

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:3189

Datum uitspraak

3 juni 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 13 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Someren het bestemmingsplan "De Hoofong." vastgesteld. Het plan maakt de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan De Hoof in Someren mogelijk. [appellant] woont tegenover het plangebied aan [locatie] en vreest met name voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat. [appellant] betoogt dat het plan in strijd is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (de IOV). Hij voert daarover aan dat het plan niet voldoet aan de verplichtingen voor ruimte-voor-ruimte woningen zoals genoemd in artikel 3.77 en 3.79 van de IOV. Volgens [appellant] gaat het bestemmingsplan onvoldoende in op de vraag of de woningen passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ook voldoet de ontwikkelingsrichting niet aan de eisen zoals genoemd in artikel 3.77, eerste lid, van de IOV. Ook houdt het plan volgens [appellant] geen rekening met een goede omgevingskwaliteit zoals genoemd in artikel 3.5, tweede lid, van de IOV.

Volledige tekst

202404982/1/R2.

Datum uitspraak: 3 juni 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend in Someren,
appellant,

en

de raad van de gemeente Someren,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 13 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "De Hoof ong." vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 26 februari 2026, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.C. Coolen en ir. P. van Wijk, zijn verschenen. Verder is op de zitting [partij] gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 28 juli 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Wettelijk kader

2. De relevante wettelijke bepalingen zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Inleiding

3. Het plan maakt de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan De Hoof in Someren mogelijk. [appellant] woont tegenover het plangebied aan [locatie] en vreest met name voor aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Strijd met de IOV

5. [appellant] betoogt dat het plan in strijd is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (de IOV). Hij voert daarover aan dat het plan niet voldoet aan de verplichtingen voor ruimte-voor-ruimte woningen zoals genoemd in artikel 3.77 en 3.79 van de IOV. Volgens [appellant] gaat het bestemmingsplan onvoldoende in op de vraag of de woningen passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (3.79, eerste lid, onder c IOV). Ook voldoet de

ontwikkelingsrichting niet aan de eisen zoals genoemd in artikel 3.77, eerste lid, van de IOV. Zo wordt niet genoemd welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen binnen de omgeving (sub a), welke effecten de ontwikkeling heeft op andere aspecten (sub b), op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden (sub c) en op welke wijze de sloop van overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd (sub d). Ook houdt het plan volgens [appellant] geen rekening met een goede omgevingskwaliteit zoals genoemd in artikel 3.5, tweede lid, van de IOV.

5.1. Voor het realiseren van de woningen op het perceel is gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling zoals bedoeld in artikel 3.79, eerste lid, onder a, van de IOV. De twee bouwtitels voor de woningen zijn van een ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor ruimte gekocht, te weten Ruimte voor Ruimte II CV. Dit is tussen partijen niet in geschil.

5.2. In paragraaf 4.3 van de plandoelichting heeft de raad uiteengezet waarom het plan passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De raad heeft voor de ontwikkelingsrichting aansluiting gezocht bij de Structuurvisie Someren 2028. Uit de Structuurvisie volgt dat de aangeduide zone 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' het zoekgebied vormt voor ruimte-voor ruimte woningen en dat gewenste locaties daarbuiten specifiek moeten worden afgewogen. Niet ter discussie staat dat het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor ruimte-voor-ruimte woningen waardoor het plan passend is binnen de ontwikkelingsrichting. Hiermee wordt tevens genoemd dat de ontwikkeling passend is binnen de omgeving (sub a). Ook wordt in de Structuurvisie ingegaan op de effecten op bijvoorbeeld de natuur- en milieuwaarden (sub b). In paragraaf 3.6 van de Structuurvisie wordt vervolgens ingegaan op de versterking van de omgevingskwaliteit in het buitengebied (sub c) en middels de vereiste ruimte-voor-ruimte certificaten kan de sloop van de overvloedige bebouwing worden gerealiseerd (sub d). De Afdeling ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de Structuurvisie, en daarmee de vastgelegde ontwikkelingsrichting, niet voldoet aan de eisen zoals genoemd in artikel 3.77, eerste lid, onder a t/m d, van de IOV en het plan niet past binnen de ontwikkelingsrichting zoals genoemd in artikel 3.79, eerste lid, onder c van de IOV.

In de enkele stelling van [appellant] dat het plan niet bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit ziet de Afdeling verder geen concrete aanknopingspunten dat het plan in strijd met artikel 3.5, tweede lid, van de IOV is vastgesteld.

5.3. De raad stelt zich gelet op het voorgaande terecht op het standpunt dat de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavels passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit waardoor het plan niet in strijd met de IOV is vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Gemeentelijk ruimte-voor-ruimte beleid

6. Verder betoogt [appellant] dat het plan in strijd is met de beleidsregel 'Herziening toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen' van de gemeente Someren (hierna: de beleidsregel). Hij voert daarover aan dat het plan niet aan voorwaarde 20 uit de beleidsregel voldoet. Er wordt in het plan namelijk geen rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype. Door de nieuwe woningen wordt het lint verder dichtgezet en de openheid van het landschap aangetast. Ook wordt geen rekening gehouden met voorwaarde 25 uit het beleid, te weten dat bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd. Op de zitting heeft [appellant] verder nog aangevoerd dat niet

wordt voldaan aan voorwaarde 26 uit de beleidsregel, omdat de zichtlijnen niet worden gehandhaafd en zo geen rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke karakteristiek van de locatie.

6.1. Voorwaarde 20 van de beleidsregel bepaalt dat er bij het bouwen van een woning in het kader van ruimte-voor-ruimte in het buitengebied rekening moet worden gehouden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype. De nieuwe woningen zijn gelegen op grote percelen, die wat betreft omvang aansluiten bij de percelen in de omgeving. In paragraaf 3.3 van de plantoelichting is vermeld dat het plangebied is gelegen op gronden binnen het landschapstype 'kampenlandschap'. Dit gebied kent een grote afwisseling van groen en bebouwing. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast door middel van een gemengde groene haag. Aan de achterzijde is gekozen voor enkele boomgroepen met een plantafstand van 6-8 meter, om zo het zicht over achtergelegen akkers te behouden. Tot slot is in de plantoelichting vermeld dat vanwege de ligging van de planlocatie aan de entree van De Hoof er niet voor is gekozen om het plangebied verder te verdichten. De uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is bovendien in artikel 3.4.3 van de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting. De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat geen rekening is gehouden met het algemene gebiedskarakter en het landschapstype.

6.2. Voorwaarde 25 van de beleidsregel bepaalt dat bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd. Er is volgens het beleid sprake van een kenmerkend door- en uitzicht wanneer er meer dan twee zichtlijnen aanwezig zijn. Voorwaarde 26 van de beleidsregel bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke karakteristiek, waaronder zichtlijnen, bij de indeling van het perceel en de hoofdropzet van het hoofdgebouw.

6.3. Uit de eerdergenoemde voorwaardelijke verplichting volgt verder dat het landschappelijk inpassingsplan moet worden uitgevoerd en in stand moet worden gehouden. Uit dit inpassingsplan blijkt dat de achterkant van de kavels openblijft en de zichtlijnen vanaf de openbare weg worden behouden. Ook blijkt uit artikel 3.2.2 van de planregels dat wat betreft de hoofdbebouwing de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal acht meter moet bedragen en de afstand tot de as van de weg ten minste vijftien meter moet bedragen, zodat ook op die manier de zichtlijnen behouden blijven. De Afdeling ziet hierom geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd zou zijn met voorwaarde 25 van de beleidsregel.

6.4. Bovendien ziet de Afdeling niet in waarom het plan geen rekening zou houden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke karakteristiek van de locatie. De Afdeling verwijst naar het hiervoor overwogene in 6.1. Het plan is daarom evenmin in strijd met voorwaarde 26 van het beleid vastgesteld. Gelet hierop is van strijd met de beleidsregel niet gebleken.

Het betoog slaagt niet.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren 2022

7. Verder betoogt [appellant] dat het plan in strijd is met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren, van 20 september 2022 (hierna: Beeldkwaliteitsplan 2022). Hij voert daarover aan dat het plan in strijd is met de bouwstenen 'open doorzichten', 'bebouwing in linten en clusters' en 'behoud open ruimtes'. De raad kan deze strijdigheden volgens [appellant] niet oplossen door het Beeldkwaliteitsplan 2022 slechts niet van toepassing te verklaren.

7.1. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant] zo dat hij zich beroept op de bouwstenen zoals genoemd in hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan 2022. Deze bouwstenen geven

een praktische handleiding voor inrichtingsmaatregelen in het Somerense landschap. Zoals eerder overwogen zijn de gronden van het plangebied aan te merken als kampenlandschap. Bij dit landschapstype zijn (onder andere) de bouwstenen 'open ruimtes - maat M' en 'linten en clusters' van toepassing. Uit hoofdstuk 3.5.3 van het Beeldkwaliteitsplan 2022 volgt dat daarbij zichtlijnen afwisselend kort en lang zijn (maat M), bebouwing zoveel mogelijk in bestaande linten, knopen en clusters plaatsvindt en aandacht is voor het behoud van open ruimtes.

7.2. De Afdeling stelt voorop dat het Beeldkwaliteitsplan 2022 moet worden aangemerkt als richtinggevend beleidsstuk, dat kaders en richtlijnen geeft waarmee de beeldkwaliteit van een bepaald gebied wordt gewaarborgd. In het Beeldkwaliteitsplan 2022 staat namelijk aangegeven dat dit aanbevelingen en richtlijnen geeft voor de vormgeving van het landschap. Het Beeldkwaliteitsplan 2022 regelt dus niet welke ontwikkelingen op welke plek mogelijk zijn, daarvoor geldt het eerdergenoemde ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente Someren. De raad kan verder ook, gemotiveerd, van dit beeldkwaliteitsplan afwijken.

7.3. Het voorliggende plan is bovendien niet in strijd met het Beeldkwaliteitsplan 2022. Zoals eerder is overwogen blijkt uit het inpassingsplan dat de achterkant van de kavels openblijft, waarmee de open doorzichten behouden blijven en het landschap beleefbaar blijft vanaf de openbare weg. Het plan is daardoor in overeenstemming met de bouwsteen 'open ruimtes - maat M'. Verder is in paragraaf 4.3.3 van de plantoelichting vermeld dat de realisatie van de woningen bijdraagt aan de afronding van het bebouwingslint aan de noordzijde van De Hoof, waarmee wordt aangesloten bij de bouwsteen 'linten en clusters'. De raad mocht zich daarom op het standpunt stellen dat het plan niet in strijd is met het Beeldkwaliteitsplan 2022.

Het betoog slaagt niet.

Structuurvisie

8. Verder betoogt [appellant] dat het plan in strijd is met de Structuurvisie. Hij voert daarover aan dat uit de Structuurvisie blijkt dat in het buitengebied voorrang moet worden gegeven aan boeren, burgers en recreanten en dat de landschappelijke waarden en de natuur moeten worden behouden.

8.1. In de Structuurvisie is weliswaar vermeld dat het buitengebied een belangrijke kwaliteit is en dat, om die kwaliteit te handhaven en te versterken, er in het buitengebied "voorrang is voor boeren, burgers en recreanten", maar dat betekent niet dat het plan in strijd met de Structuurvisie is vastgesteld. Uit de kaart op pagina 23 van de Structuurvisie blijkt dat het plangebied is aangeduid als 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. Op pagina 48 van de Structuurvisie wordt vervolgens beschreven dat deze aangeduide zone primair het zoekgebied vormt voor ruimte-voor-ruimte woningen en dat gewenste locaties daarbuiten specifiek afgewogen moeten worden, waarbij een zwaarwegend belang moet worden gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur. Omdat, zoals hiervoor ook is overwogen onder 5.2, het plangebied binnen het zoekgebied voor de ruimte-voor-ruimte woningen valt ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan heeft vastgesteld in strijd met de Structuurvisie.

Het betoog slaagt niet.

Goede ruimtelijke ordening

9. [appellant] betoogt tot slot dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten eerste voert hij daarover aan dat het voorliggende plan voorbijgaat aan de verplichting

genoemd in artikel 32.2.1 van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013" om de natuur- en landschapswaarden, gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden te waarborgen en de verplichting om te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan 2011. Ten tweede voert hij aan dat de verplichting dat alle bouwplannen en ontwikkelingen vergezeld dienen te gaan van een eigen beeldkwaliteitsplan, dat moet zijn gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 zoals genoemd in artikel 8.2.1, onder a van de planregels van het voorliggende plan, ervoor zorgt dat geen goede afweging kan worden gemaakt of de bestemming passend is. De beoordeling wordt namelijk pas later gemaakt, wanneer de woningen al zijn gerealiseerd. Ten slotte voert hij aan dat het plan de ruimtelijke kwaliteit niet waarborgt omdat het plan de gebruiks-, belevings-, en toekomstwaarden niet borgt en de natuur- en landschapswaarden aantast. Het belang van de twee woningen op deze plek weegt volgens [appellant] niet op tegen de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Ook zijn de woningen niet passend in het landschappelijke beeld en wordt het vrije uitzicht van [appellant] belemmerd.

9.1. De Afdeling overweegt ten eerste dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dit betekent dus dat het nieuwe bestemmingsplan niet, zoals [appellant] beweert, kan worden getoetst aan bepalingen van het voorheen geldende plan. Ten tweede overweegt de Afdeling dat het vaststellen van het voorliggende plan niet direct betekent dat de ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. Voor de bouw van de woningen dient namelijk een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In het kader van deze aanvraag moet het in artikel 8.2.1, onder a, van de planregels genoemde beeldkwaliteitsplan worden overlegd, dat is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 2022. De stelling van [appellant] dat pas na de realisatie van de woningen wordt beoordeeld of deze passend zijn en voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan 2022 volgt de Afdeling daarom niet.

9.2. Wat betreft het betoog van [appellant] over de ruimtelijke kwaliteit overweegt de Afdeling het volgende. In artikel 1.69 van de planregels is dit begrip gedefinieerd. Onder ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Vervolgens worden in de artikelen 8.2.1 en 8.2.2 regels gesteld over het waarborgen van die ruimtelijke kwaliteit en de eerdergenoemde waarden. [appellant] heeft niet aangevoerd waarom specifiek deze planregels in strijd zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening. Een toetsing aan bovengenoemde waarden zal eveneens plaatsvinden wanneer de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal worden beoordeeld.

9.3. Het betoog van [appellant] dat de raad door een later op te stellen beeldkwaliteitsplan geen belangenafweging kan maken of de bestemming passend is, volgt de Afdeling eveneens niet. De raad heeft namelijk wel degelijk een belangenafweging gemaakt en daarbij het belang van het toevoegen van de woningen zwaarder laten wegen dan het belang van de beleefwaarde van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De raad heeft dit mogen doen. De woningen komen namelijk te liggen binnen een bebouwingconcentratie en de woningen dragen bij aan de afronding van het lint aan de noordzijde van De Hoof. Verder moeten de woningen, zoals eerder overwogen, worden ingepast volgens het inpassingsplan en blijven de zichtlijnen behouden. De beleefwaarde wordt dus wel enigszins beïnvloed, maar gelet op het voorgaande niet in zodanige mate dat de raad daaraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang van toevoeging van de twee woningen.

9.4. Verder levert het verlies aan uitzicht ook geen strijd met de goede ruimtelijke ordening

op. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (vergelijk de uitspraak van 20 april 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1159](#), onder 10.1) bestaat geen recht op een vrij uitzicht. De woningen zullen verder een maximale bouwhoogte hebben van tien meter, wat gebruikelijk is. Daarbij komt dat de woningen op meer dan tachtig meter afstand van het perceel van [appellant] komen te staan. De raad hoeft daarom de gevolgen van de in het plan toegestane ruimte-voor-ruimte woningen voor het woon- en leefklimaat van [appellant] niet onaanvaardbaar te achten.

Het betoog slaagt niet.

Behandeling zienswijzen

10. [appellant] betoogt dat de raad door het college onjuist en onvolledig is geïnformeerd en de raad onvolledig en onjuist heeft geantwoord op de zienswijzen.

10.1. Niet in geschil is dat het plan op 28 juli 2023 ter inzage is gelegd. Vervolgens is in een nota van zienswijzen op de binnengekomen zienswijzen gereageerd. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen concrete aanknopingspunten dat de zienswijzen onvolledig zijn beantwoord of dat de raad onjuist zou zijn voorgelicht door het college in het raadsvoorstel. Ook ziet de Afdeling, gelet op hetgeen in r.o. 7 en verder is overwogen, geen aanleiding voor het oordeel dat de zienswijzen over het beeldkwaliteitsplan onjuist zijn beantwoord.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

11. Het beroep is ongegrond.

12. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. A.B. Blomberg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. F. Nales, griffier.

w.g. Blomberg
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Nales
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 3 juni 2026

680-1167

Bijlage

Wettelijk kader

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid; en
- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77.

Bestemmingsplan "De Hoof ong."

1.69 Ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

3.2.1 Algemeen:

[...]

d. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen bedraagt maximaal 90% van het bestemmingsvlak.

3.2.2 Hoofdbebouwing

[...]

g. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 8 m1;

h. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m1;

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' conform de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

8.2 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

8.2.1 Algemeen

Een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

a. alle bouwplannen en ontwikkelingen dienen vergezeld te gaan van een eigen beeldkwaliteitsplan, dat is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022;

1. alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting en voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;

2. nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische en aardkundige waarden;

3. de landschappelijke inpassing moet in een redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de desbetreffende ontwikkeling.

b. Alle ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren als categorie 2 of 3 ontwikkeling worden aangemerkt, moeten vergezeld gaan van een landschappelijk inpassingsplan, dat voldoet aan het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

8.2.2 Principe zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in 8.2.1 houdt in ieder geval in dat:

- a. in geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat eerst gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing;
- b. uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag dient aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats te vinden in het kader van concentratie van bebouwing en zuinig ruimtegebruik.

Herziening toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen' van de gemeente Someren

Het college van burgemeester en wethouders kan een procedure op grond van artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet (zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), volgen om de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk te maken indien het verzoek voldoet aan de volgende voorwaarden:

[...]

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

[...]

Voorwaarde 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.

[...]

Voorwaarde 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).