet gedacht worden aan ondergrondse buisleidingen voor hogedruk aardgas, brandstoffen en chemicaliën. De regelgeving bestaat nu respectievelijk uit de Circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 (Circulaire 1984) en "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (Circulaire 1991). Beide circulaires zijn achterhaald en worden medio 2010 vervangen door de AMvB

besluit ondergrondse buisleidingen. Tot dan gelden formeel nog de richtlijnen uit voornoemde circularies. Aan de oostzijde van Someren Helde bevinden zich twee aardgastrans-portleidingen. Het plangebied ligt op ruime afstand van de beide leidingen. Gezien het toekomstige gebruik is een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk. De beoogde herontwikkeling kan doorgang vinden.

Het aspect 'externe veiligheid' is ten aanzien van het plangebied aan de Boerenkamplaan 54 niet limiterend.

3.4 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet onderscheid gemaakt worden tussen de verandering van de luchtkwaliteit als gevolg van het project zelf (verkeersaantrekkende werking, industriële emissies, etc.) of de invloed van de omgeving op het plan.

Sinds 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) wordt de luchtkwaliteit, de emissies die ontstaan als gevolg van verkeersaantrekkende werking, geregeld door 'Wet milieubeheer' (Wm, hoofdstuk 5, titel 2). Dit deel van de Wet milieubeheer is beter bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' en vervangt het tot dan toe geldende 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en onderliggende regels en besluiten.

Op grond van voornoemde regels bleek dat Nederland per 2010 niet kon voldoen aan de gestelde grenswaarden voor "fijn stof" en "stikstofdioxide". Daarom is om uitstel (derogatie) verzocht bij de Europese Unie (EU). Een essentieel onderdeel hierbij vormde het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hiermee denkt Nederland uiterlijk in 2015 wel te voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Enkele maanden geleden heeft de EU de derogatie goed gekeurd. Per 1 augustus jongstleden is het NSL van kracht geworden.

Met het in werking treden van de "Wet luchtkwaliteit" is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (uitzonderingsgevallen daargelaten) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om dit concreet te maken zijn voor woningen, kantoren en enkele beperkte bedrijfsmatige activiteiten drempelwaarden opgenomen (waaronder deze luchttoetsing niet meer nodig is). De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van projecten die wel "In Betekenende Mate" bijdragen (IBM).

Bedrijfsmatige activiteiten worden eveneens vanuit de Wet milieubeheer geregeld. De luchtkwaliteit wordt, wanneer er significante emissies naar de buitenlucht aanwezig zijn, geregeld via bijvoorbeeld het Besluit emissie eisen stookinstallaties (BEES). Daarnaast kunnen (als maatwerk) in de voorschriften van een milieuvergunning de richtlijnen van de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR), et cetera worden opgenomen. De ontwikkeling van het plangebied valt qua omvang voor wat betreft fijnstof en stikstofdioxide duidelijk onder het criterium NIBM waardoor een (aanvullende) toets luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Naar verwachting zullen er ook geen significante bedrijfsmatige emissies aanwezig of te verwachten zijn. De installatie is daarvoor te klein en het gebruik is te

beperkt. Het aspect luchtkwaliteit is ten aanzien van het plangebied aan de Boerenkamplaan 54 waarschijnlijk dan ook niet niet limitierend.

3.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor de overige omliggende (industriële) bedrijven, gelegen binnen een straal van ruim 150 meter rondom het plan voor het ontwikkelen van het bedrijf aan de Boerenkamplaan 54, nagegaan met welke eventuele beperkende aspecten rekening gehouden moet worden. Conform de VNG-publicatie geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van het te ontwikkelen plan. In dit geval wordt van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het perceel van het te ontwikkelen plan uitgegaan.

Vanuit het plangebied aan de Boerenkamplaan 54 zijn er geen belemmeringen voor niet-agrarische inrichtingen in de omgeving. Voor de planontwikkeling zelf dient, een nieuwe melding of mogelijk een milieuvergunning aangevraagd te worden. Daarbij dient onderzocht te worden of de realisatie van het nieuwe bijgebouw en de mogelijkheid tot ondersteunende horeca gevolgen heeft voor (woon-) objecten in de omgeving. Een eventuele benodigde melding c.q. milieuvergunning wordt als separate bijlage bij voorliggend plan aangeleverd.

3.6 Geurhinder

De Wet Geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Someren heeft een gebiedsvisie voor de gemeente opgesteld. De norm voor omgeving van het plangebied is conform de wettelijke norm 14 oue/m³.

Het plangebied betreft een bakkerij. Deze functie wordt gecontinueerd en een gedeelte van het achtergelegen perceel wordt omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel om bescherming te bieden aan geurgevoelige objecten tegen geurhinder

vanuit dierverblijven die behoren tot een veehouderij. De definitie van een geurgevoelig object (ggo) is: een gebouw dat bestemd is voor én blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf én die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt".

De beoogde herontwikkeling voorziet in uitbreiding van de bestaande bakkerij met een bijgebouw en een op hout gestookte oven.

Het gebouw zal bestemd worden voor menselijk gebruik. Het gebruik vindt echter incidenteel plaats en kent geen permanent karakter. Hier is dan ook geen sprake van een geurgevoelig object. Aangezien geen sprake is van een geurgevoelig object is niet verder getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij, de Verordening geurhinder en veehouderij en de Handreiking beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen. Gesteld kan worden dat de verandering geen belemmering zal opleveren voor omliggende veehouderijen.

3.7 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een (herziening van het) bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Het geplande bijgebouw wordt gerealiseerd binnen de bestaande achtertuin van het object. Betreffende tuin wordt momenteel intensief onderhouden en gebruikt waardoor ter plaatse geen noemenswaardige flora- en faunawaarden aanwezig zijn. Tevens is ter plaatse sprake van een zeer beperkte bouwontwikkeling in de vorm van een bijgebouw. De bestaande bomen en struiken worden gehandhaafd. Derhalve is ten aanzien van flora en fauna geen belemmering te verwachten en vervalt de noodzaak tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek.

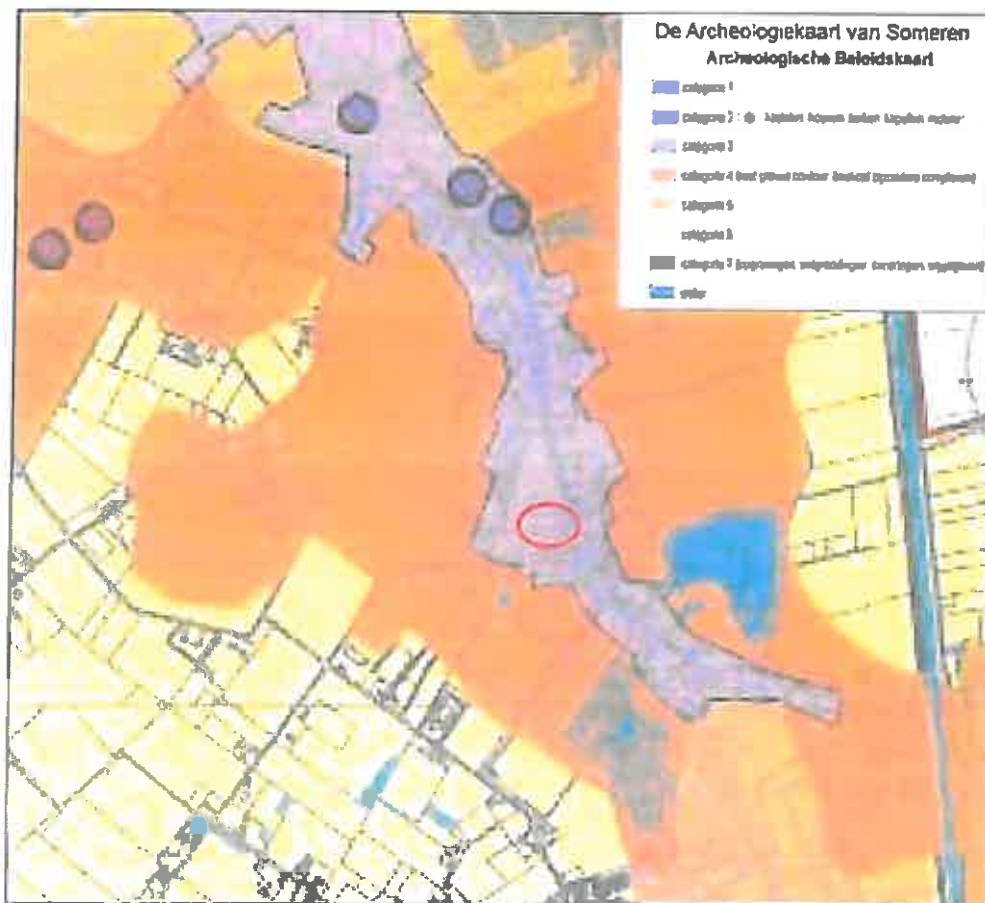
3.8 Leidingen en infrastructuur

Uit de plankaarten van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' van de gemeente Someren zijn er binnen het plangebied geen leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als

uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 16. Uitsnede archeologiekaart gemeente Someren.

Het plangebied waarop het nieuwe bijgebouwtje gerealiseerd dient te worden is thans bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarden - cultuurhistorisch waardevol' en dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. Op de locatie vindt een geringe bouwactiviteit plaats. Op de archeologiekaart van de gemeente Someren is het plangebied aangeduid als een categorie 3-gebied. Op grond van deze categorie geldt het volgende:

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)	Gemeente Someren			
	Bedrijfsbed onderworpen aan de bestemmingsplanwijziging, aanleg, sloep- en bouwvergunning			
Cat.	Omschrijving categorieën archeologische gebieden	Verstoringsdiepte?	Verstoringsoppervlakte?	Wel of geen onderzoek?
3	Gebied van archeologische waarden (WR-AW)	> 50 cm	> 250 m²	
	• Historisch-archaeologische gebieden	Ja	Ja	Geen onderzoek
	• Als monumentaarchaeologische waarden	Ja	Ja	Geen onderzoek, wel gemeentelijke monitoring impact door amateurarcheologen
		Ja	Ja	Onderzoekplicht (aanhouden advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

Figuur 17. Categorisering Nota archeologiebeleid gemeente Someren.

Op grond van het voorgenomen beleid van de gemeente Someren en de categorie waaronder het plangebied valt is er binnen het plangebied geen onderzoeksplicht, omdat de verstoringsoppervlakte niet meer dan ca. 40 m² bedraagt en daarmee onder de 250 m² blijft.

In het gebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De lokale wegenstructuren, waaronder de aangrenzende Boerenkamplaan, is op grond van de provinciale cultuurhistorische waarden kaart aangemerkt als "redelijk hoog waardevol historisch geografisch lijnelement". Betreffend waardevol elementen is gelegen op eigendom van de gemeente Someren en blijft derhalve bij de voorgenomen planontwikkeling behouden. Het geplande bijgebouw wordt gerealiseerd binnen het eigendom van de initiatiefnemers en heeft derhalve geen invloed op de cultuurhistorische waarde in de omgeving.

3.10 Verkeer en parkeren

De verbrade activiteiten ten behoeve van de bakkerij worden uitgevoerd op het perceel aan de Boerenkamplaan 54. Aan- en afvoerbewegingen ter plaatse komen thans reeds tot stand door de aanvoer van grondstoffen en het aan- en af rijden van klanten. Door de geplande ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen in beperkte mate en groepsgewijs zal toenemen. De extra verkeersbewegingen zijn voor de Boerenkamplaan geen probleem. Deze weg is al te kenmerken als een lokale ontsluitingsweg die twee kernen verbindt. De extra verkeersbewegingen zijn niet significant.

Voor wat betreft het parkeren kan worden geconcludeerd dat ter plaatse voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn op het eigen terrein (12 parkeerplaatsen) en in het openbaar gebied (6 parkeerplaatsen). Het geplande nieuwe bijgebouw en de geplande activiteiten zijn beperkt van omvang (maximale groepsgrootte van 20 personen). De parkeerbehoefte kan daarmee op de bestaande parkeerplaatsen op het terrein en langs de weg opgevangen worden. Parkeeroverlast in de omgeving is dan ook niet te verwachten.

3.11 Waterhuishouding

3.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal

principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen Initiatiefnemer en waterbeheerder.

3.11.2 Beleid

Waterbeheersplan

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

Keur

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

Gemeentelijk rioleringsplan

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

3.11.3 Principes van het waterschap

Het waterschap hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. De toename van het verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld en ter plekke te worden geïnfilteerd. Indien infiltratie ter plaatse niet mogelijk is, dient het hemelwater te worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. In het kader van de waterkwaliteit dient rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen. Uitlopende materialen zijn niet toegestaan.

3.11.4 Waterparagraaf

Bij de ontwikkeling in het plangebied wordt een beperkte hoeveelheid (ca. 40 m²) nieuwe bebouwing gerealiseerd. De beperkte hoeveelheid hemelwater dat op het nieuwe bijgebouw neerkomt zal direct

afstromen op het achter gelegen perceel/ tuin. Hierdoor wordt voldaan aan het criterium van hydrologisch neutraal bouwen. Gelet op de beperkte hoeveelheid bebouwing hoeft er ook geen verdere watertoets plaats te vinden.

3.12 Duurzaamheid

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de vereisten van een duurzame ontwikkeling. Het plan draagt bij aan een economische en ecologische versterking van het gebied. Door bezoeken kennis te laten maken met het ambachtelijk bereiden van brood e.d. wordt levens blijgedragen aan behoud van cultuur en versterking vrije tijdsbesteding.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid en GREXwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve afspraken gemaakt met de gemeente Someren. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Someren waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

4.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

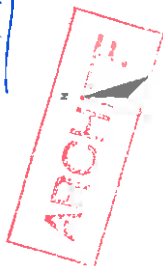
5. PROCEDURE

Om voorname ontwikkeling te bewerkstelligen dient conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan genomen te worden. Door middel van deze afwijking van het bestemmingsplan wordt via een omgevingsvergunning de mogelijkheid gecreëerd om betreffend bouwwerk en de mogelijk voor ondersteunende horeca te realiseren. Betreffende afwijking van het bestemmingsplan zal in een vervolgprocedure worden verwerkt in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' van de gemeente Someren.

Gemeente Someren

dd 29/01/12

Beleef



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
der Gemeente Someren

2012 No. 111
2012 014

Mij bekend,
De Secretaris

De Maat



Gemeente Someren - afd. VROM
Document: WABO-2012-0110
Datum: 09 JAN. 2012
Opsteller: AK KOOB
Beoordelaar:

- = nieuw/gewijzigd bouwvlak
- = uitwijkzone (Someren) volgens art. 32.2 Bestemmingsplan
- = positief bestemde zone voor bedrijfsgebouwen
- = bijbehorend bouwvlak (gebouw)
- = bijbehorend bouwvlak (overkapping)

SCALE 1:500



Oppervlakte (gezaamd) mits voldaan wordt aan voorwaarde
vergunning: 168 m²
Hiervan mag: 30 m² maximaal 3 meter hoog zijn b.b. ...

