

10 ex

-1.731-212  
Gemeente Someren  
INGEKOMEN  
- 3 AUG. 2009  
Nr. 09-1004 *UromiB*

**Gemeente Someren**  
**Bestemmingsplan**  
**Someren-Heide zuid**

Behoort bij raadsbesluit  
van 30 SEP. 2009  
de raadsgriffier,



Gemeente Someren

Grontmij Nederland bv  
Eindhoven, 31 juli 2009

# Verantwoording

**Titel** : Gemeente Someren  
Bestemmingsplan  
Someren-Heide zuid

**Subtitel** : Definitief

**Projectnummer** : 213639

**Referentienummer** : 213639.ehv.R001-T

**Revisie** : 01

**Datum** : 31 juli 2009

**Auteur(s)** : J. van Rijsewijk, R. van Roosmalen, C. Terlouw, D. van de  
Waardt

**Gecontroleerd door** : M. Blokland

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Y. Coenegracht

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Zernikestraat 17  
5612 HZ Eindhoven  
Postbus 1265  
5602 BG Eindhoven  
T +31 40 265 12 11  
F +31 40 244 37 97  
zuid@grontmij.nl  
www.grontmij.nl

Toelichting

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Algemeen .....	4
1.2	Plangebied .....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	5
1.4	Leeswijzer .....	5
2	Bestaand beleid .....	6
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid .....	6
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid .....	6
2.3	Gemeentelijk beleid .....	8
2.4	Toetsing aan beleid .....	12
3	Randvoorwaarden en uitgangspunten .....	13
3.1	Programmatische aspecten .....	13
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden .....	14
4	Gebiedsanalyse .....	16
4.1	Ruimtelijke analyse .....	16
4.2	Milieuzoneringen .....	17
4.3	Bodem .....	17
4.4	Water .....	19
4.5	Geluid .....	21
4.6	Luchtkwaliteit .....	22
4.7	Flora en Fauna .....	23
4.8	Externe veiligheid .....	24
4.9	Archeologie .....	24
5	Planbeschrijving .....	26
5.1	Stedenbouwkundig concept .....	26
5.2	Stedenbouwkundig plan .....	27
5.3	Beschrijving op onderdelen .....	28
6	Financiële haalbaarheid .....	33
7	Toelichting op de regels .....	34
7.1	Het juridische plan .....	34
7.2	Beschrijving van de bestemmingen .....	34
8	Procedures .....	36
8.1	Inspraak en vooroverleg .....	36
8.2	Vaststelling .....	36
8.3	Beroep .....	36
Bijlage 1	Raadsbesluit bijzondere woonvormen	
Bijlage 2	Provinciaal advies archeologie	
Bijlage 3	Inspraakverslag	

# 1 Inleiding

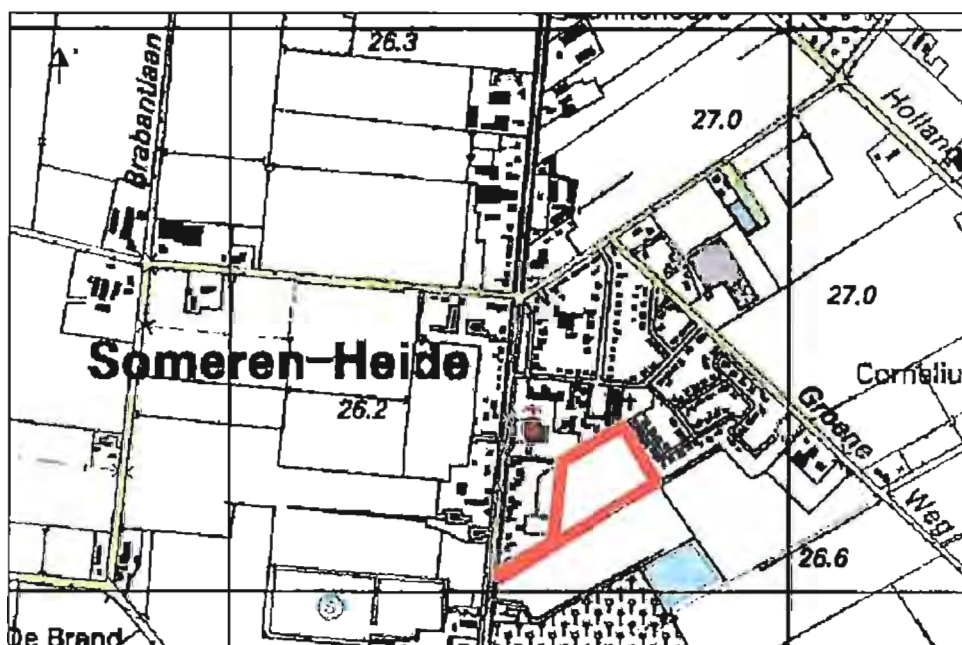
## 1.1 Algemeen

Aan de zuidzijde van de kern Someren-Heide, gemeente Someren, is een nieuw woongebied gepland. De aanleiding hiervoor ligt in het voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar voor de gemeente Someren.

Grontmij Nederland b.v. heeft voor de locatie Someren-Heide zuid een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op basis daarvan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met een indicatief woningbouwprogramma dat past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de Woonvisie voor de gemeente Someren, die op 24 november 2005 is vastgesteld. Deze Woonvisie is afgestemd op de provinciale woningbouwprognose.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied Someren-Heide zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de Graathofweg. Aan de oostzijde bestaat de grens uit de achterste perceelsgrens van de woonpercelen gelegen aan de Zeggestraat nr. 11 t/m 29. De westelijke grens wordt gevormd door de achterste perceelsgrens van de woonpercelen gelegen aan de Kerkendijk nr. 101 t/m 115. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. De begrenzing betreft hier de kadastrale eigendomsgrens van de gemeente Someren. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant 9 november 1999. Een smalle strook aan de oostzijde van het plangebied behoort tot het bestemmingsplan “Kom Someren-Heide” (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 augustus 1997 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 19 mei 1998). De vigerende bestemmingen bieden geen planologische mogelijkheden voor de beoogde woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan vereist.

### 1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1, is in hoofdstuk 2 het voor het plangebied relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plan uiteen gezet. Na de gebiedsanalyse zoals opgenomen in hoofdstuk 4, is het stedenbouwkundige plan beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële haalbaarheid toegelicht. De toelichting op de regels staat in hoofdstuk 7 met tot slot de uiteenzetting van de procedure in hoofdstuk 8.

## **2 Bestaand beleid**

### **2.1 Nationaal ruimtelijk beleid**

#### **2.1.1 Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Someren en daarmee ook Someren-Heide valt buiten het stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal en regionaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zullen zijn.

### **2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid**

#### **2.2.1 Interim structuurvisie**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In verband hiermee is het streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans' ingetrokken. Het streekplan heeft plaatsgemaakt voor de Interim structuurvisie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is op 27 juni 2008 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld. De Interim structuurvisie Noord-Brabant beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid.

In het streekplan werd uitgegaan van een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Daarnaast gold dat in alle gevallen dat inbreiding waar mogelijk de voorkeur geniet boven uitbreiding. Dit beleid is in de interim structuurvisie niet gewijzigd. De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor ste-

delijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder is verdeeld

### 2.2.2 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan ZO-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de landelijke regio De Peel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Ingevolge de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, door Provinciale Staten vastgesteld op 1 juli 2008, vormt het 'Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP) / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' de uitwerking van het provinciaal beleid. Dit plan dient voor zover nodig gelezen te worden naar de bedoeling en de werking van de Wet ruimtelijke ordening en als een uitwerking van de in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant opgenomen hoofdzaken van het provinciaal beleid.

Het SRE heeft 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven vastgesteld en is op 8 maart 2005 als uitwerkingsplan van het toen geldende streekplan door GS goedgekeurd. Een uitsnede van de plankaart is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2: Plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van een opgesteld landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast zullen de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder worden ontwikkeld. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS volgens het Uitwerkingsplan nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het regionaal ontwerp wordt daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat de landelijke regio zoveel mogelijk gespaard moet blijven van verstedelijking en het aantal woningen bouwt dat minimaal nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling een minimale realisatie van 50% van het programma middels inbreiding, herstructurering en intensivering.

Voor de kern Someren-Heide is binnen het DRS ook zoekruimte voor verstedelijking gevonden. Deze zoekruimte ligt ten zuiden en westen van de kern, waartoe ook het gebied Someren-Heide zuid behoort (zie figuur 1 en 2).

### 2.2.3 Rood-met-groen-koppeling

Het provinciale beleid kent een nieuw soort compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones). Dat geldt ook voor het uitbreidingsplan Someren-Heide zuid. De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat tenslotte om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn. In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De koppeling rood-met-groen wordt door de gemeente onderschreven. Kwaliteitsverbetering van het buitengebied vraagt en krijgt in die zin voortdurende aandacht. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Landschapsbeleidsplan, de beheersvisie natuurmonument Beuven e.o., de gemeentelijke Bosnota, de uitvoering van het reconstructieplan De Peel, de verdere ontwikkeling en realisering van het Heihorstenproject en het, door de gemeenteraad vastgestelde Waterplan Someren. Ook de gemeentelijke programmabegroting en het meerjareninvesteringsprogramma getuigen van de gemeentelijke inspanningen inzake de koppeling rood-met-groen.

Om natuurontwikkelingen te stimuleren kent de gemeente vanuit haar grondbedrijf een actief aankoopbeleid voor bos- en natuurpercelen. Dit heeft er mede toe geleid dat de gemeente thans ruim 1.700 hectare bos- en natuurgebied in eigendom heeft.

In het coalitieprogramma 2006-2010 'Someren Natuurlijk' is het volgende programmapunt opgenomen: 'Wij creëren een opslag in de grondprijs voor bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van een aparte voorziening voor bijvoorbeeld landschapsontwikkeling in het buitengebied van Someren (de groene woonkamer); voor inbreidingslocaties zal een zelfde opslag gevraagd worden voor deze voorziening'. Door dit programmapunt voldoet de gemeente Someren aan de door de provincie in het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant voorgestelde regeling en derhalve wordt er vanuit gegaan dat de koppeling 'rood-met-groen' geen belemmering vormt voor de goedkeuring van dit plan.

Van gemeentelijke zijde is er de volle bereidheid om in overleg activiteiten en ambities met betrekking tot de koppeling rood-met-groen met de provincie door te nemen. Hiertoe heeft de gemeenteraad besloten om per 1 januari 2007, een opslag van € 5,- per m<sup>2</sup> uit te geven grond in de kostprijscalculaties op te nemen voor landschapsontwikkelingen in het buitengebied.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Ruimtelijke Woonvisie

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is op 24 november 2005 door de gemeenteraad van Someren vastgelegd in de Ruimtelijke Woonvisie. In deze visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder meer wonen verkend op kernniveau. Daarbij zijn middels het hanteren van de lagenbenaandering de ruimtelijke kwaliteiten duurzaam beschermd.

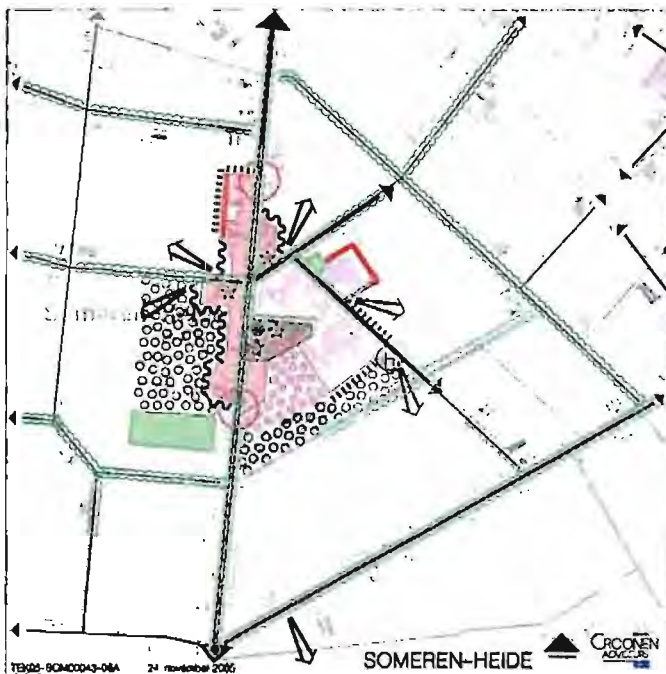
Op basis van provinciale woningbehoefteprognoses en een migratiesaldo 0 is voor Someren-Heide een woningbouwprogramma vastgesteld. Hier bovenop komt het programma voor zorgwoningen (als gevolg van extramuralisering), woningbouw voor bijzondere doelgroepen (zoals statushouders) en de woningen die nodig zijn om een inhaalslag te plegen ter compensatie voor het negatieve migratiesaldo in de jaren 2000 - 2005. In totaal maakt dit een indicatief woningbouwprogramma van 94 woningen voor de kern Someren-Heide in de periode 2005 t/m 2019.

De gemeente Someren wil het indicatief woningbouwprogramma via een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding tot stand brengen. Uitbreidingslocaties worden met name gezocht binnen de afweegbare ruimte zoals die zijn voortgekomen uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan en als zodanig zijn vastgelegd in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.

Voor inbreiding en herstructurering komen diverse locaties in beeld. Deze zijn op de plankaart van de Ruimtelijke Woonvisie aangeduid. De aanwijzing van de uitbreidingsgebieden hangt in sterke mate samen met de noodzakelijke investeringen op het gebied van infrastructuur.

De zoekgebieden voor woonuitbreiding in Someren-Heide liggen aan de zuidoost- en westzijde van het dorp als voortzetting van het nieuwe woongebied De Meent en ingeklemd tussen de lintbebouwing aan de Kerkendijk en De Meent, waarbij uiteindelijk tot een afronding van het dorp aan deze zijde gekomen wordt, alsmede ten westen van de lintbebouwing van de Kerkendijk, tussen het sportpark en de Smulderslaan. Voor inbreiding en herstructurering komen de volgende locaties in aanmerking: de hoek Kerkendijk-Ploegstraat en de hoek Kerkendijk-Smulderstraat. In uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid wordt niet voorzien.

Echter de mogelijkheden voor inbreiding en de daarbij behorende aantallen woningen zijn in Someren-Heide beperkt tot een viertal plekken. Voor een uitbreiding van het woonareaal komt het gebied in de 'oksel' tussen de Kerkendijk en de Meent als eerste in aanmerking. Hier liggen kansen om tot een duurzame afronding van het dorp aan deze zijde te komen, waarbij het dorps-hart met de kerk, school en gemeenschapshuis ook daadwerkelijk centraal in het dorp komt te liggen.



Figuur 3: Plankaart Ruimtelijke Woonvisie voor kern Someren-Heide

### 2.3.2 Waterplan

In opdracht van de gemeente Someren is in juli 2005 een Waterplan vervaardigd. Het Waterplan doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij met name de in het rapport opgenomen infiltratiekansenkaart en de functiegeschiktheidskaart een goed hulpmiddel bij het uitwerken van de in het Waterplan aangegeven principes, die van belang zijn als vertrekpunt in het kader van de watertoetsprocedure.

Deze principes betreffen kortweg:

- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen.

Voor Someren-Heide zuid betekent dit in ieder geval dat vuil water en schoon hemelwater gescheiden van elkaar zullen worden afgevoerd. Het vuil water zal worden afgevoerd middels een nieuw aan te leggen rioleringsstelsel. Het hemelwater zal zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem worden geïnfilteerd. Hier wordt verderop in deze toelichting, in de waterparagraaf nader op ingegaan. Het waterplan geeft aan dat hergebruik van het hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen e.d. en niet bij particuliere woningen.

In het plangebied zal schoon hemelwater zoveel als mogelijk ter plaatse in de bodem infiltreren. Op de infiltratiekansenkaart in het waterplan is het plangebied aangeduid als 'geschikt voor infiltratie'. De kaart met daarop de functiegeschiktheid bebouwing geeft aan dat het plangebied 'zeer geschikt' is voor bebouwing. Aan de hand van het voorgaande kan worden aangenomen dat infiltratie ter plaatse in zekere mate mogelijk is. De ontwikkeling van Someren-Heide zuid zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij de dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt dit principe gehanteerd.

### 2.3.3 Antennebeleid

In 2002 is door de gemeente Someren een plaatsingsplan opgesteld in verband met antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. De gemeente Someren streeft ernaar dat de aanbieders van mobiele telefonie de opstelpunten zoveel mogelijk gezamenlijk te gebruiken. Bij de aanvraag van een nieuw opstelpunt dient de noodzaak hiervan te worden aangetoond. Ook moet overeenstemming bereikt worden met de desbetreffende grondeigenaar. Er zijn geen concrete aanvragen voor antenne-installaties binnen het bestemmingsplangebied.

### 2.3.4 Nota wonen-welzijn-zorg

Door de gemeente is in mei 2005 een visie op wonen, welzijn en zorg ontwikkeld. In de nota is aangegeven op welke manier aspecten van wonen, welzijn en zorg ertoe kunnen bijdragen dat de burger op een prettige manier zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven functioneren. Voor het woongebied Someren-Heide zuid heeft deze nota betekenis gehad in diverse opzichten, zoals:

- een duidelijke indicatie in de Ruimtelijke Woonvisie omtrent het aandeel woningen voor ouderen in het woongebied, alsook de kwaliteiten die deze woningen moeten hebben;
- een visie op het inwoningsbeleid. Op basis van de nota 'Zin en onzin van de huidige bestemmingsplanregels' worden middels de regels van onderhavig plan mogelijkheden geboden voor inwoning in de woning of een aangebouwd bijgebouw.

### 2.3.5 Speelbeleidsplan

In de notitie 'Buiten Spelen!' is een aantal uitgangspunten genoemd op basis waarvan het speelplaatsenbeleid gestalte kan krijgen:

- Er dient gestreefd te worden naar een aanbod van speelvoorzieningen, dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van voorzieningen in Someren.
- Bij aanleg en renovatie dient de prioriteit te liggen bij de buurt waarin een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van openbaar groen en eventuele 'natuurlijke' speelplekken en de leeftijdsopbouw van kinderen en jongeren (tot 18 jaar) in de omgeving.
- Eenmaal aangelegd zal een speelterrein goed onderhouden moeten worden, mede om vandalisme en verpaupering te voorkomen. Dit betekent, dat jaarlijks een bedrag voor onderhoud gereserveerd dient te worden.
- Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe verplaatst kunnen worden. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- Uitgangspunt is dat buurtbewoners door middel van inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken worden bij de aanleg en renovatie van speelvoorzieningen.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speelplaatslocaties.

### 2.3.6 Notitie aan huis gebonden beroepen

In oktober 2001 is door de gemeente een notitie vervaardigd waarin het beleid inzake aan huis gebonden beroepen is vastgelegd. De begripsbepaling voor aan huis gebonden beroepen, zoals aangegeven in de notitie, is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ook zaken uit het beoordelingskader, voor zover deze geregeld kunnen worden in het bestemmingsplan, zijn overgenomen. Zij zijn terug te vinden onder de voorwaarden waaronder de woonbestemmingen kunnen worden gebruikt voor de vestiging van aan huis gebonden beroepen.

### 2.3.7 Nota Integraal Zigeunerbeleid

Op 25 november 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota Integraal Zigeunerbeleid. Hoofdstuk 2 van deze nota gaat over de huisvesting van woonwagenbewoners. De eerstkomende jaren moet rekening gehouden worden met een verhoogde vraag naar huisvestingsmogelijkheden vanuit de zigeunerbevolking in de gemeente Someren, nu een nieuwe generatie zich aandient en vraagt om zelfstandige huisvesting.

Gelet op het provinciaal verstedelijkingsbeleid is bij de behoeftebepaling voor de komende jaren uitgegaan van de natuurlijke aanwas van de in Someren woonachtige doelgroep. Met het oog op een gelijke behandeling van starters op de woningmarkt en gezien de financiële mogelijkheden om in de eigen huisvesting te kunnen voorzien, is bij de behoeftebepaling uitgegaan van 23-jarigen en ouder. Het is niet mogelijk om binnen de bestaande woonwagencentra in de verhoogde vraag te voorzien, waarmee zich de vraag aandient of de toekomstige behoefte moet worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad, dan wel dat gekozen wordt voor de aanleg van een of meerdere nieuwe centra.

Gelet op de cultuur en achtergronden van de gewenste woonvorm van de zigeuners wordt gekozen voor dat laatste, waarmee de wens naar een bijzondere woonvorm wordt onderkend. Deze erkenning houdt evenwel niet in dat daarmee tevens een beroep gedaan zou kunnen worden om in familie of gezinsverband een 'eigen centrum' ter beschikking te hebben. Hoe het best in de individuele woonvoorziening, naar aard en soort van de woonwagen en afmetingen daarvan, kan worden voorzien is een onderwerp van nadere uitwerking.

Uit een oogpunt van spreiding zou bij de aanleg van een nieuw centrum gedacht moeten worden aan een van de kerkdorpen. Met betrekking tot de bestaande woonwagencentra in Someren moet worden opgemerkt dat het centrum aan de Muldersweg niet meer voldoet aan de maatstaven en eisen van deze tijd. Het wordt echter niet realistisch geacht dat dit centrum op korte termijn zou kunnen worden opgeheven.

Burgemeester en wethouders huldigen het standpunt dat in alle nieuwe uitbreidingsplannen: Uitbreiding Lierop, Uitbreiding Someren-Heide, Waterdael III (Someren-Dorp) en 't Vaartje (Someren-Eind) een potentiële locatie dient te worden opgenomen.

Politieke besluitvorming in een later stadium zal binnen deze mogelijkheden de definitieve locatie bepalen. In dit verdere traject wordt bijzondere aandacht geschonken aan de communicatie met de doelgroep. Overleg met en uitleg aan de direct belanghebbenden zal moeten bijdragen aan het benodigde draagvlak voor de verdere uitvoering van omschreven uitgangspunten van beleid.

De gemeenteraad heeft d.d. 29 november 2006 besloten dat als onderdeel van het uitbreidingsplan Someren-Heide zuid een woonwagenstandplaats dient te worden opgenomen. Het raadsbesluit behelst het ruimte bieden aan 4-6 woonwagenstandplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied. Dit raadsbesluit is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

## 2.4 Toetsing aan beleid

De ontwikkeling van het woningbouwplan 'Someren-Heide zuid' past binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente:

- De locatie is tot stand gekomen na een gedegen analyse naar de duurzame waarden in de kern en haar omgeving conform de 'lagenbenadering'.
- De locatie past binnen het vastgestelde indicatieve woningbouwprogramma waarin een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding wordt nagestreefd.
- De locatie is in het Regionaal Structuurplan aangewezen als woningbouwlocatie.
- De locatie is in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.
- In het woongebied wordt duurzaam waterbeheer toegepast conform de uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Waterplan van de gemeente.
- Beleid inzake antennes, aan huis gebonden beroepen, wonen-zorgwelzijn en spelen is geïmplementeerd in onderhavig bestemmingsplan.

### 3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

#### 3.1 Programmatische aspecten

In de Ruimtelijke woonvisie, gemeente Someren, vastgesteld 24 november 2005 is indicatief het woningbouwprogramma voor onder andere Someren-Heide opgenomen. Het betreft de indicatie voor de termijnen 2005-2009 en 2010-2019. Dit woningbouwprogramma is opgenomen in onderstaande tabel 1 (tabel 10 en 11 uit de Ruimtelijke woonvisie). Door een tweejaarlijkse woningbouwplanning wordt aan het bovenstaande indicatieve woningbouwprogramma invulling gegeven.

**Tabel 1: Indicatief woningbouwprogramma 2005-2009 en 2010-2019 (tabel 10 en 11 uit de ruimtelijke woonvisie gemeente Someren)**

Tabel 10: Indicatie woningbouwprogramma periode 2005-2009 (N=Aantal)

HK	Type	Totaal	Someren-Dorp		Someren-Eind		Lierop		Someren-Heide	
			N	Locatie	N	Locatie	N	Locatie	N	Locatie
H	Appartement-zorg	30	18	Centrum	8	Paaljuw.	8	Centrum	-	-
H	Appartementen	30	18	Centrum	4	Centrum	4	Centrum	4	Inbreiding
H	Starterswoningen	37	29	Uitleg	4	Uitleg	2	Uitleg	2	Uitleg
H	Soc. Woningen gr.	12	12	Uitleg	-	-	-	-	-	-
	<i>Subtotaal</i>	109	77		14		12		6	
K	Starterswoningen	51	24	Uitleg	11	Uitleg	11	Uitleg	5	Uitleg
K	Appartementen	27	21	Centrum	-	-	8	Centrum	-	-
K	(Patio)bungalow	57	29	Uitleg/inbr	15	Uitleg/inbr	8	Uitleg/inbr	7	Uitleg/inbr
K	VS woningen groot	22	13	Uitleg	5	Uitleg	2	Uitleg	2	Uitleg
K	VS Kavels gr + kl.	70	46	Uitleg	20	Uitleg	0	Uitleg	4	Uitleg
	<i>Subtotaal</i>	227	133		51		25		18	
K	Incidentele bouw	25	11		5		5		4	
	<b>Totaal (excl.)</b>	<b>384</b>	<b>221</b>	<b>61%</b>	<b>70</b>	<b>18%</b>	<b>42</b>	<b>12%</b>	<b>28</b>	<b>8%</b>
H	Zorgwoningen	22	10	Centrum	7	Centrum	5	Centrum	-	-
H/K	Inhaalslag/Mutatie	70	42	PM	13	PM	8	PM	7	PM
H	Bijzondere doelgr.	10	10	Centrum	-	-	-	-	-	-
	<i>Subtotaal</i>	102	62		20		13		7	
	<b>Totaal (incl.)</b>	<b>463</b>	<b>283</b>	<b>61%</b>	<b>90</b>	<b>19%</b>	<b>55</b>	<b>12%</b>	<b>35</b>	<b>8%</b>

- De verhouding huur/koop bedraagt 36/62 (incl. de extra woningbouw).
- Het aandeel woningen voor starters en ouderen bedraagt 148 (32%), resp. 186 (40%)
- Het accent ligt wat meer op starters (levensloopbestendig/aanpasbaar bouwen)

Tabel 11: Indicatie woningbouwprogramma periode 2010-2019 (N=Aantal)

HK	Type	Totaal	Someren-Dorp		Someren-Eind		Lierop		Someren-Heide	
			N	Locatie	N	Locatie	N	Locatie	N	Locatie
H	Appartement-zorg	70	54	Centrum	10	Paaljuw.	8	Centrum	-	-
H	Appartement	60	42	Centrum	10	Centrum	4	Centrum	4	Inbreiding
H	Starterswoningen	24	18	Uitleg	4	Uitleg	2	Uitleg	2	Uitleg
H	Soc. Woningen gr.	18	8	Uitleg	4	Uitleg	4	Uitleg	-	-
	<i>Subtotaal</i>	170	120		28		18		6	
K	Starterswoningen	68	38	Uitleg	13	Uitleg	10	Uitleg	8	Uitleg
K	Appartementen	48	38	Centrum	-	-	10	Centrum	-	-
K	(Patio)bungalow	95	80	Uitleg/inbr	19	Uitleg/inbr	12	Uitleg/inbr	7	Uitleg/inbr
K	VS woningen groot	50	32	Uitleg	10	Uitleg	8	Uitleg	2	Uitleg
K	VS Kavels gr + kl.	94	48	Uitleg	20	Uitleg	1	Uitleg	18	Uitleg
	<i>Subtotaal</i>	355	214		71		39		31	
K	Incidentele bouw	50	22		10		10		8	
	<b>Totaal (excl.)</b>	<b>575</b>	<b>358</b>	<b>62%</b>	<b>109</b>	<b>19%</b>	<b>65</b>	<b>12%</b>	<b>43</b>	<b>8%</b>
H	Zorgwoningen	44	20	Centrum	14	Centrum	10	Centrum	-	-
H/K	Inhaalslag/Mutatie	140	88	PM	24	PM	18	PM	14	PM
H	Bijzondere doelgr.	15	15	Centrum	-	-	-	-	-	-
	<i>Subtotaal</i>	199	121		38		28		14	
	<b>Totaal (incl.)</b>	<b>774</b>	<b>477</b>	<b>62%</b>	<b>147</b>	<b>19%</b>	<b>91</b>	<b>12%</b>	<b>59</b>	<b>8%</b>

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de bebouwingsaanduidingen. Met deze wijzigingsbevoegdheid heeft het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om andere woningtypen (inclusief bijzondere woonvormen, lees woonwagendstandplaatsen) toe te staan dan op de plankaart is aangegeven. In de procedure tot wijziging van het plan zullen belanghebbenden worden betrokken.

De wijzigingsbevoegdheid kent als voorwaarde dat het maximum aantal woningen van het plan gelijk dient te blijven. Verder blijven de hieronder weergegeven stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van kracht.

### 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn van toepassing voor plangebied Someren-Heide zuid:

- Het plangebied dient binnen de plangrens volledig zelfstandig te functioneren (stedenbouwkundig, ontsluitingsstructuur, parkeren en watersysteem). Binnen het plangebied dient derhalve voldoende ruimte te worden geboden aan (tijdelijke) berging/infiltratie van hemelwater, conform de hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.
- Zorgvuldige en kwalitatieve inpassing van het woongebied ten opzichte van het ten noorden gelegen Graathof en de aangrenzende woonbebouwing. Daarbij is gesteld dat de bestaande groenstrook aan de oostzijde mag komen te vervallen.
- Voorzien in een duurzame en kwalitatieve dorpsrand op de overgang naar het aangrenzende agrarische gebied.
- Binnen het plangebied dient aandacht te worden geschonken aan een kwalitatieve groenstructuur en de ruimtelijke mogelijkheid voor een speelvoorziening.
- Het plan dient ruimte te bieden aan 30% sociale woningbouw.
- Aan de zuidzijde van het plangebied en centraal in het plangebied wordt ruimte geboden aan ten minste 4 woonwagendstandplaatsen. Deze standplaatsen dienen bij voorkeur individueel te grenzen aan de openbare ontsluiting. Er dient te worden uit te gaan van ten minste 10m x 22m.
- Het plangebied krijgt twee entrees voor autoverkeer:
  - aan de westzijde (hoofd)entree vanaf de Kerkendijk;
  - aan de oostzijde entree vanaf aangrenzende wijk De Meent II.
- De bestaande Graathofweg blijft gehandhaafd als ontsluiting voor uitsluitend langzaam verkeer en calamiteiten. De bestaande verbinding voor langzaam verkeer naar de Zeggestraat blijft eveneens gehandhaafd.
- Het profiel van de interne ontsluitingswegen dient te voldoen aan onderstaande minimale maatvoering:
  - Rijbaan 5 meter breed ( 4 meter in geval van een autoluw woonplein);
  - Langsparkeren 2 meter breed;
  - Trottoir 1,80 breed;
  - Beplantingsvakken 2 meter.

- Aantal parkeerplaatsen (minimaal):

	Openbaar	Eigen terrein
-Vrijstaande woningen	0 st.	2 st;
-Twee-onder-één kap woningen	0 st.	2 st;
-Geschakelde woningen	1,5 st.	0 st;
-Senioren woningen	1,5 st.	0 st;
-Woonwagenstandplaats	1,5 st.	0 st.

- Aan het stedenbouwkundige plan dient een sluitende exploitatie ten grondslag te liggen, uitgaande van de door de gemeente gehanteerde kentallen en fondsvorming.

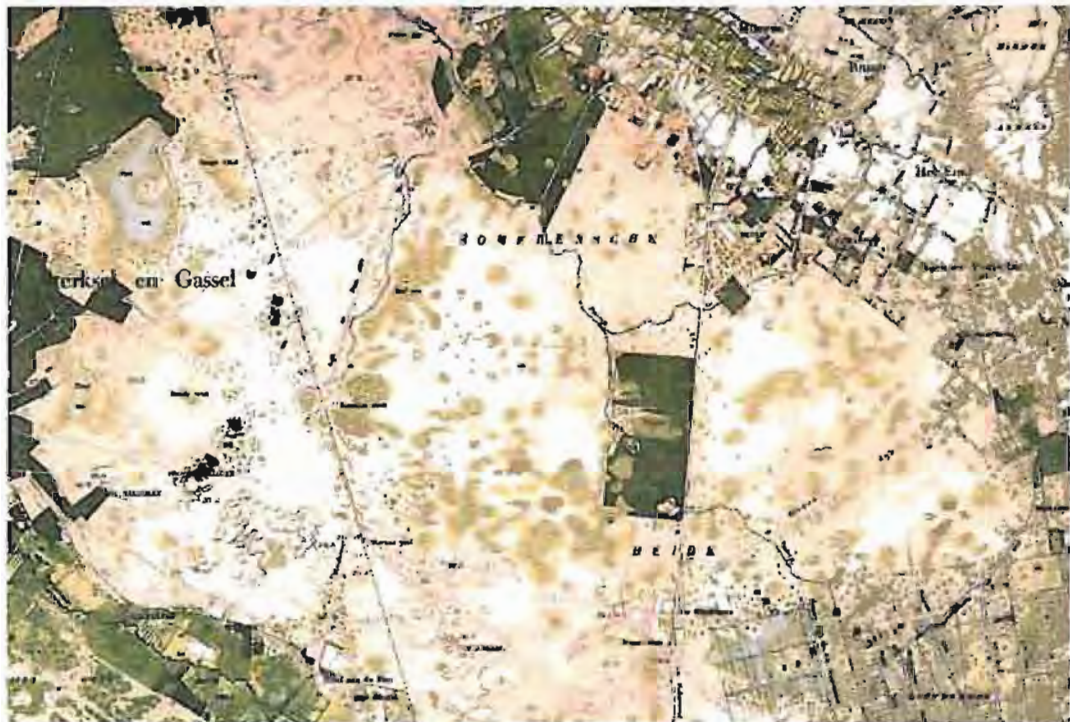
## 4 Gebiedsanalyse

### 4.1 Ruimtelijke analyse

#### 4.1.1 Ruimtelijke en functionele opbouw

##### **Bebouwingsstructuur**

In 1850 bestond Someren-Heide nog niet en ter plaatse van de locatie was een uitgestrekt heidegebied gelegen. De Kerkendijk was als een kaarsrechte verbindingsweg aanwezig tussen Someren en Weert. Na de ontginning van het gebied ontstond lintbebouwing langs deze weg. Ter plekke van Someren-Heide verdichtte de bebouwing zich en ontwikkelde Someren-Heide zich aan de oostzijde van de dijk tot een kern. Kenmerkend voor Someren-Heide is het parkachtige karakter rondom de kerk, met hierin een aantal functies voor het dorp, zoals het buurtcentrum, school, begraafplaats, etc. Deze groenachtige setting, is met uitzondering van deze functies en een aantal seniorenwoningen vrijgebleven van bebouwing. Rondom deze groene ruimte hebben de uitbreidingen van Someren-Heide plaatsgevonden.



*Figuur 4: Het plangebied omstreeks 1850*

## De Groenstructuur

De noord-zuid lopende Kerkendijk is van oudsher de belangrijkste ontsluiting voor Someren-Heide. Deze weg is (waarschijnlijk ten tijde van de grote ontginningen in het begin van de vorige eeuw) beplant met eiken. Ten oosten van deze verbinding heeft Someren-Heide zich verder ontwikkeld. Daartoe zijn radiaal op de Kerkedijk ontsluitingswegen met daaraan bebouwing, die uiteindelijk de latere uitbreidingen ontsluiten. Ook deze wegen zijn of waren waarschijnlijk voorzien van een forse laanbeplanting zoals de Brinkweg en de Ploegstraat.

### 4.1.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarische akker, zonder opgaande elementen.

Aan de noordzijde wordt de begrenzing gevormd door de Graathofweg en het daarachter gelegen Graathof. De Graathofweg is anders dan de naam doet denken een smal pad, dat dienst doet als langzaam verkeer verbinding en ontsluiting voor bestemmingsverkeer. De Graathofweg kenmerkt zich door de aanwezige laanbeplanting. Het naastgelegen Graathof is een groen centrum van het dorp met een parkachtig karakter. Momenteel biedt de groene setting van het Graathof plaats aan de kerk, een school, een beperkt aantal (senioren)woningen en het gemeenschapshuis. Ten oosten van het Graathof is de plaatselijke begraafplaats gesitueerd.

Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door een forse strook beplanting die in de huidige situatie de overgang vormt van de achtertuinen van de woonpercelen aan de Zeggestraat naar het agrarisch landschap.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de diepe en groene achtertuinen van de woonpercelen aan de Kerkendijk.

Het agrarische landschap direct ten zuiden van het plangebied wordt vooral gekenmerkt door de aanwezige boomgaard, die de overgang vormt naar een relatief open agrarisch landschap.

## 4.2 Milieuzonerings

### 4.2.1 Agrarische milieuhinder

De dichtst bijzijnde agrarische bedrijven waarvoor een geurcontour van toepassing zijn gelegen aan de Nieuwendijk. Uit een recent uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat er geen individuele dan wel cumulatieve geurcontouren zijn gelegen binnen het plangebied. Milieuhinder van agrarische bedrijven vormt derhalve geen beperking voor de voorgestane woningbouw.

### 4.2.2 Overige bedrijven

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig met een milieuzonering die reikt tot plangebied. Ook het bedrijf aan de Kerkendijk 111 is geen probleem voor de voorgestane woningbouw. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten, te weten het samenstellen van vleesparketten, zijn deze inpasbaar in een woonomgeving en vormt de komst van onderhavig plan geen belemmeringen voor deze activiteiten.

## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Bodemopbouw

Volgens de bodemkaart van Nederland (BvN, 1972, blad 57 Oost, schaal 1 : 50.000) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een veldpodzolgrond met lemig fijn zand (Hn/pZn23).

Ter plaatse van de locatie is door Grontmij op 27 november 2006 een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de bepaling van de infiltratiecapaciteit zijn een vijftal boringen tot een maximale diepte van circa 2,5 m –mv uitgevoerd. Op basis van een vijftal boringen kan de bodemopbouw als volgt worden omschreven:

-vanaf maaiveld tot 0,3 m -mv bestaat de bodem uit matig siltig, matig humeus, zeer fijn zand;  
-van 0,3 tot 2,6 m -mv (maximale boordiepte) bestaat de bodem uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. Vanaf 1,75 m –mv komen leemlaagjes voor.

In tabel 2 is de regionale bodemopbouw weergegeven. Gegevens betreffende de regionale bodemopbouw en geohydrologie zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, 1983, Centrale Slenk). De volgende bodemschematisatie kan worden gemaakt:

**Tabel 2** Regionale bodemopbouw

Ligging pakket (m –mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie
0-20	Deklaag; fijne tot matig grove zanden, met plaatselijk leem laagjes	Nuenen groep
10-52	1 <sup>ste</sup> watervoerende pakket; grove, grindhoudende zanden	Formatie van Veghel, Sterksel
52-102	Scheidende laag; leemhoudende zanden en kleilagen afgewisseld met grove zanden	Formatie van Kedichem
102-122	2 <sup>de</sup> watervoerende pakket; grove zanden afgewisseld met fijnzandige leemlaagjes	Zanden van Pey
122-187	Scheidende laag, kleilaag afgewisseld met fijnzandige leemlagen	Brunssum klei
187-202	3 <sup>de</sup> watervoerende pakket (IIIb); uiterst grof t/m middel grove zanden	Zanden van Pey
202-219	Scheidende laag; zandige kleilagen	Brunssum klei
219-7	3 <sup>de</sup> watervoerende pakket (IIIc); uiterst grof t/m middel grove zanden	Waubach zanden

#### 4.3.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd door HMB bodem (Verkennd bodemonderzoek locatie Kerkendijk (ong.) te Someren, HMB bodem, 29 oktober 2004, projectnummer 04-0413-26).

Doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/ of voor het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen bij de realisatie van de voorgenomen grondtransactie, bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van woningen.

De conclusie van het onderzoek luidt:

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond en zware metalen in het grondwater niet geheel bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, is er momenteel geen reden voor een aanvullend of nader onderzoek. In overeenstemming met het beleid van de Provincie Noord-Brabant vormen de aangetoonde verontreinigingen, vanwege het regionale karakter, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in het kader van artikel 19 van de Wet ruimtelijke ordening en de eventuele afgifte van bouwvergunningen.

Wel dient er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijk consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

#### 4.4 Water

##### 4.4.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

###### Grondwaterstand en doorlatendheid

Uit de grondwaterkaart van Nederland (Centrale Slenk (DGV-TNO, 1983) kan worden afgeleid dat de regionale grondwaterstroming in zowel de deklaag als het watervoerend pakket noord-noordwestelijk is gericht.

Op de digitale atlas RLG 2005 is het gebied aangegeven als intermediair gebied. Dit betekent dat er geen uitgesproken kwel of infiltratie voorkomt.

Volgens de bodemkaart van Nederland (BvN, 1972, blad 57 Oost, schaal 1 : 50.000) komt in het plangebied een grondwatertrap V voor. Dit betekent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ondieper dan 0,4 m -mv en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m -mv.

Ten zuidwesten van de locatie (op een afstand van circa 200 m) bevindt zich TNO peilbuis B57F0171 die periodiek wordt bemeaten. Van deze peilbuis, die de waterstanden in het freatisch pakket meet, zijn meetgegevens beschikbaar over de periode 27 mei 1966 tot op heden. De GHG conform peilbuis B57F0171 is gelegen rond 25,96 m+ NAP.

In het kader van de mogelijkheden om het regenwater in de bodem te infiltreren is gekeken naar de infiltratiecapaciteit van de bodem op de uitbreidingslocatie. Hiervoor zijn 5 doorlatendheidsmetingen met behulp van de omgekeerde boorgatmethode verricht. Bij deze metingen zijn ook aan de hand van hydromorfe kenmerken de GHG en GLG geschat. In tabel 3 zijn de gemeten grondwaterstand, de bodemdoorlatendheid (k-waarde) en de geschatte GHG en GLG opgenomen.

**Tabel 3** *Infiltratiecapaciteit, grondwaterstand, GHG en GLG binnen het plangebied*

Boring	Traject infiltratie (m -mv)	Maaiveld (m + NAP)	Grondwaterstand dd 27-11-06		GHG		GLG		K <sub>s</sub> -waarde (m / dag)	Klasse <sup>1</sup>
			m -mv	m + NAP	m -mv	m + NAP	m -mv	m + NAP		
I1	0,7 – 1,5	26,82	1,55	25,27	0,95	25,87	2,30	24,52	0,6	Matig
I2	0,7 – 1,5	26,96	1,75	25,21	1,30	25,66	2,40	24,56	1,0	Goed
I3	0,7 – 1,55	26,89	1,50	25,39	0,95	25,94	2,30	24,59	0,8	Redelijk
I4	0,7 – 1,55	26,89	1,70	25,19	1,15	25,74	2,30	24,59	1,1	Goed
I5	0,7 – 1,5	26,73	1,50	25,23	0,80	25,93	2,00	24,73	0,5	Matig

<sup>1</sup> Gebaseerd op het cultuurtechnisch vademecum, 2000, Elsevier

Geconcludeerd kan worden dat de verschillende informatiebronnen betreffende de GHG niet overeenkomen. De ondiepe GHG volgend uit de bodemkaart wordt door de verkregen bodemgegevens en de metingen in de TNO-peilbuis niet ondersteund. De GHG gegevens worden vaak als maatgevende grondwaterstand gehanteerd voor de toetsing van het ontwerp. Deze maatgevende grondwaterstand wordt de 'ontwerponderwaterstand' genoemd. Rekening houdend met het feit dat de bodemkaart van Nederland een globale indicatie van de grondwatertrap geeft, is voor het plangebied de ontwerponderwaterstand vastgesteld op 26,0 m +NAP.

Bij het bepalen van de aanleghoogten van de woningen en tuinen moet rekening worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogten van het omliggende gebied. Hierbij moet vooral worden gelet op het ontstaan van knelpunten ten aanzien van de afwatering van de (aangrenzende) percelen.

In tabel 3 is ook de bepaalde infiltratiecapaciteit weergegeven. De infiltratiecapaciteit is beperkt wat waarschijnlijk veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van leemlaagjes in de ondergrond.

### **Oppervlaktewater**

De locatie valt voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. De afspraak is gemaakt dat advisering met betrekking tot de kerren wordt opgepakt door Waterschap Aa en Maas. Binnen het plangebied bevinden zich geen legger- of schouwwatergangen.

Aan de oostkant van de locatie (parallel aan de achtertuinen van de woningen aan de Zeggestraat) bevindt zich een sloot. De sloot is in beheer en onderhoud van de gemeente Someren. De sloot voert water af (ondermeer drainagewater afkomstig van een ten noordoosten van het plangebied gelegen begraafplaats) in de richting van de leggerwatergang KD29. De leggerwatergang is zuidelijk van het plangebied gelegen.

#### **4.4.2 Duurzame waterhuishouding**

##### **Waterschapsbeleid**

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4<sup>e</sup> nota Waterhuishouding) en het beleid van waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van waterschap de Dommel is opgenomen in het Waterbeheersplan II 2001-2004, de strategische nota 2006-2009 en de beleidsnota Stedelijk Water.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal ontwikkeld worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Met betrekking tot de berging en infiltratie van hemelwater is, in overleg met de gemeente Someren-Heide, een berging vereist van een statistische bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 10 jaar, conform de regenduurlijnen van Buishand en Velds<sup>1</sup>. Bij het dimensioneren van een retentievoorziening wordt uitgegaan van de cumulatieve neerslaghoeveelheid na 4 uur. Concreet houdt dit in dat de benodigde berging berekend kan worden door het verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 40 mm. Op verzoek van de gemeente Someren worden in dit geval de richtlijnen van waterschap Aa en Maas toegepast, voor een uniforme benadering binnen de bebouwde kom. Dit houdt in dat wordt uitgegaan van een statistische bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 10 jaar, waarbij de benodigde berging berekend wordt door het verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 42,9 mm.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoon houden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de

<sup>1</sup> T.A.Buishand, C.A.Velds; Neerslag en Verdamping, KNMI: Klimaat van Nederland deel 1, 1980.

bodem en het grond- en oppervlaktewater-systeem. Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen te worden onderzocht.

Voor de volgende werkzaamheden dient een ontheffing van de Keur/ Verordening Waterhuishouding te worden aangevraagd bij het waterschap:

- alle werkzaamheden binnen 4 meter uit de insteek van watergangen;
- werkzaamheden waarbij nieuw oppervlaktewater wordt gecreëerd;
- onttrekkingen van oppervlaktewater;
- aanleg drainage;
- lozingen op het oppervlaktewater binnen een attentiegebied of keurbeschermingszone;
- lozingen op het overige water met een intensiteit hoger dan 40 m<sup>3</sup> per uur.

Voor het lozen op het oppervlaktewater in overige met een intensiteit van minder dan 40 m<sup>3</sup> per uur, moet tenminste 5 werkdagen voor aanvang van de activiteit melding gemaakt worden bij het waterschap.

#### Provinciaal beleid

De locatie is niet gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

#### Uitwerking watersysteem

In paragraaf 5.3.3 is het duurzaam watersysteem voor het plangebied uitgewerkt.

## 4.5 Geluid

Conform de Wet geluidhinder is een verkennend akoestisch onderzoek verricht. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgestane woningbouw binnen plangebied Someren-Heide zuid. Uit een eerste analyse van de directe omgeving van het plangebied is vastgesteld dat het akoestisch onderzoek zich dient te richten op wegverkeerslawaai. Daarbij is tevens vastgesteld dat het plangebied ligt in de onderzoekszone van de ten westen gelegen Kerkendijk. De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

De minimale afstand van het plangebied tot de Kerkendijk bedraagt 70 meter. De Kerkendijk betreft een doorgaande weg met een etmaalintensiteit van 3.024 voertuigen (weekdaggemiddelde, 2005) en een maximumsnelheid van 50 km/h binnen de bebouwde kom en 80 km/h buiten de bebouwde kom. De wegdekverharding ter plaatse wordt ingeschat op dicht asfalt beton (DAB), waarbij enkel binnen de bebouwde kom ter hoogte van de aanwezige kerk en de drempel bij het begin van de komgrens sprake is van klinkerbestrating. Met behulp van rekenmethode SRMII zijn indicatief de contourlijnen berekend voor het relevante prognosejaar 2017 uitgaande van een geprognosticeerde groei van 2%. In onderstaande tabel staan de prognoses, voertuigverdelingen en dag-nachtuurpercentages opgenomen.

Tabel 4: Verkeersintensiteiten Kerkendijk te Someren

	Totaal	lv	mv	zv
Percentage daguur (%)	6,85	87,0	8,3	4,7
Percentage avonduur (%)	2,85	93,3	4,1	2,6
Percentage nachtuur (%)	0,80	87,6	7,3	5,2
<b>Intensiteiten 2017 (mvt/etm)</b>				
Dagperiode (uurintensiteit, mvt/uur)	263	229	22	12
Avondperiode (uurintensiteit, mvt/uur)	107	102	2	3
Nachtperiode (uurintensiteit, mvt/uur)	31	27	2	2

In onderstaande tabel staat de afstand tot de relevante contourlijn weergegeven, zie figuur 5 voor de weergave. Bij de berekeningen is reeds rekening gehouden met een correctie conform art 103 van de Wet geluidhinder van 2 dB (referentie 80 km/h).

Tabel 5: Afstand contourlijnen vanaf as van de weg

dB-contour	Afstand	dB-contour	Afstand
63	8 m	53	31 m
58	22 m	48	67 m



Figuur 5: Akoestische belasting wegverkeerslawaai op plangebied

Aangezien de minimale afstand van de as van de weg tot de plangrens 70 meter bedraagt, zijn er derhalve geen implicaties te verwachten vanwege wegverkeerslawaai van de Kerkendijk.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. Hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen gerealiseerd worden, een initiatief voor minder dan 500 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekende mate zonder meer doorgang vinden. Aangezien het concept-rapport van het luchtkwaliteitsonderzoek voor 15 november 2007 is opgesteld, is ervoor gekozen de onderzoeksopzet volgens het BLK2005 te handhaven. In feite is er dus extra zorgvuldig gehandeld door het onderzoek wel uit te voeren terwijl het wettelijk gezien niet verplicht is.

Er is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd specifiek voor dit plangebied (*Luchtkwaliteit Someren-Heide* (Grontmij I&M-99061217-JK, 3 december 2007, doc.nr. 221466)). De berekeningen van het onderzoek hebben plaatsgevonden voor 2007, 2010 autonome ontwikkeling, 2010 inclusief planrealisatie, 2015 autonome ontwikkeling en 2015 inclusief planrealisatie. In geen van deze situaties is er sprake van overschrijding plaats van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming.

#### 4.7 Flora en Fauna

Ter plaatse van het plangebied is in het kader van de Flora- en faunawet een verkenning uitgevoerd naar actuele natuurwaarden ter plaatse van plangebied Someren-Heide zuid (*Flora- en fauna scan woningbouwlocatie Someren-Heide* (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 213639.ehv.211.FF01)).

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn volgens de Natuurbeschermingswet;
- Het plangebied is niet opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur;
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur;
- Binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Someren is het plangebied bestemd als "agrarisch gebied"
- Binnen het plangebied komen geen bijzondere plantensoorten voor;
- In de omgeving van het plangebied komen 2 vogelsoorten voor die zijn opgenomen op de Rode lijst van bedreigde vogelsoorten. Het plangebied is echter van weinig betekenis voor deze soorten, negatieve effecten zijn daarom niet te verwachten;
- In de beplanting rond het plangebied komen diverse algemene vogelsoorten voor, het plangebied vervult geen functie voor weidevogels omdat het in gebruik is als maïsakker.
- Het plangebied is het leefgebied van diverse algemene zoogdieren, in het plangebied komen geen bijzondere beschermde soorten voor;
- De laanbeplanting rond het plangebied wordt mogelijk gebruikt door vleermuizen als migratieroute, het is tevens mogelijk dat in de bomen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Deze bomen worden niet aangetast door de geplande ontwikkeling;
- In de omgeving van het plangebied zijn geen amfibieën waargenomen. De poel in de nabijheid van het plangebied is mogelijk leefgebied van algemene amfibieënsoorten en één bijzondere beschermde amfibieënsoort. Het plangebied is echter geen leefgebied voor deze soorten.
- Binnen het plangebied en de directe omgeving komen geen overige beschermde soorten voor.

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling in Someren- Heide dient gezien het bovenstaande met de volgende punten rekening gehouden te worden:

- Indien er bomen gekapt worden, dienen deze vooraf te worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- Als uit deze inventarisatie blijkt dat vleermuizen aanwezig zijn, dient het compensatiebeginsel (volgens het 'nee-tenzij principe') uitgewerkt te worden;
- indien uit de uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat aanwezige bijzondere beschermde soorten negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen planontwikkeling, dient hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd;
- Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten

#### 4.8 Externe veiligheid

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde bestemming wonen.

##### *Bedrijven en gevaarlijke stoffen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Het plangebied ligt evenmin binnen de invloedssfeer van een aandachtswegvak voor het transport van gevaarlijke stoffen.

##### *Kabels en leidingen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde bestemming wonen.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen gelden voor de voorgestane woningbouw.

#### 4.9 Archeologie

In verband met de voorgenomen woningbouw ter plaatse van het plangebied is er door drs. F.P. Kortlang (ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning) een archeologisch advies opgesteld met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied.

##### **Reeds uitgevoerd onderzoek**

Het plangebied heeft conform de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In 2004 is op het aangrenzende perceel aan de zuidoostkant van het huidige plangebied door ACVU-HBS een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vond eveneens plaats in het kader van een bestemmingsplan voor een klein bouwplan Meent II. Ter aanvulling op het bureauonderzoek zijn toen bij een terreinbezoek enkele controleboringen uitgevoerd.

Uit het onderzoek is destijds naar voren gekomen dat ter plaatse het voormalige heidegebied ergens tussen 1900 en 1925 is ontgonnen. Door latere akkerbewerking is ca 35 cm van het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord. Onder de recente bouwvoor bevindt zich plaatselijk nog een onderzijde van een inspoelingslaag van een veldpodzol. Het gebied kent een vrij hoge grondwaterstand (GWT V). Uit de directe omgeving zijn geen relevante archeologische vindplaatsen bekend.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat vanwege de relatief hoge grondwaterstand en de aanwezigheid van een (verploegde) veldpodzol, de kans op het aantreffen van archeologische resten niet hoog is. Wél wordt in de conclusie aangegeven dat de aanwezigheid van vuursteensites niet volledig kan worden uitgesloten. Aanbevolen wordt in het rapport een archeologische begeleiding te laten uitvoeren bij het bouwrijp maken van het plan.

De uitkomst van het eerdere bureauonderzoek in Meent II, geldt ook voor het nieuw te ontwikkelen plandeel. De conclusie bij het onderzoek dat “de aanwezigheid van vuursteensites niet volledig kan worden uitgesloten” is destijds aanleiding geweest om (voorzichtigheids)halve een archeologische begeleiding van het bouwrijp maken aan te bevelen. Voortschrijdend inzicht, mede naar aanleiding van de resultaten van een inventariserend veldonderzoek (boringen en proefsleuven) in het glastuinbouwgebied Vlasakkers ten noordoosten van het onderhavige plangebied, bevestigt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten (óók steentijdsites) zeer klein is.

#### **Conclusie plangebied Someren-Heide zuid**

Een professioneel archeologisch (voor)onderzoek wordt voor het onderhavige plangebied gezien het voornoemde niet zinvol geacht. Het eerdere (bureau)onderzoek van het aangrenzende plangebied Meent II heeft in dit opzicht voldoende kennis opgeleverd. Wél is het zinvol om tijdens de graafwerkzaamheden voor het bouwrijp maken, leden van de Archeologische werkgroep Asten-Someren de gelegenheid te bieden waarnemingen te doen. Zij zijn erbij gebaat aanvullende gegevens te verkrijgen voor een reconstructie van de bewoningsgeschiedenis van Someren. Hiervoor dient iedere gelegenheid te worden aangegrepen om, waar mogelijk, bodemontsluitingen door graafwerkzaamheden te controleren op archeologische resten zelfs als de kans hierop gering is. Mits goed afgestemd, betekenen de begeleidingswerkzaamheden geen stagnatie van de werkzaamheden. Eventuele aan te treffen vondsten kunnen op deze wijze ondanks de onderzoeksbeperkingen, wel een bijdrage leveren aan de bewoningsgeschiedenis van Someren.

Contactpersoon voor de archeologie te Someren is mevrouw Ria Berkvens. Zij is te bereiken via de Archeologische Vereniging Kempen en Peelland (AVKP) te Eindhoven.  
emailadres: [awnafdeling23@wanadoo.nl](mailto:awnafdeling23@wanadoo.nl), telefoon: 040-2386592

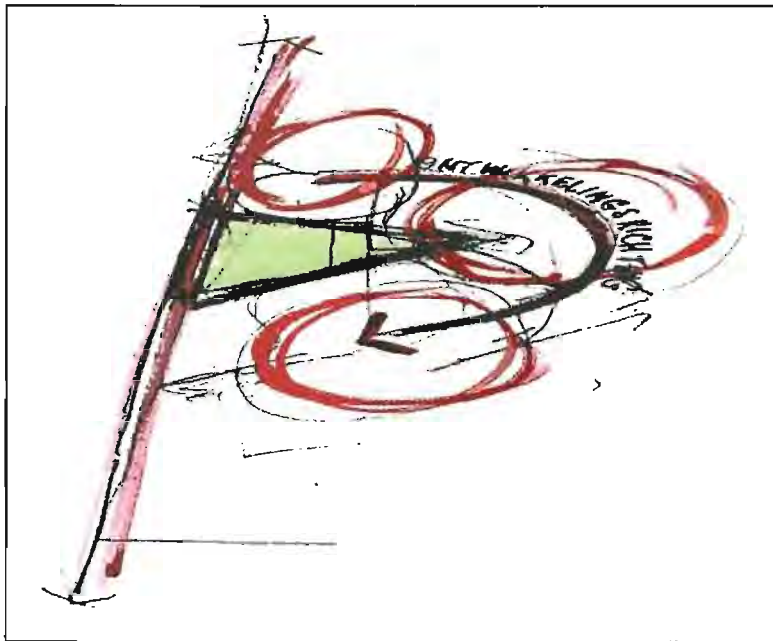
#### **Advies provincie**

Het provinciale advies waarin bovengenoemde conclusie wordt onderschreven is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Stedenbouwkundig concept

De stedenbouwkundige opzet van het plan is een afgeleide van de stedenbouwkundige structuur van het dorp Someren-Heide. De structuur en ontwikkelingsrichting van het dorp wordt bepaald door een drietal hoofdelementen. Het betreft de noord-zuid georiënteerde Kerkendijk, zijnde de hoofdonsluitingsweg die tevens als belangrijke structuurdrager fungeert. Ter plaatse van de Kerkendijk is ook van oudsher (lint)bebouwing aanwezig. Aan de Kerkendijk ligt het Graathof, een groene parkruimte waar tevens belangrijke functies van het dorp in zijn ondergebracht (kerk, school, dorps huis en begraafplaats). Aan de noordzijde van het Graathof, grenzend aan de Kerkendijk, is in het verleden de eerste woonwijk ontstaan. In de ontwikkeling van het dorp zijn daar na verloop van tijd nieuwe woonvlekken aan toegevoegd, gesitueerd rondom het Graathof. Someren-Heide zuid vormt aan de zuidzijde een nieuwe woonvlek die weer aansluit op de Kerkendijk.



*Figuur 6: Stedenbouwkundige structuur Someren-Heide*

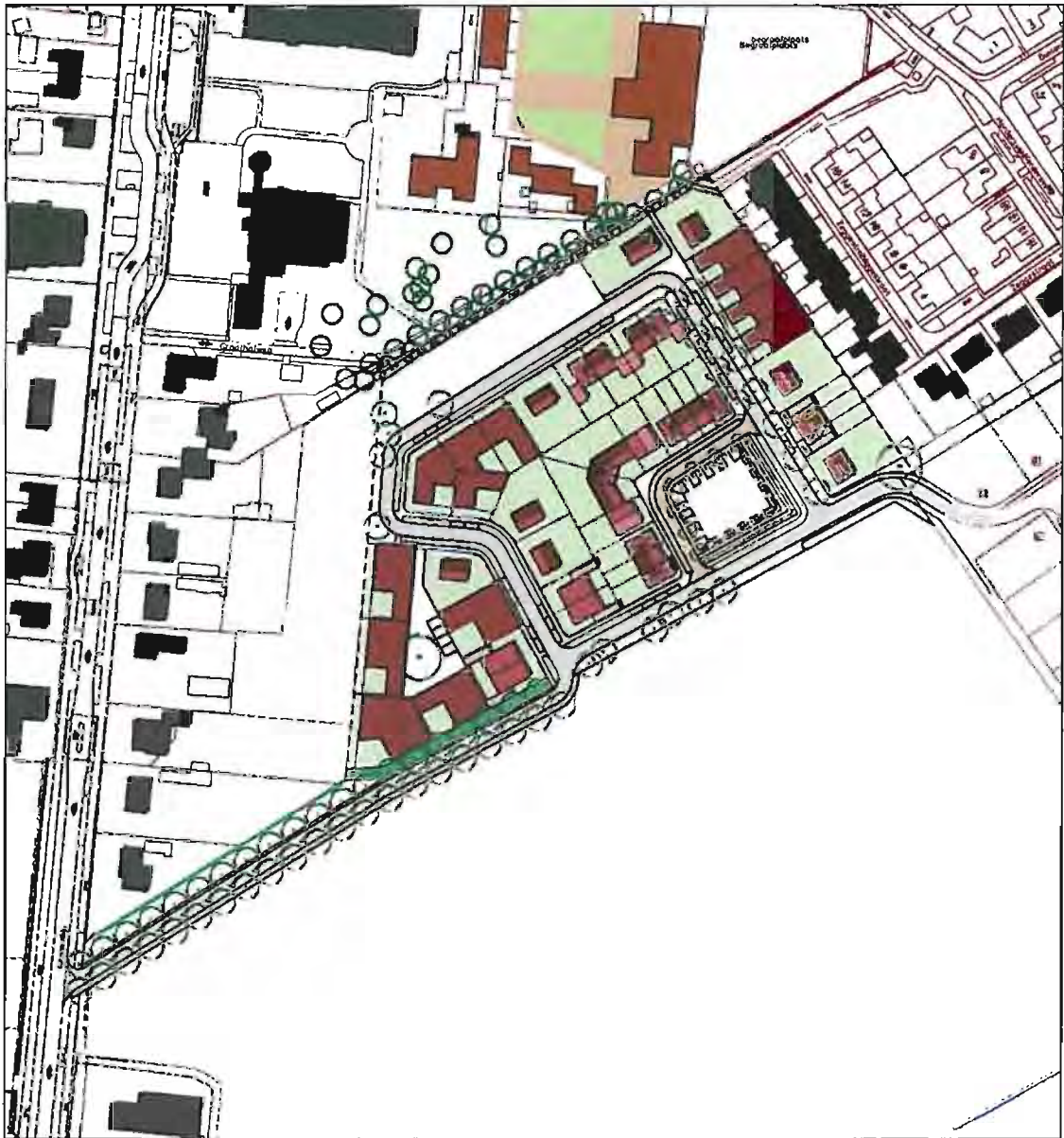
## 5.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan Someren-Heide zuid kenmerkt zich door bebouwing, georiënteerd op enerzijds de groene kwaliteit van het Graathof en anderzijds op het ten zuiden gelegen landelijk gebied. Het plan kent een interne ontsluitingslus voor de ontsluiting van de diverse woningen. Voor langzaam verkeer is er een verbinding met het Graathof.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats op de Kerkendijk. Deze hoofdontsluiting vormt aan de oostzijde tevens de verbinding met de naastgelegen woonwijk De Meent II.

Aan de noordzijde, grenzend aan het Graathof biedt het plan ruimte voor extra groene kwaliteit als toevoeging aan het bestaande parkgebied. Ten behoeve van het duurzaam water systeem vindt hier ook berging van hemelwater plaats.

Aan de zuidzijde zijn de woningen rondom een nieuwe groene pleinruimte gesitueerd, waar ook plek is voor speelvoorzieningen. De zuidzijde vormt een kwalitatieve overgang naar het aangrenzende landelijk gebied.



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan Someren-Heide zuid

### 5.3 Beschrijving op onderdelen

#### 5.3.1 Woningen

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan een divers woningprogramma, bestaande uit geschakelde woningen, twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen, patiowoningen (senioren). Tevens zijn er in het plan vier kavels voor woonwagengebouwing opgenomen. Passend in het kader van dorpse stedenbouw zijn de verschillende woningtypologieën verspreid opgenomen in het plangebied. Dit leidt tot een gedifferentieerd en kwalitatief samenhangend plan.

De geschakelde woningen zijn voornamelijk gesitueerd rondom de nieuwe groene pleinruimte aan de zuidzijde van het plangebied. Centraal zijn daar ook twee onder één kap woningen gepland en twee vrijstaande woningen. De woningen vormen een stedenbouwkundige begeleiding van het plein. Daarbij worden bij voorkeur accenten aangebracht door middel van verspruing in de rooilijn en een verbijzondering van de kop/hoekwoningen. Bijvoorbeeld met een afwijkende kap(richting).

Aan de westzijde vormen een vijftal patiowoningen een hofje. Ter plaatse ontstaat een binnenplaats met een intieme sfeer. De voorgevels van de patio's grenzen direct aan de binnenplaats. Tussen de bebouwing aan de groene pleinruimte en hofje zijn vier kavels voor woonwagengebouwing geïntegreerd in het plan opgenomen.

Aan de noordzijde zijn patiowoningen, twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen gesitueerd. Deze woningen grenzen aan en zijn georiënteerd op de groene parkruimte van het Graathof.

Aan de oostzijde zijn een viertal patiowoningen gesitueerd, grenzend aan de achterzijde van de bestaande woningen gelegen aan de Zeggestraat.

Het plan biedt in totaal ruimte aan het onderstaande woonprogramma:

- 8 vrijstaande woningen (kavels ± 500 m<sup>2</sup>);
- 8 twee-onder-een-kapwoningen (kavels ± 350 m<sup>2</sup>);
- 13 senioren patiobungalows (kavels ± 300 m<sup>2</sup>);
- 10 geschakelde woningen (kavels ± 150 m<sup>2</sup>);
- 4 woonwagen standplaatsen (kavels ± 220 m<sup>2</sup>)

#### 5.3.2 Openbare ruimte

##### De ontsluitingsstructuur

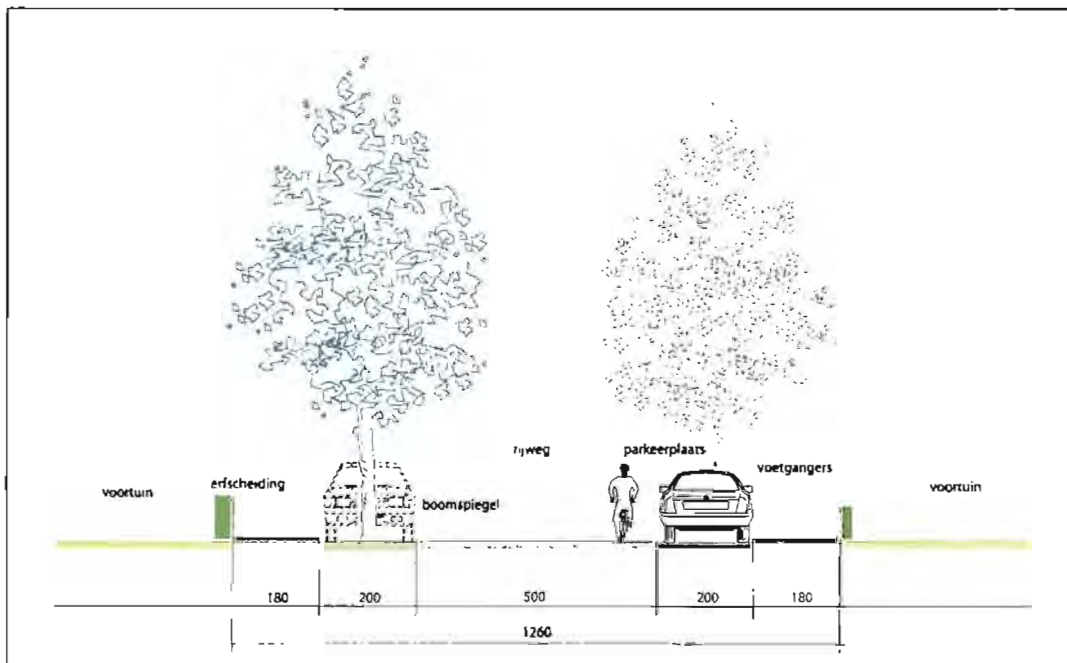
De hoofdontsluiting van het plan voor autoverkeer vindt plaats rechtstreeks op de Kerkdijk. Aan de oostzijde sluit deze ontsluitingsweg aan op de bestaande woonstraat in de wijk De Meent II. De weg heeft een rijbaan met een breedte van 5 meter en wordt aan de noordzijde begeleidt door een trottoir.

Conform de parkeermorm en het beoogde woonprogramma dient het plan te voorzien in ten minste 40,5 openbare parkeerplaatsen. In het plan is rekening gehouden met ca. 50 openbare parkeerplaatsen. Er zijn 36 individuele parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen. Een aaneengesloten parkeerstrook ter plaatse van de groene pleinruimte biedt ruimte aan ca. 14 parkeerplaatsen.

Voor de ontsluiting voor langzaam verkeer blijft de bestaande Graathofweg behouden. Tussen het nieuwe woongebied en het Graathof/Graathofpad komt nabij het dorps huis centraal in het plan één pad dat uitsluitend dienst doet voor langzaam verkeer.

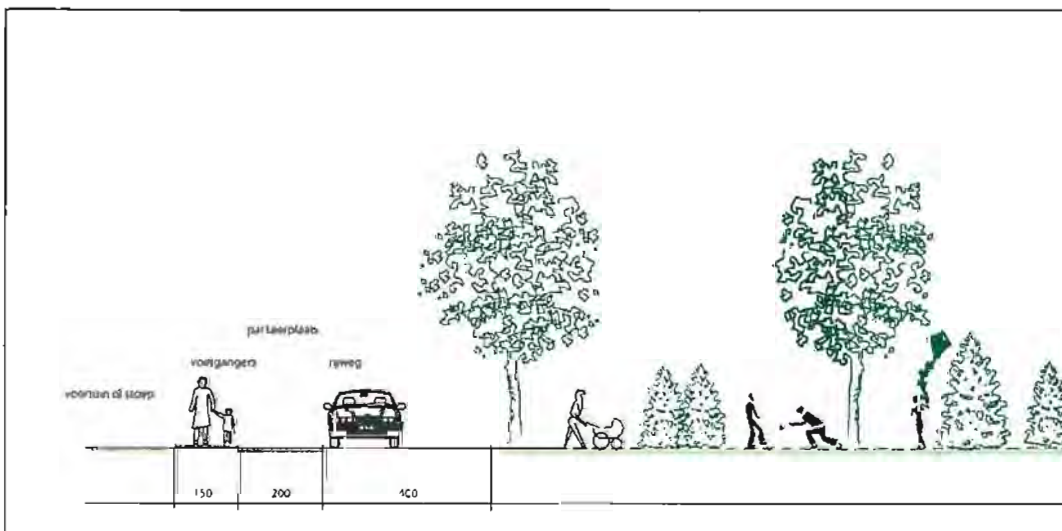
In geval van calamiteiten kunnen hulpdiensten via de hoofdontsluiting het plangebied vanaf twee zijden bereiken. Ook de interne woonstraat biedt de mogelijkheid om vanaf twee zijden het plan te bereiken.

De woningen worden ontsloten door een autoluw woonstraat die een interne lus vormt. Ook deze woonstraat heeft een rijbaan met een breedte van 5 meter. Deze woonstraat wordt grotendeels aan twee zijden begeleid door een trottoir. Aan deze weg grenzen op diverse plaatsen parkeerplaatsen (langsparkeren), afgestemd op de situering van de woningen.



Figuur 8: Indicatief profiel woonstraat

Ter plaatse van de nieuwe groene pleinruimte komt aan de westzijde een autoluw woonstraatje, uitsluitend voor de ontsluiting van de woningen direct grenzend aan het plein. De rijbaan heeft hier een breedte van 4 meter, met enkelzijdig een parkeerstrook en een trottoir.



Figuur 9: Indicatief profiel woonstraatje grenzend aan de nieuwe groene pleinruimte (westzijde)



Figuur 10: Indicatief profiel van de woonstraat grenzend aan de nieuwe groene pleinruimte (oostzijde)

### Groenstructuur

De hoofdgroenstructuur wordt bepaald door een parkachtige groene ruimte gelegen aan de Graathofweg. Deze groenstructuur versterkt de bestaande groene kwaliteit van het Graathof. Ook is er hiermee aansluiting op de weide/achtertuinen ten westen van het plangebied. De nieuwe parkstrook bestaat uit een grasvegetatie met verspreid staand enkele solitaire bomen. De kwaliteit ter plaatse wordt met name gevormd door de groene ruimte. Het maaiveld van de parkstrook wordt plaatselijk verlaagd ten behoeve van de berging van het hemelwater (zie ook paragraaf 5.3.3).

Een tweede element van de hoofdgroenstructuur is de nieuwe groene pleinruimte aan de zuidzijde van het plan. Het groene plein wordt omzoomd door een haag. Het plein zelf bestaat uit gras met verspreid enkele bomen en struikbeplanting. Het plein biedt ruimte voor speelvoorzieningen. Aan de binnenzijde wordt het plein begeleidt door een laanbeplanting.

Langs de hoofdontsluiting komt aan beide zijden een laanbeplanting in een grasberm. Ter hoogte van de patiowoningen is een beplantingsstrook voorzien voor een kwalitatieve overgang naar de openbare ruimte en het landelijk gebied.

De interne woonstraat wordt aan beide zijden begeleidt door haagbeplanting (blokhaag). Aan de oostzijde zijn aan weerszijden van de woonstraat ook bomen voorzien, in het verlengde van de route naar het Graathof.

### 5.3.3 Duurzaam watersysteem

#### Principe hemelwaterverwerking

Voor de verwerking van het hemelwater is een duurzaam gescheiden watersysteem ontwikkeld. Het hemelwater wat valt ter plaatse van de verharding wordt hierbij door een ondergronds buizensysteem verzameld en naar een waterberging getransporteerd. Een gedeelte van het hemelwater zal in de waterberging infiltreren. Echter, uit veldonderzoek blijkt dat de infiltratiecapaciteit ter plaatse van de locatie beperkt is. Derhalve wordt het water vanuit de waterberging vertraagd afgevoerd op een sloot, gelegen ten zuidoosten van de locatie (zie figuur 1). De sloot wtert vervolgens af in de richting van de leggerwatergang KD 29.



Figuur 11: stedenbouwkundig ontwerp Someren-Heide Zuid inclusief duurzaam watersysteem

#### Dimensionering waterberging

Naast het in hoofdstuk 4 weergegeven beleid zijn voor de uitwerking en dimensionering van een duurzaam watersysteem onderstaande uitgangspunten vastgesteld:

- Het oppervlak van het plangebied bedraagt 23.110 m<sup>2</sup>;
- Het verhard oppervlak bedraagt ca. 8.100 m<sup>2</sup>;
- Er dient een bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 25 jaar (T=25) geborgen te kunnen worden. Dit houdt in dat per m<sup>2</sup> verhard oppervlak er 42,9 mm hemelwater geborgen moet kunnen worden;
- De waterberging op het verhard oppervlak bedraagt 0 mm;
- Tijdens een bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 100 jaar (T=100) mag er binnen het gebied geen wateroverlast optreden;
- De berging moet boven de GHG (26,0 m + NAP) worden aangelegd;
- De berging wordt voorzien van een knijpconstructie. Deze constructie mag overeenkomstig met de landelijke afvoer maximaal 0,67 l/s/ha gaan afvoeren;
- Naast de geknepen afvoer krijgt de waterberging een noodoverlaat;
- De retentievoorziening dient bovengronds gerealiseerd te worden;
- Er is een sterke voorkeur van de gemeente Someren om het transport naar de retentievoorziening(en) ondergronds te laten verlopen;

- Berging en infiltratie van het hemelwater vindt bij voorkeur niet op particulier terrein plaats;
- Maximale peilstijging 0,5 m;
- Er wordt een waking gerealiseerd van 0,2 m.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten dient er een berging met een capaciteit van circa 347 m<sup>3</sup> gerealiseerd te worden. De locatie van de toekomstige waterberging is weergegeven in figuur 1. Door het plaatsen van een knijpconstructie kan de voorziening, via een duiker onder de weg, vertraagd leeglopen in de te realiseren sloot gelegen in de zuidoostelijke hoek. Door het plaatsen van een noodoverlaat wordt voorkomen dat de peilstijging in de voorziening meer dan 0,5 m bedraagt.

De berging heeft een oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde en westzijde heeft de voorziening een flauw talud van 1:6. De oostzijde en zuidzijde van de voorziening kent een steiler talud van 1:2. Met het oppervlak en de taluds is er voldoende ruimte om de benodigde 347 m<sup>3</sup> te bergen. Door het flauwe talud is de voorziening goed toegankelijk voor onderhoudswerkzaamheden en is in droge perioden tevens geschikt voor recreatieve doeleinden.

Om te voorkomen dat er tijdens een bui T=100 wateroverlast optreedt worden de volgende maatregelen getroffen:

- In de eerste plaats heeft de waterberging tijdens de T=25 nog een waking van 0,20 meter. Hiermee kan het waterpeil tijdens een T=100 nog minimaal 0,20 m stijgen, waarmee een groot deel van de binnen de waterberging wordt opgevangen;
- Wanneer het water buiten de waterberging treedt, kan het water zich verspreiden in de groenzones en de wegprofielen. Omdat de vloerpeilen van de gebouwen circa 0,25 meter boven de wegpeilen komen te liggen, is er binnen het wegprofiel en de groenzones ook nog ruimte aanwezig voor de berging van hemelwater;
- Tot slot kan het water, wanneer ook het wegprofiel en de groenzones zij volgelopen, overlopen naar de sloot te zuidoosten van de locatie.

#### Te dempen sloot

De oostgrens van de locatie wordt gevormd door een bestaande sloot. De sloot transporteert water, afkomstig van een greppel gelegen ten noorden en noordoosten van het plangebied. De sloot wordt in de toekomstige situatie gedempt. Om het transport van water mogelijk te houden wordt elders in het plan een duiker geplaatst. De duiker heeft een lengte van circa 150 m.

Omdat de sloot mogelijk ook een ontwaterende functie heeft voor de aangrenzende percelen, zal bij de overkluizing een (tijdelijke) drainagebuis worden gelegd die deze ontwaterende functie garandeert. Voor het dempen van de sloot en het plaatsen van de duiker dient een ontheffing op de Keur te worden aangevraagd.

#### **Vuil water**

Vooralsnog wordt voor de verwerking van het vuil water uitgegaan van aansluiting van het DWA op de DWA riolering van de Eggendreef.

#### **Ontwatering**

Om water- en/of vochtoverlast ter plaatse van de nieuwbouw te voorkomen is een minimale ontwatering van 0,7 m-mv boven de hoogst voorkomende grondwaterstanden (GHG) noodzakelijk. Ter plaatse van de tuinen kan worden volstaan met een ontwateringsniveau van 0,5 m -mv. Op grond van de optredende hoogste grondwaterstanden van circa 26,0 m + NAP, voldoet de ontwatering binnen het gehele plangebied. Maatregelen voor een voldoende ontwateringsniveau zijn derhalve niet noodzakelijk.

Bij het bepalen van de aanleghoogten van de woningen en tuinen moet rekening worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogten van het omliggende gebied. Hierbij moet met name worden gelet op het ontstaan van knelpunten ten aanzien van de afwatering van de (aangrenzende) percelen.

## **6 Financiële haalbaarheid**

De gemeente Someren kent een actieve grondpolitiek. De gronden van het volledige plangebied zijn reeds in eigendom van de gemeente. De kosten die gemaakt worden om Someren-Heide zuid te ontwikkelen, worden betaald uit de opbrengsten van de grondverkoop. Kostenverhaal in het kader van hoofdstuk 6 van de Wet op de Ruimtelijke ordening is derhalve niet aan de orde. Een eerste doorberekening toont aan dat de ontwikkeling financieel verantwoord is.

## 7 Toelichting op de regels

### 7.1 Het juridische plan

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Met het bestemmingsplan is beoogd te voorzien in een planologische regeling voor het te ontwikkelen woongebied Someren-Heide zuid.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing.

### 7.2 Beschrijving van de bestemmingen

#### Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor lokale hoofdverbindingen, hoofdstraat, buurtontsluiting, woonstraat, parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeersverbinding' voor een langzaamverkeersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' voor een verblijfsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige voorzieningen' voor waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van openbaar groen ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening';

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### Wonen

Binnen de bestemming zijn de volgende gebruiksdoeleinden mogelijk:

- Wonen in de vorm van:
  - bijzondere woonvormen (woonwagens) ter plaatse van de aanduiding '[sba-w]' (specifieke bouwaanduiding-woonwagens);
  - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding '[aeg]' (aaneengesloten);
  - twee-aan-een woningen ter plaatse van de aanduiding '[tae]' (twee-aan-een);
  - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding '[vrij]' (vrijstaand);
- Aan huis gebonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden;

Op de plankaart zijn gevellijnen aangegeven, waarin de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een marge voor de goothoogte en de bebouwingstypologie op de plankaart aangegeven. De regels regelen nadere bouwvoorschriften.

Ter plaatse van de bestemming wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de bebouwingsaanduidingen. Met deze wijzigingsbevoegdheid heeft het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om andere woningtypen (inclusief bijzondere woonvormen, lees woonwagenstandplaatsen) toe te staan dan op de plankaart is aangegeven. In de procedure tot wijziging van het plan zullen belanghebbenden worden betrokken.

De wijzigingsbevoegdheid kent als voorwaarde dat het maximum aantal woningen van het plan gelijk blijft en de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden worden gerespecteerd.

## **8 Procedures**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan Someren-Heide zuid heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen (21-02-08 t/m 03-04-08).

Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen (in ieder geval de VROM-inspecties Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta) toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985.

De inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zijn verwerkt in het inspraakverslag, dat als bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd.

### **8.2 Vaststelling**

Het ontwerp bestemmingsplan Someren-Heide zuid heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren gebracht. Wel heeft het Waterschap De Dommel gevraagd een ambtshalve wijziging door te voeren in de waterparagraaf. Aan deze wens is voldaan.

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Someren het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

### **8.3 Beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan Someren-Heide zuid kan binnen 6 weken na bekendmaking uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan Someren-Heide zuid. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek voorlopige voorziening wordt ingediend en toegewezen.

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1**

### **Bijlage 1: Raadsbesluit bijzonder woonvormen**

---

Aan de Raad

Agenda nr. 7

1. Instemmen met aanwijzing locaties voor bijzondere woonvormen in bestemmingsplannen.
2. Akkoord gaan met planologische voorbereiding van zo'n woonvorm in nieuw woongebied Someren-Heide.

---

Datum  
- 1 NOV. 2006

Op 7 december 2005 en 11 januari 2006 is een voorstel van ons college tot aanleg van een bijzondere woonvorm voor enkele woonwagens in het plan De Meent te Someren-Heide ter behandeling voorgelegd aan de commissie Ruimte.

Het standpunt van de commissie is voor ons aanleiding geweest om het voorstel niet door te sturen voor behandeling in uw raad, maar wij hebben besloten ons terzake opnieuw te beraden.

Dat standpunt werd mede ingegeven door reacties van zowel de voor vestiging in aanmerking komende bewoners, als vanuit het betreffende kerkdorp, waaronder het Dorps-overleg.

Onder verwijzing naar ons eerdere voorstel, dat bij de raadsstukken ter inzage is gelegd, willen wij opmerken dat voor ons buiten kijf blijft staan dat met het oog op de toekomstige behoefte aan standplaatsen een nieuwe woonvorm aangelegd moet worden om de natuurlijke aanwas op te kunnen vangen. De aanleg van twee plaatsen voor bewoners van de Korenakker is -zoals u weet- urgent.

Om iedereen in een zo vroeg stadium duidelijkheid te verschaffen willen wij in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in alle kernen een aanduiding opnemen, waar een bijzondere woonvorm gerealiseerd zou kunnen worden. In Someren-dorp gaat het om Waterdael III, in Lierop om de nieuw te ontwikkelen locatie aan de Somerenseweg, in Someren-Heide om de locatie Veldkamp en in Someren-Bind -op wat langere termijn- het toekomstig woongebied nabij 't Vaartje.

Met een ruimtereservering als bedoeld is nog geen antwoord gegeven op de actuele vraag naar standplaatsen van de familie Berger.

Gezien de stand van zaken van voorbereiding en nog te volgen procedures van genoemde plannen, kan met de nu voorgestelde aanpak niet op heel korte termijn een voorziening aangelegd worden.

Wij hebben terzake nader overleg gevoerd met betrokkenen. Gezien hun huidige woon-situatie zijn we in gezamenlijk overleg tot de oplossing gekomen dat zij tijdelijk in een

---

woning gaan wonen met concreet uitzicht op plaats en tijdstip van aanleg van standplaatsen.

In de nota Integraal Zigeunerbeleid is gesteld dat uit een oogpunt van spreiding één van de kerkdorpen in aanmerking komt voor een nieuwe woonvorm, waarbij het i.c. gaat om Someren-Heide of Lierop. In de planning gaan wij ervan uit dat in beide kernen in 2007 een nieuw woongebied bouwrijp gemaakt wordt, waardoor de tijdsfactor geen aanleiding vormt voor een andere locatiekeuze.

Wij willen danook vasthouden aan onze keuze om een nieuwe voorziening aan te leggen in Someren-Heide, zij het niet in het in uitvoering zijnde plan De Meent, maar in het volgende nieuwe woongebied. Wij willen in eerste aanleg overgaan tot de aanleg van drie standplaatsen omdat zich inmiddels een derde gezinslid van de familie Berger heeft aangemeld voor een eigen standplaats. Daarmee wordt naar onze mening tegemoetgekomen aan de vraag vanuit de familie om een voorziening van voldoende omvang.

Met het oog op de verdere voorbereiding en te volgen procedures achten wij het van belang dat u zich op dit moment uitspreekt over de aanleg van de bijzondere woonvorm in Someren-Heide.

**Voorstel:**

Wij stellen u voor:

1. in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in alle kernen een locatie-aanduiding voor een bijzondere woonvorm op te nemen.
2. met woCom over te gaan tot de aanleg van zo'n woonvorm in Someren-Heide

Burgemeester en wethouders van Someren,

de secretaris, Drs. A.P.M. de Kok	de burgemeester, A.P.M. Veltman
--------------------------------------	------------------------------------

---

Steller: T. Fens, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder: wethouder A.M.F. van der Velden-Coolen

Bijlage(n): - raadsvoorstel d.d. 23 november 2005  
- correspondentie met Dorpsoverleg Someren  
- ingekomen brief van de heer P. Greijmans, Smulderslaan 23, Someren-Heide.  
- indicatie locatiekeuze nieuwe woonvorm

- 
1. in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in alle kernen een locatie-aanduiding voor een bijzondere woonvorm op te nemen.
  2. akkoord gaan met de planologische voorbereiding voor de aanleg van zo'n bijzondere woonvorm in Someren-Heide.
- 

Datum

De raad van de gemeente Someren;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. - 1 NOV. 2006

**b e s l u i t :**

- 
1. in bestemmingsplannen voor nieuwe woongebieden in alle kernen een locatie-aanduiding voor een bijzondere woonvorm op te nemen.
  2. akkoord te gaan met de planologische voorbereiding voor de aanleg van zo'n bijzondere woonvorm in Someren-Heide

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,  
de griffier, de voorzitter,

S.H.P.A. Jacobs

A.P.M. Veltman

---



## **Bijlage 2**

### Provinciaal advies archeologie

## Archeologisch conceptadvies

### Onderwerp

Archeologie. Someren. *Archeo. Advies Archeologie aan de gemeente Someren. 14 december 2006.*

### Zaaknummer

### Gemeente

Someren

### Plan

Het plangebied betreft het perceel Veldkamp aan de Graathofweg te Someren-Heide zuid. In de toekomst zullen in plangebied 40 woningen gebouwd worden. Het terrein heeft een oppervlakte van 2,31 ha.

### Beoordeling

In 2004 is voor een aangrenzend perceel aan de zuidoostkant van het plangebied perceel Veldkamp Graathofweg te Someren-Heide een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In dat plangebied De Meent II te Someren-Heide komt volgens de bodemkaart een veldpodzolbodem voor. Bij het booronderzoek bleek de bovenzijde van het oorspronkelijk bodemprofiel verstoord door landbouwactiviteiten.

Vuursteenvindplaatsen konden destijds niet helemaal uitgesloten worden.

De uitkomsten van het onderzoek in het plangebied Meent II kunnen geëxtrapolerd worden naar het perceel Veldkamp. Ook hier blijft de (kleine) mogelijkheid bestaan van vuursteenvindplaatsen (of andere archeologische fenomenen).

Het archeologisch adviesbureau Archaeo stelt voor een archeologische begeleiding door amateur-archeologen uit te laten voeren tijdens het bouwrijp maken van het terrein.

### Advies

Gezien het feit dat er een relatief beperkte kans is op het aantreffen archeologische resten, nemen wij het advies van het adviesbureau Archaeo een archeologische begeleiding door amateurs tijdens het bouwrijp maken van het terrein over. Wij zullen dit advies in het kader van het RO traject een categorie III meegeven.

Ten overvloede merken wij op dat u bij de grondwerkzaamheden voor het project Veldkamp, Graathofweg te Someren-Heide, alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient u hiervan melding te maken conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant. Telefoon 06-18303222.

### Aan

Archeo  
T.o.v. Dhr. F. Korlang

### Kopie aan

M. Malfert  
H. Kuijpers

### Datum

22 december 2006

### Van

SCO  
M. Barwasser

### Telefoon

(073) 6808876



## **Bijlage 3**

### **Inspraakverslag**



## **Inspraakverslag Bestemmingsplan “Someren-Heide zuid”**

Postbus 290  
5710 AG Someren  
Telefoon (0493) - 494888  
fax (0493) – 494850  
[gemeente@someren.nl](mailto:gemeente@someren.nl)  
[www.someren.nl](http://www.someren.nl)

PM 2008

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Someren

## 1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Someren-Heide zuid" heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 21 februari 2008 tot en met 3 april 2008.

Gedurende de termijn had één ieder de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie. Er zijn 10 inspraakreacties binnengekomen:

- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
- Waterschap De Dommel;
- R. Van Zoggel, Ericaweg 22, Someren Heide;
- H.A.M. Vergeer, Graathof 4, Someren Heide;
- L.J.M. van Mierlo, Kerkendijk 111, Someren Heide;
- M.P.A. Toonders, Kerkendijk 113;
- P.J.G.W. Veldkamp, Kerkendijk 117, Someren Heide;
- P.J.M. Veldkamp, Gaffel 2, Someren-Heide;
- M.G.M. Jansen en J.B. Jansen-Kurcaba, Brinkweg 4, Someren-Heide;
- Fam. B. Kuijpers, Zeggestraat 9, Someren-Heide.

## 2 Gemeentelijke reactie

### 2.1 Inspraakreactie Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving:

Inspraakreactie Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, ontvangen op 11 juli 2008	Gemeentelijke beantwoording
De provincie heeft positief gereageerd op het plan en heeft geen verdere opmerkingen. De provincie attendeert alleen op het feit dat per 1 juli 2008 de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening in werking is getreden en dat dit consequenties heeft voor de procedure.	De inspraakreactie behoeft geen nadere reactie, het ontwerp bestemmingsplan is aangepast aan de nieuwe wetgeving.

### 2.2 Inspraakreactie Waterschap De Dommel

Inspraakreactie Waterschap de Dommel, ontvangen op 29 mei 2008	Gemeentelijke beantwoording
<p>Het waterschap heeft enkele opmerkingen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In paragraaf 4.4.2 en in de voorschriften ontbreekt het uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Verzoek om dit op te nemen;</li> <li>2. De beschrijving van artikel 4 'Waterhuishoudkundige voorzieningen' afstemmen op de bijbehorende plankaart 'water' (wa). Daarnaast aansluitend op bestaande tekst 'waterlopen' de volgende tekst toevoegen: 'waterpartijen en waterberging';</li> <li>3. Artikel 5 aanvullen met 'indien wijzigingen worden doorgevoerd binnen de bestemming verkeer met aanduiding water, dan wordt hier vooraf met Waterschap De Dommel overlegd'.</li> <li>4. Maatgevende neerslag en bijbehorende herhalingstijd bedraagt geen 42,9 mm bij T=25 (dit zijn richtlijnen van Waterschap Aa en Maas), maar 40 mm bij T=10. Verzoek dit te wijzigen en de bijbehorende maatgevende berging vast te stellen op 324 m<sup>2</sup>;</li> <li>5. Op pagina 30 wordt beschreven dat de bestaande sloot aan de oostzijde van het plangebied over een lengte van 150 meter gedempt wordt. Waterschap De Dommel prefereert een open waterloop boven een overkluizing. Waarschijnlijk heeft de betreffende watergang, naast afvoer, ook een ontwaterende functie voor aangrenzende percelen. Indien de watergang kan worden ingepast het verzoek om deze te handhaven. In ieder geval moet de functie nader worden onderzocht waarna kan worden bezien of geheel of gedeeltelijk overkluizen mogelijk is.</li> </ol>	<p>De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast op de opmerkingen punt 1 en 4. Betreffende punt 4 wordt correct gesignaleerd dat wordt afgeweken van de richtlijnen van Waterschap de Dommel. Echter op verzoek van de gemeente worden voor dit plan de richtlijnen van Waterschap Aa en Maas gehanteerd, om voor de kern een uniforme benadering te behouden. Dit houdt in dat het plan voorziet in meer bergingsruimte dan volgens de richtlijnen van het Waterschap de Dommel vereist is.</p> <p>De regels worden aangepast op opmerking punt 2. Ten aanzien van punt 2 zijn in artikel 2.1.1 de termen waterpartijen en waterberging toegevoegd. Voor wat betreft punt 3 wordt opgemerkt dat de ontheffingsbevoegdheid geen wijzigingen op het gebied met de aanduiding "Water" toestaat. Een aanvulling zoals genoemd is dan ook niet noodzakelijk.</p> <p>In reactie op punt 5: In de voorbereiding is nadrukkelijk overwogen om de open waterloop in stand te laten. We hebben besloten hiervan af te zien om de reden dat stedenbouwkundig enkel een achterkantsituatie naar deze sloot gesitueerd kan worden. In combinatie met de bestaande achterkant van de percelen aan de Zeggestraat ontstaat hierdoor een ongewenste strook grond die niet optimaal te beheren is (geen mogelijkheid voor autoverkeer), waar je de sociale veiligheid in twijfel kunt trekken en die qua uitstraling als groenelement of waterelement geen waarde krijgt. De afwaterende functie wordt gegarandeerd met een overkluizing elders in het plan. Om de ontwaterende functie van de waterloop te garanderen zal bij de overkluizing een (tijdelijke) drainagebuis worden gelegd. Deze maatregel is in de toelichting op het plan opgenomen.</p>

### 2.3      Inspraakreactie R. Van Zoggel, Ericaweg 22, Someren Heide

Inspraakreactie R. Van Zoggel, Ericaweg 22, Someren Heide, per mail ontvangen op 31 maart 2008	Gemeentelijke reactie
<p>Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet nu in 8 geschakelde woningen welke in aanmerking zouden kunnen komen voor het TeWoonprincipe, aangezien huurwoningen in Someren Heide zeer schaars zijn.</p>	<p>In november 2005 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Woonvisie 2005 vastgesteld. In dit beleidsstuk zijn de uitgangspunten van ons volkshuisvestingsbeleid verwoord. Wij streven naar een verhouding huur - koop van 35% - 65%. In onze twee jaarlijkse woningbouwplanning wordt dit per kern en vervolgens per woningbouwplan nader gespecificeerd. Voor onderhavige locatie hebben wij in de woningbouwplanning 2008-2009 zonder meer 8 seniorwoningen en 8 starterswoningen geprojecteerd.</p> <p>In dezelfde vergadering heeft de gemeenteraad ingestemd met het primaat voor WoCom voor de bouw van huur- en starterswoningen. De starterswoningen worden TeWoon aangeboden. Dit houdt in dat de toekomst gebruiker zelf kan kiezen of hij gaal huren of kopen (met korting). Binnen het plan Someren-Heide zuid worden dus woningen aangeboden die gehuurd kunnen worden. Wij vinden dat met dit aanbodsysteem én dat de starterwoning beschikbaar voor de doelgroep en een grote keuzevrijheid voor de bewoner.</p> <p>De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</p>

#### 2.4 Inspraakreactie H.A.M. Vergeer, Graathof 4, Someren Heide

Inspraakreactie H.A.M. Vergeer, Graathof 4, Someren Heide, ontvangen op 12 maart 2008.	Gemeentelijke reactie
<p><i>De heer Vermeer heeft een aantal opmerkingen aangaande het plan:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Graathof 1 t/m 4 op pagina 26 zijn niet juist weergegeven. Verzoek aan te passen naar de feitelijke situatie;</li> <li>2. Worden er plannen gemaakt door de gemeente/Wocom voor de woningen Graathof 1 t/m 8?</li> <li>3. Blijven de woningen Graathof 1 t/m 8 gehandhaafd, of alleen zolang Wocom deze kan verhuren?</li> <li>4. Waar worden 4 appartementen gerealiseerd, aangekondigd door de woonvisie 2005-2009, en 4 appartementen woonvisie 2010-2019?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De feitelijke situatie wordt weergegeven op het kaartbeeld op pagina 27. Wellicht ten overvloede merken wij op dat deze percelen niet in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen.</li> <li>2. Nee</li> <li>3. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij WoCom als eigenaar van deze woning. Op basis van hun strategisch voorraadbeheer zullen zij keuzes maken. WoCom monitort constant de vraag naar hun woningen in relatie tot de kwaliteit. Indien blijkt dat de vraag en/of de kwaliteit onder druk komt te staan, dan zal een besluitvormingsproces starten over de toekomst van deze woningen.</li> <li>4. In onderhavig bestemmingsplan worden geen appartementen voorzien. In onze Ruimtelijke Woonvisie zijn de potentiële inbreidingslocaties voor de kern Someren-Heide aangeduid. Dit betreft onder meer de huidige locatie van de kerk, maar ook de Graathof. Zoals gesteld onder 2 zijn er geen plannen in ontwikkeling.</li> </ol> <p>De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</p>

#### 2.5 Inspraakreactie L.J.M. van Mierlo, Kerkendijk 111, Someren Heide

Inspraakreactie L.J.M. van Mierlo, Kerkendijk 111, Someren Heide, ontvangen op 18 maart 2008.	Gemeentelijke reactie
<p>Het verzoek om bij het bestemmingsplan Someren Heide Zuid het milieutechnisch vergund bedrijf Kerkendijk 111 concreet te noemen in de gebiedsanalyse, zodat er achteraf geen duidelijkheid kan ontstaan.</p> <p>Dit verzoek komt voort uit het feit dat het ambachtelijk bedrijf tot op heden nog niet positief is bestemd.</p>	<p>Per brief van 28 april 2008 hebben wij aan Krijger Advies, adviseur van de heer L.J.M. Van Mierlo, bericht dat de activiteiten van de heer Van Mierlo onder het overgangsrecht vallen zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Kom Someren-Heide. Daarbij is tevens aangegeven dat in het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Kerkendijk 111 wordt bekeken of en op welke wijze de huidige bestemming van het perceel aangepast moet worden.</p> <p>In de gebiedsanalyse zijn de bedrijfsactiviteiten, te weten het samenstellen van vleesparketten, opgenomen. Gelet op de aard en omvang van de activiteiten zijn deze inpasbaar in een woonomgeving en vormt de komst van onderhavig plan geen belemmeringen voor deze activiteiten.</p> <p>De reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan</p>

**2.6      Inspraakreactie M.P.A. Toonders, Kerkendijk 113**

<b>Inspraakreactie M.P.A. Toonders, Kerkendijk 113, ontvangen o 25 maart 2008.</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
<p>Geeft aan de woning in 1996 te hebben aangekocht op basis van het vrije uitzicht. Hij dient bezwaar in tegen het bestemmingsplan om het feit dat zijn woongenot wordt aangetast door de verdwijning van het vrije uitzicht, woningen (en woonwagenstandplaatsen) die verrijzen en verkeers- en geluidsoverlast door de hoofdontsluitingsweg.</p> <p>Wanneer het bestemmingsplan doorgezet wordt is zijn vraag wat het beleid is van de gemeente Someren m.b.t. het compenseren van de waardedaling van de woning.</p>	<p>De overheid is verantwoordelijk voor voldoende woningen. Op verschillende overheidsniveaus wordt overwogen wat de beste locaties voor woningen zijn. In het Uitwerkingsplan van het Streekplan alsmede onze Ruimtelijke Woonvisie is deze locatie voor Someren-Heide als beste beoordeeld. Argumenten lagen onder meer in de inpassing in de bestaande dorpsstructuur en het ontbreken van grote belemmeringen.</p> <p>Indien de heer Toonders van mening is dat zijn woning in waarde daalt, dan kan hij een verzoek tot planschade bij ons indienen.</p> <p>De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</p>

**2.7      Inspraakreactie P.J.G.W. Veldkamp, Kerkendijk 117, Someren Heide**

<b>Inspraakreactie P.J.G.W. Veldkamp, Kerkendijk 117, Someren Heide, ontvangen 6 maart 2008.</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
<p>De heer Veldkamp heeft bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Someren Heide Zuid en met name het feit dat de ontsluitingsweg over zijn grond wordt aangelegd.</p>	<p>Om het bestemmingsplan op een adequate manier te bereiken zijn meerder ontsluitingen noodzakelijk. Naast de ontsluiting via de Gaffel heeft er een afweging plaatsgevonden tussen een ontsluiting door de Graathof of naar de Kerkendijk. Gelet op de bestaande woningen aan de Graathof, de typering van het perceel ten zuiden van onderhavige locatie als transformatie afweegbaar in het Uitwerkingsplan van het Streekplan en de dorpsstructuur welke wordt gekenmerkt door oost-west straten vanaf de Kerkendijk is bestuurlijk gekozen om het bestemmingsplan te ontsluiten op de Kerkendijk.</p> <p>De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan</p>

**2.8      Inspraakreactie P.J.M. Veldkamp, Gaffel 2, Someren-Heide**

<b>Inspraakreactie P.J.M. Veldkamp, Gaffel 2, Someren-Heide, ontvangen 3 april 2008</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
De heer Veldkamp maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan.	De heer Veldkamp heeft binnen de gestelde termijn voor inspraak een brief gestuurd, zonder inhoudelijke opmerkingen aangaande het plan. De brief behoeft derhalve geen inhoudelijke reactie.

**2.9      Inspraakreactie M.G.M. Jansen en J.B. Jansen-Kurcaba, Brinkweg 4, Someren-Heide**

<b>Inspraakreactie M.G.M. Jansen en J.B. Jansen-Kurcaba, Brinkweg 4, Someren-Heide, ontvangen 2 april 2008</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
Indieners maken bezwaar tegen het voornemen woningen te bouwen die het woongenot bederven en zorgen voor planschade gezien de waardevermindering van de woning. Hetzelfde geldt voor woonwagenstandplaatsen, waardoor de woning in waarde daalt. Daarbij zorgt de geplande weg eveneens voor geluidsoverlast	De overheid is verantwoordelijk voor voldoende woningen. Op verschillende overheidsniveaus wordt overwogen wat de beste locaties voor woningen zijn. In het Uitwerkingsplan van het Streekplan alsmede onze Ruimtelijke Woonvisie is deze locatie voor Someren-Heide als beste beoordeeld. Argumenten lagen onder meer in de inpassing in de bestaande dorpsstructuur en het ontbreken van grote belemmeringen.  Indien indieners van mening zijn dat zijn woning in waarde daalt, dan kan hij een verzoek tot planschade bij ons indienen  De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan

**2.10     Inspraakreactie Fam. B. Kuijpers, Zeggestraat 9, Someren-Heide**

<b>Inspraakreactie Fam. B. Kuijpers, Zeggestraat 9, Someren-Heide, ontvangen 3 april 2008</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
Familie Kuijpers vraagt of er een mogelijkheid bestaat om voor het perceel Zeggestraat 9 een aansluiting te realiseren op de nieuwe ontsluitingsweg	Op voorhand lijkt dit niet mogelijk, omdat uit de opgenomen indicatieve verkaveling het perceel van de heer Kuijpers geheel door kavels wordt omringd. Mogelijk blijkt uit de civieltechnische uitwerking dat bij de kromming die de straat de Eggendreef gaat maken naar het plangebied toe, toch het perceel voor een beperkt deel gaat grenzen aan het openbaar gebied. Een poort is dan mogelijk.  De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan