

Bestemmingsplan

Veegplan VII, gemeente Someren 2018

Gemeente Someren



Bestemmingsplan

Veegplan VII, gemeente Someren 2018

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

12 september 2019

Projectgegevens:

TOE03-0254461-01C

REG03-0254461-01B

TEK03-0254461-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02018019-VS01

Datum vrijgave

08 oktober 2019

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

C8

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Toetsingskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Besluit ruimtelijke ordening	4
2.4	Nationaal Milieubeleidsplan 4	4
2.5	Provinciaal beleid	5
2.6	Gemeentelijk beleid	6
3	Nieuwe ontwikkelingen	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Kerkendijk 148b Someren-Heide	7
3.3	Sluisstraat 61 Someren-Eind	8
4	Verleende vergunning	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Heikantstraat 28 Someren	11
5	Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	13
5.1	Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	13
5.2	Milieuaspecten	13
5.3	Wateraspecten	14
6	Juridische opzet	17
6.1	Opzet bestemmingsplan	17
7	Uitvoering en procedure	19
7.1	Economische uitvoerbaarheid	19
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.3	Zienswijzen	19

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Kerkendijk 148b
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Sluisstraat 61
- Bijlage 3: Bewijsstuk aankoop ruimte voor ruimte titel Kerkendijk 148b
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 28
- Bijlage 5: Vergunning Heikantstraat 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Veegplan VII, gemeente Someren 2018’, hierna Veegplan genoemd, bestaat uit:

Nieuwe ontwikkelingen

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

- Kerkendijk 148b (oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte woning);
- Sluisstraat 61 (amoveren van de bestaande bedrijfsgebouwen en bouw van een nieuw bedrijfsgebouw).

Verleende vergunningen

In afwijking van het bestemmingsplan kan een vergunning worden verleend voor het toestaan van een andere functie. Na vergunningverlening is het wenselijk geacht deze nieuwe situatie in een bestemmingsplan mee te nemen. In dit veegplan wordt de volgende reeds verleende vergunning opgenomen:

- Heikantstraat 28 (het opnemen van de voormalige kippenschuur in de bestemming ‘Wonen-Buitengebied’)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de ondergrond van de nieuwe ontwikkelingen en een verleende vergunning, zoals vermeld in paragraaf 1.1. Het plangebied bestaat daarmee uit verschillende locaties van het volledige grondgebied van gemeente Someren. Het gaat daarbij om locaties binnen en buiten de bebouwde kom.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verleende vergunningen. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Hoofdstuk 7 stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

2 Toetsingskader

2.1 Inleiding

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

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

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

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

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de rijksoverheid, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In het onderhavige bestemmingsplan worden een tweetal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, deze ontwikkelingen maken echter geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast wordt een reeds vergunde en bestaande kippenschuur planologisch vastgelegd. Er is om deze reden dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingen, zodat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

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

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

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

2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

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

2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Toetsingskader

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

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

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om provinciale doelen te realiseren.

2.5.2 Verordening ruimte

Toetsingskader

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke ambities en doelen bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening) vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Naast deze wijziging is de Verordening nog vijf maal gewijzigd, namelijk in 2016 '(Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden 2016)' en in 2017 '(Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017)', '(Aanvullende wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017)', '(Wijziging Nadere regels Verordening ruimte – Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (versie 2.0))' en '(Nadere regels Verordening ruimte – Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij – versie 2.0)'. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij).

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

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

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Structuurvisie Someren 2028

Toetsingskader

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

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

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

3 Nieuwe ontwikkelingen

3.1 Inleiding

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

- Kerkendijk 148b Someren-Heide
- Sluisstraat 61 Someren-Eind

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

3.2 Kerkendijk 148b Someren-Heide

Locatie

De Kerkendijk vormt de verbinding tussen de kernen Someren en Someren-Heide en verder, na de splitsing in de Hugterweg en Nederweertseweg, naar respectievelijk de kernen Maarheeze en Nederweert. De planlocatie Kerkendijk 148b is gelegen op de hoek van de Kerkendijk en de Kraaiendijk. De locatie is in de huidige situatie in gebruik als paardenweide. Ter plaatse is aan de zuidoostelijke zijde van het perceel een koelhuisje gelegen, op het westelijke deel van het perceel bevinden zich twee aaneengebouwde paardenstalletjes welke in zeer slechte staat verkeren. Het perceel wordt aan de westzijde afgeschermd doormiddel van een houtsingel.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de realisatie van een woning, middels toepassing van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. In samenhang met voorgenoemde ontwikkeling wordt beoogd de thans aanwezige bebouwing op het perceel te saneren.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Kerkendijk 148b geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening’ vastgesteld. Op 28 juni 2018 is het paraplubestemmingsplan NAF-beleid vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan is nieuw beleid omtrent niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch vastgelegd. De drie bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ met gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘overige zone - bebouwingsconcentratie’.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging ten behoeve van de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Toetsing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 31 oktober 2017 te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Hierbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling aan de Kerkendijk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en andere milieu-hygiënische en planologische aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing, bijgevoegd als bijlage van deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van de geldende wet- en regelgeving, in het bijzonder de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Met de landschappelijke inpassing van het projectgebied wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarde(n) om ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen en tevens bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Wijze van bestemmen

Conform de systematiek van de diverse veegplannen in gemeente Someren wordt het perceel bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. Gelet op het feit dat de woning mogelijk wordt gemaakt conform de ruimte-voor-ruimte regeling, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevel aan de zijde van de Kerkendijk uitgevoerd dient te worden als een 'dove gevel'. Op de verbeelding is om deze reden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen. In de regels is hier een regeling aan gekoppeld. Om te borgen dat de landschappelijke inpassing van het perceel wordt aangelegd en in stand wordt gehouden is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' opgenomen. In de regels is een regeling aan gekoppeld.

Door de ligging in de bebouwingsconcentratie is de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' opgenomen.

3.3 Sluisstraat 61 Someren-Eind

Locatie

De Sluisstraat is één van de ontsluitingswegen van de kern Someren-Eind. De planlocatie is gelegen aan deze straat, tegenover de Havenoord. Op het perceel is in de huidige situatie één twee-onder-een-kapwoning en een bedrijfsgebouw aanwezig. In het plangebied aan de Sluisstraat 61 zijn momenteel twee bedrijven gevestigd. Een bedrijf in de reparatie van crossmotoren, inclusief werkplaats die gevestigd is in de aanbouw aan het woonhuis en een bedrijf ten behoeve van reparatie en vervanging van autoruiten ter plaatse van het bedrijfsgebouw. Het perceel wordt aan de achterzijde afgeschermd doormiddel van een hoog opgaande begroeiing.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten van de twee bedrijven in één bedrijfsgebouw onder te brengen. Gelet op ontwikkelingen in de markt en om economische en ergonomische redenen, dient het nieuwe bedrijfsgebouw een afmeting te hebben van minimaal 200 m². De omvang van 200 m² wordt beschouwd als een omvang die passend is in het dorpslint en als nevenactiviteit gezien kan worden binnen een woonbestemming van deze omvang. De totale omvang van de bedrijf gerelateerde bijgebouwen mag maximaal 200 m² bedragen. Het bestaande tuinhuis dient, om te voldoen aan de gestelde maximale oppervlakte maat voor bijgebouwen van 100 m² behorende bij de woning, te worden geamoveerd.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Sluisstraat 61 geldt het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 27 juni 2012. Het plangebied is bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van het perceel is de functieaanduiding 'bedrijf' toegevoegd, ten behoeve van het aanwezige bedrijf. Verder gelden nog diverse maatvoeringseisen.

Op 28 juni 2018 is het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen Someren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan verwijst naar de nieuwe parkeernormen van de gemeente Someren.

Afwijking bestemmingsplan

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een nieuw extra bedrijfsgebouw van maximaal 200 m² op het perceel Sluisstraat 61. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Toetsing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 6 oktober 2017 te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Bij deze uitspraak is te kennen gegeven dat de bestemming 'Wonen' niet wordt omgezet naar 'Bedrijf', maar wel medewerking wordt verleend aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Wonen'.

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

Wijze van bestemmen

De locatie Sluisstraat 61 wordt conform het geldende bestemmingsplan 'Somerens-Eind' bestemd. Gelet op het feit dat er in het bestemmingsplan 'Veegplan VII, gemeente Someren 2018' sprake is van twee woonbestemmingen, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen – Kom'. De regeling van het bestemmingsplan 'Somerens-Eind' is met enkele wijzigingen overeenkomstig overgenomen. Om de nieuwe bedrijfsbebouwing juridisch-planologisch mogelijk te maken is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bedrijfsgebouw' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding een bedrijfsgebouw van maximaal 200 m² gerealiseerd mag worden. Deze hal mag alleen voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen behorende bij de woning is teruggebracht naar maximaal 100 m².

4 Verleende vergunning

4.1 Inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bij gebruikswijzigingen of grote afwijkingen van bouwregels is het gewenst / noodzakelijk om de planregels/verbeelding aan te laten sluiten op de besluitvorming die heeft plaatsgevonden.

4.2 Heikantstraat 28 Someren

Op 21 januari 1970 is een vergunning verleend voor het oprichten van een kippenshuur (kippenhok) met een oppervlakte van 624 m² als onderdeel van het agrarische bedrijf op het perceel Heikantstraat 28 te Someren. Het perceel heeft in de loop der jaren diverse wijzigingen in het juridisch kader ondervonden. Zo was het perceel, inclusief de kippenshuur, in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1976' bestemd als 'Agrarische Doeleinden D'. In dit bestemmingsplan stond aangegeven dat de gronden en bebouwing op het perceel ten dienste moet staan van het agrarisch bedrijf.

Toen het agrarisch bedrijf werd beëindigd is in 1997 de milieuvergunning ingetrokken. Om deze reden is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' de bestemming gewijzigd naar 'Woningen'. Bij de gronden bestemd als 'Woningen' was de maximale oppervlaktemaat van de woning en bijbehorend erf vastgesteld op 2.500 m². Bij de bestemmingswijziging van 'Agrarische Doeleinden D' naar 'Woningen' is geen sloopvergunning gekoppeld. De schuur is om deze reden blijven staan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' heeft de locatie de bestemming 'Wonen' gekregen, waarbij het bestemmingsvlak wonen ca. 550 m² groot is. In het geldende bestemmingsplan is de bestaande schuur planologisch niet vastgelegd. Het bestemmingsplan dient op basis van de reeds verleende vergunning aangepast te worden. In de als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de locatie.

Wijze van bestemmen

Om de vergunde kippenshuur positief de bestemmen dient de schuur opgenomen te worden in de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. Dit wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsvlak 'Wonen - Buitengebied' te vergroten. Het bestemmingsvlak is niet groter dan 2.500 m², zodat aangesloten wordt op de maximale grote van het bestemmingsvlak, zoals ten tijde van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' mogelijk was. In dit geval is sprake van minder dan 100 m² aan bijgebouwen die direct zijn toe te rekenen zijn aan de woning. In de regels is hiervoor een regeling opgenomen.

Om te voorkomen dat de overige bebouwing nogmaals onder het overgangsrecht valt is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – overtollige bebouwing' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bestaande, met vergunning tot stand gekomen en/of overgangsrechtelijk beschermde voormalige (agrarische)bedrijfsgebouwen toegestaan. Het gaat om een totaal van 584 m² aan overtollige bebouwing. Door het opnemen van deze maatvoering is de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd en worden de bestaande rechten gerespecteerd.

Het woonperceel wordt conform de systematiek van de veegplannen in Someren bestemd als 'Wonen – Buitengebied'. De overige gronden op het perceel zijn conform het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Op het perceel zijn verder nog twee archeologische dubbelbestemmingen gelegen, namelijk 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; openheid'.

5 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

5.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de twee ontwikkelingen en de verleende vergunning zijn separate ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Uit deze onderbouwingen blijkt dat met de ontwikkeling geen negatieve effecten op de aspecten archeologie, cultuurhistorie, landschappelijke en natuurlijke waarden gepaard gaan. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd (zie bijlage 1 en 2). Voor de locaties wordt kort ingegaan op deze aspecten.

5.1.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op het perceel Kerkendijk 148b geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is om deze reden dan ook niet benodigd.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Someren is het perceel Sluisstraat 61 aangeduid als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter diep en/of over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Voor de planontwikkeling zal binnen de genoemde kaders gebleven worden. Er is voor de beoogde ontwikkeling aan de Sluisstraat 61 dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van het perceel Heikantstraat 28 wordt de reeds aanwezige schuur planologisch vastgelegd. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' op het perceel opgenomen.

5.1.2 Landschap en natuur

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de initiatieven is aangetoond dat er, indien gelet op de algemene zorgplicht en uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen, geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de locatie Kerkendijk 148B in het buitengebied van Someren is sprake van een landschappelijke inpassingsplicht. Deze verplichting komt voort uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het initiatief is dan ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze landschappelijke inpassingen is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

5.2 Milieuaspecten

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen aanvaardbaar zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt. In de opgestelde onderbouwingen, die als bijlagen bij onderhavige toelichting zijn gevoegd, is hierop uitgebreid ingegaan. Per locatie wordt kort ingegaan op of er belemmeringen voortkomen uit de diverse milieuaspecten. De eventuele gevolgen hieruit worden eveneens benoemd.

Kerkendijk 148

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning op het perceel Kerkendijk 148. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er, met uitzondering van het aspect 'geluid', geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Met betrekking tot het aspect 'geluid' kan gesteld worden dat de geluidbelasting op de noord- en zuidgevel van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale

ontheffingswaarde van 53 dB wordt op deze gevels niet overschreden. Voor deze gevels dient een hogere waarde aangevraagd te worden. Op de oostgevel wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden, om deze reden wordt de gevel 'doof' uitgevoerd. Dit betekent dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan. In de regels wordt deze 'dove gevel' planologisch vastgelegd.

Sluisstraat 61

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bedrijfsgebouw van 200 m² op het perceel Sluisstraat 61. Uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit initiatief blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

Heikantstraat 28

Middels onderhavig veegplan wordt de reeds bestaande situatie planologisch vastgelegd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen gelden.

5.3 Wateraspecten

In de twee separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de twee ontwikkelingen is per initiatief een waterparagraaf opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt. Bij geen van de plangebieden is een waterleiding, watergang of oppervlakte water aanwezig.

In onderhavig veegplan wordt één verleende vergunning in het bestemmingsplan verwerkt. Aangezien de schuur reeds aanwezig is en er geen wijzigingen plaatsvinden kan gesteld worden dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

Per locatie waar een ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, wordt een korte beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie gegeven.

Kerkendijk 148

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een A-watergang. Deze watergangen worden onderhouden door het waterschap. Voor het kunnen onderhouden van deze waterloop is aan beide zijden een onderhoudstrook van 5 meter benodigd. Ter plaatse is voldoende ruimte voor het onderhoud van de watergang. Afvoer van water richting deze watergang is niet toegestaan.

Gelet op de hoeveelheid verharding in het plangebied is sprake van een afname van het aantal vierkante meters verhard oppervlakte. Derhalve gelden er geen compenserende maatregelen. Desondanks wordt, om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen, een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem.

Het afvalwater afkomstig van het plangebied afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel, dat aanwezig is aan de Kerkendijk

Sluisstraat 61

Op het perceel Sluisstraat 61 wordt een nieuw bedrijfsgebouw van maximaal 200 m² gerealiseerd. Een bestaand bijgebouw van circa 15 m² wordt geamoveerd. In totaal is sprake van een kleine toename aan verharding. Omdat de verhardingstoename onder de ondergrens blijft van 2.000 m², zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen compenserende maatregelen nodig.

In het kader van het Verbreed Rioleringsplan (vGRP) van de gemeente Someren geldt er een afkoppelplicht van het hemelwater om te voorkomen dat het hemelwater rechtstreeks in het riool

verdwijnt. Binnen het plangebied blijft een gedeelte 'groen' van karakter en wordt ter compensatie van de beoogde verstening een wadi/waterberging aangelegd om het water te bergen en langzaam te laten infiltreren in de bodem.

6 Juridische opzet

6.1 Opzet bestemmingsplan

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

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

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

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

7 Uitvoering en procedure

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan 'Veegplan VII, gemeente Someren 2018' is ter inzage gelegen als voorontwerpbestemmingsplan op de grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gelijktijdig is het vooroverleg gevoerd met provincie en waterschap. Door de provincie is gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Door de provincie is opgemerkt dat het bewijsstuk van de aankoop van een ruimte voor ruimte titel voor de locatie Kerkendijk 148b ontbreekt. Dit bewijsstuk is om deze reden opgenomen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan VII, gemeente Someren 2018' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie en heeft betrekking op de locatie Heikantstraat 28. Over deze locatie heeft nader overleg plaatsgevonden. De provincie heeft ingestemd met de nieuwe onderbouwing, zoals bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan, mits de regels en verbeelding hiermee in lijn zijn. De aanpassing zijn in onderhavig bestemmingsplan reeds doorgevoerd.

Het bestemmingsplan 'Veegplan VII, gemeente Someren 2018' is op 12 september 2019 door de gemeenteraad van Someren vastgesteld.