

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein 't Vaartje I, Someren-Eind

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein 't Vaartje I, Someren-Eind

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Februari 2012

Projectgegevens:

TOE02-SOM00080-01A

REG02-SOM00080-01A

SVB02-SOM00080-01A

TEK02-SOM00080-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02011015-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

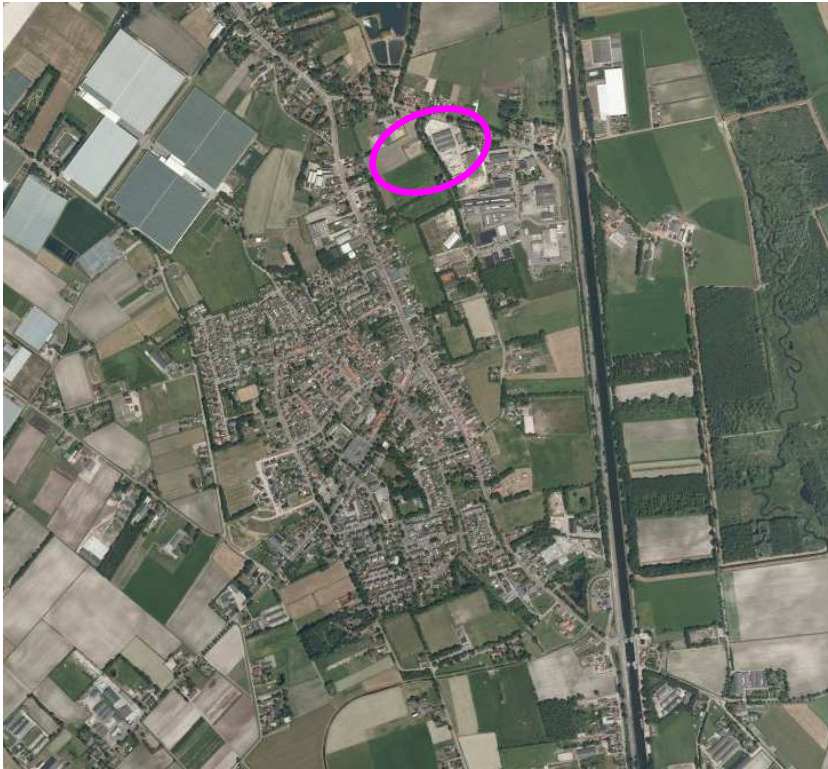
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	4
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal beleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4	Planbeschrijving	15
4.1	Planbeschrijving	15
4.2	Vertaling naar bestemmingsplan	16
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	19
5.3	Externe veiligheid	20
5.4	Luchtkwaliteit	21
5.5	Bedrijven in relatie tot milieuzonering	23
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Archeologie	26
5.8	Water	26
5.9	Kabels en leidingen	34
6	Het bestemmingsplan	35
6.1	Feitelijke planopzet	35
6.2	Juridische planopzet	35
7	Haalbaarheid	37
7.1	Financieel	37
7.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen:

- Herstructureringsplan 't Vaartje I te Someren. Gemeente Someren en N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij. Oktober 2011
- Verkennend bodemonderzoek 't Vaartje (ong) te Someren-Eind (rapportnr. 11093656). Econsultancy, 27 oktober 2011.
- Raamsaneringsplan Brugstraat 26, Someren-Eind.
- Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs
- Schetsontwerp hemelwatersysteem
- Berekening met HNO-tool
- Eindverslag inspraak, februari 2012
- Vooroverlegreacties



Ligging plangebied binnen Someren-Eind (bron: bing.com/maps, 2011)



Begrenzing plangebied: de op de luchtfoto aangegeven bebouwing ter plaatse van het plangebied is inmiddels gesloopt (bron: www.maps.google.nl 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Primaire aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt de inspanning van de gemeente Someren om te komen tot herstructurering van de grootschalige bedrijvigheid op het perceel Brugstraat 26 in Someren-Eind. Hiertoe heeft de gemeente Someren het terrein aangekocht. Op dit perceel, dat deel uitmaakt van het bedrijventerrein 't Vaartje, was het bedrijf Bakker Beton gevestigd.

Het bedrijf is verhuisd en de bebouwing is in 2010 gesloopt tot aan het maaiveld. Het plan voorziet in herstructurering met kleinschalige bedrijvigheid waarmee beter wordt aangesloten op de schaal van de Brugstraat als oud bebouwingslint en waarmee wordt bijgedragen aan een betere leefbaarheid langs deze straat.

Ten westen van de weg 't Vaartje vindt een uitbreiding van het bedrijventerrein plaats om tegemoet te komen aan de behoefte aan kleinschalige bedrijvigheid, om ruimte te bieden aan de bestaande vrachtwagenparkeerplaats en om de kostbare herstructurering van het terrein van Bakker Beton financieel haalbaar te maken.

Naar aanleiding van een door de gemeente in het voorjaar van 2011 specifiek gehouden behoefteonderzoek voor vestiging op deze locatie in Someren-Eind, hebben ca. twintig ondernemers/kandidaten gereageerd en hun concrete belangstelling getoond. De behoefte bij plaatselijke ondernemers aan nieuwe locaties voor kleinschalige bedrijvigheid overstijgt de capaciteit van de voormalige locatie van Bakker Beton. Daarom voorziet onderhavig bestemmingsplan tevens in beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein ten westen van de weg 't Vaartje.

De herstructurering van het bedrijventerrein ter plaatse van het voormalig bedrijfsterrein van Bakker Beton (een bedrijf met milieucategorie 4) betreft met name het verlagen van de milieucategorie, die krachtens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje' van toepassing is. De ontwikkeling ten westen van de weg 't Vaartje past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is dan ook een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van de vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de herstructurering van het bedrijventerrein.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Brugstraat aan de rand van de kern Someren-Eind en is circa 2.9 hectare groot. Het plangebied betreft het perceel Brugstraat 26 (het voormalig bedrijfsterrein van Bakker Beton) en een perceel ten westen van de weg 't Vaartje dat in gebruik is als vrachtwagenparkeerterrein en als akkerland.

Op het perceel Brugstraat 26 was bebouwing aanwezig. Deze is in 2010 (bovengronds) gesloopt. Hierna waren over het gehele terrein nog verhardingen aanwezig (vloeren van de hallen, beton- en asfaltverharding). Deze zijn in 2011 bij de sanering van het terrein verwijderd.

De Brugstraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Naar het westen wordt het plangebied begrensd door de achterpercelen van de Brugstraat en Boerenkamplaan en de weg 't Vaartje. In zuidelijke en oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door het bestaande bedrijventerrein 't Vaartje. De ligging en begrenzing van het plangebied is te zien op nevenstaande afbeeldingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje'. Dit bestemmingsplan is op 16 december 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Someren en op 6 april 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'bedrijven'.

Het perceel ten westen van de weg 't Vaartje is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Dit bestemmingsplan is op 25 maart 1999 vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 november 1999. Het perceel heeft daarin de bestemming 'agrarisch gebied'.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

De historische kaart van 1838 laat Someren-Eind zien als een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. Omsloten door de beekdalen van de Aa en de kleine Aa ligt een groot akkercomplex met daarin verspreid de nederzettingen. De voornaamste structuurlijnen van het dorp zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn aan deze straten gelegen en kennen een grote mate van verspreiding. Er is geen sprake van een echt dorpscentrum.



Historische kaart 1838 Someren en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

De woongebieden van Someren-Eind zijn ten westen van de Boerenkamplaan/Sluisstraat gelegen. Bedrijventerrein 't Vaartje ligt ten noordoosten van de kern, en vormt een zelfstandige bebouwingseenheid los van Someren-Eind. Daarnaast is een kleine concentratie aan bedrijvigheid aan de noordzijde van de Boerenkamplaan te vinden.

Bedrijventerrein 't Vaartje is gelegen ten noordoosten van de kern Someren-Eind met een potentiële zichtlocatie richting de Kanaaldijk-Zuid (N266). Het terrein heeft een oppervlak van 6,3 hectare. Het bedrijventerrein wordt aan de noord- en zuidkant begrensd door landbouwgrond. Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Het gaat hier om productiebedrijven, bouwbedrijven, (groot)handel en transport. Aan de noordrand van het terrein bevinden zich enkele woonhuizen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Brugstraat.

Het plangebied zelf betreft het perceel Brugstraat 26 (het voormalig bedrijfsterrein van Bakker Beton) en de huidige vrachtwagenparkeerplaats ten westen van 't Vaartje met het westelijk daaraan grenzende akkerland. Het plangebied is in totaal circa 2.9 hectare groot.

Het plandeel ten westen van 't Vaartje is onbebouwd. De bebouwing ter plaatse van het voormalig perceel van Bakker Beton is in 2010 reeds gesloopt. Alle aanwezige verhardingen op het gehele perceel ligt zijn in 2011 verwijderd in combinatie met een ter plaatse uitgevoerde bodemsanering.

Aan de noordzijde van de geprojecteerde uitbreiding van het bedrijventerrein (de huidige vrachtwagenparkeerplaats) bevindt zich aan de Brugstraat 12 een grond- en sloopwerkbedrijf.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een door-rijck naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwali-teit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingspla-nologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk be-lang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt ge-boden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste locatiekeuze.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het autogebruik.

In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van een deel van het bestaand bedrijventerrein 't Vaartje in combinatie met een gedeeltelijke uitbreiding. Dit voornemen sluit aan op het locatie- en bundelingsbeleid uit de Nota Ruimte.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimteveragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de gebieden en netwerken die vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van een deel van het bestaand bedrijventerrein 't Vaartje, alsook in beperkte uitbreiding (1 ha.). In de provinciale Verordening Ruimte is vastgelegd of deze uitbreiding op provinciaal niveau acceptabel kan zijn.

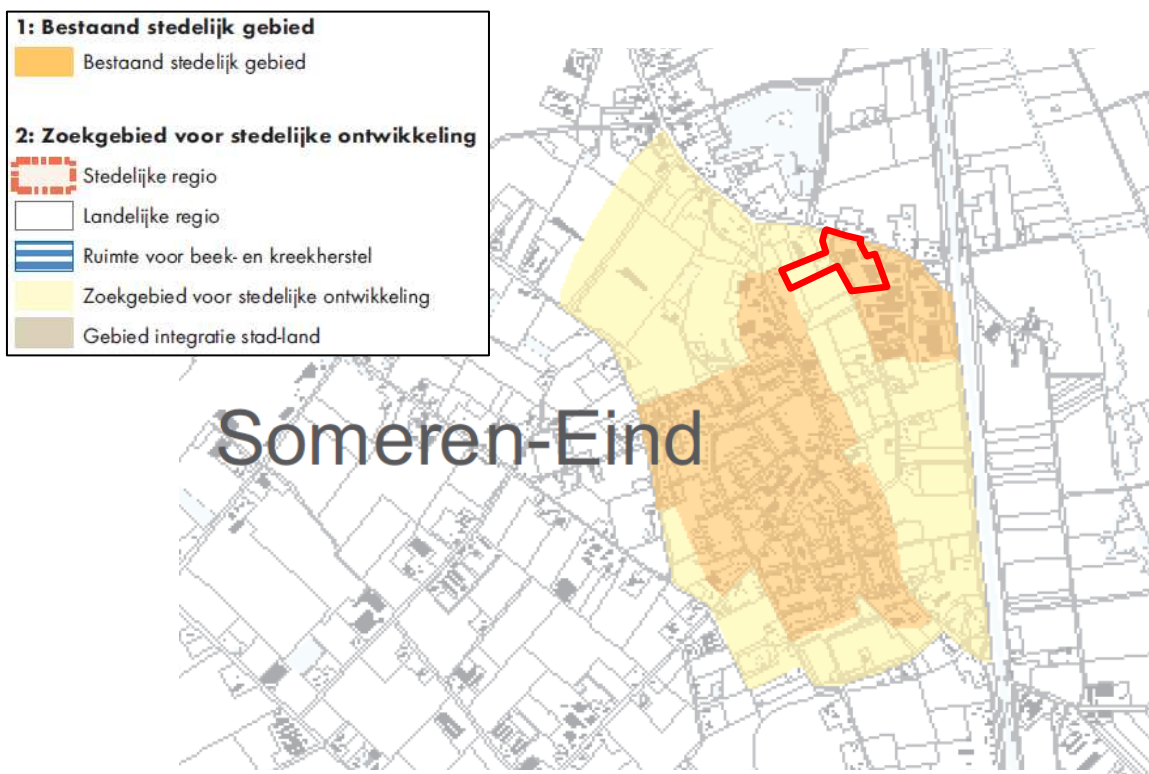
3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De pro-

vincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte voor een belangrijk deel aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en is daarmee niet in strijd met de Verordening Ruimte. Het plandeel ten westen van de weg 't Vaartje is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Uit onderzoek naar de lokale behoefte aan bedrijventerreinen), is gebleken dat er meer behoefte is aan kleinschalige bedrijfskavels dan kon worden ingevuld op het perceel van Bakker Beton. Daarom is er voor gekozen om het plangebied iets op te schalen met ca. één hectare. Hiervoor is een perceel aangewezen dat aansluit op het te herstructureren perceel, aan de overzijde van de straat 't Vaartje (westzijde).



Uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

Dit perceel is eigendom van de gemeente Someren en is thans deels in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats. De vrachtwagenparkeerplaats, een onverhard terrein, wordt verplaatst naar achteren. Het terrein wordt ten behoeve van de lokale kleinschalige bedrijventerreinenbehoefte ingezet. De kavels worden tegen de door de gemeente vastgestelde grondprijs uitgegeven. Dankzij deze kleine uitbreiding valt de totale grondexploitatie van de kostbare herstructureringsopgave volgens berekeningen naar verwachting minimaal kostenneutraal uit.

Aan de ondernemers wordt een afdracht van € 5,--/m² gevraagd voor het landschapsfonds, waarmee uiteindelijk ca. € 100.000,-- beschikbaar zal zijn voor compenserende maatregelen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

Op 2 juli 2009 is de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' ondertekend. Daaraan voorafgaand heeft de gemeenteraad van Someren in zijn vergadering van 27 mei 2009 met deze visie ingestemd. De visie is een gezamenlijk document van de gemeente Asten, gemeente Someren en de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS dat in samenwerking met de BOM (Brabantse Ontwikkelings Maatschappij), de Kamer van Koophandel en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is opgesteld. De visie bevat de ambities van deze belanghebbende partijen voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren voor de periode vanaf heden tot 2023. In de visie staat de volgende hoofddoelstelling centraal:

Het bieden van een gevarieerd en voldoende aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de verschillende ontwikkelingsstadia.

Deze hoofddoelstelling heeft geresulteerd in de volgende beleidskeuzen:

- Duurzaam gebruik van bestaande terreinen.
- Ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voldoen.
- Het juiste bedrijf op de juiste plek als uitgangspunt.
- Solitaire vestigingslocaties in de kernen en in het buitengebied verdienen maatwerk.
- Het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.

In de visie worden voor het bedrijventerrein 't Vaartje de volgende ambities kenbaar gemaakt:

Het bedrijventerrein moet qua aard, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de woonomgeving'.

Het feit dat de grootschalige bedrijvigheid van Bakker Beton plaatsmaakt voor kleinere bedrijven in een lagere milieucategorie past volledig bij deze ambitie.

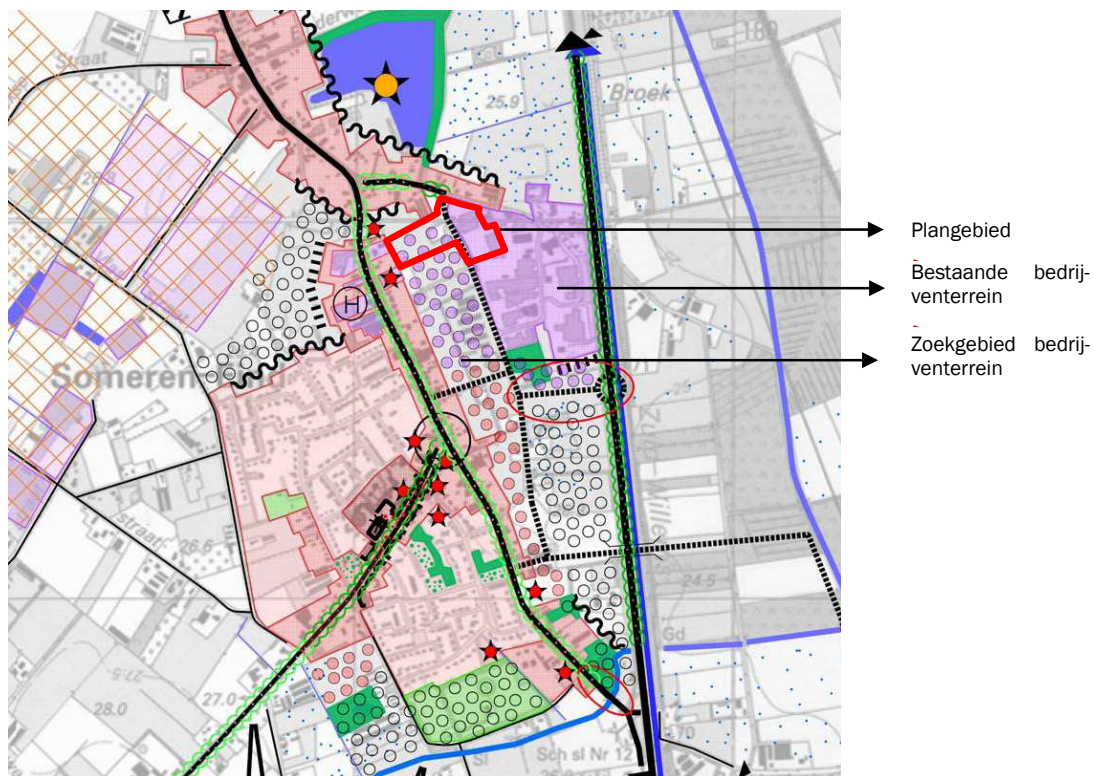
De aanpak voor Bedrijventerrein 't Vaartje is in de visie als volgt: het handhaven van het bedrijventerrein voor de huidige gebruikers, waarbij wel aandacht moet zijn voor de positie en groeimogelijkheden van de zittende grootschalige ondernemingen. Het bedrijventerrein moet qua maat, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de (woon)omgeving.

Het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een deel van het bestaand bedrijventerrein 't Vaartje en sluit zodoende aan bij de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Woonvisie

De Ruimtelijke Woonvisie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2005, geeft de ruimtelijke en functionele koers van de gemeente Someren voor de komende 15 jaar. Het karakter van de gemeente, de aanwezige waarden en de bestaande beleidskaders zijn sturend voor wat er de komende jaren mogelijk is. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, is er een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) voor de gemeente opgesteld. Hierin zijn volgens de 'lagenbenadering' de waarden, die kenmerkend zijn voor de gemeente Someren, vastgelegd. Deze exercitie is gebeurd op basis van het combineren van verschillende informatiebronnen op basis van bestaande informatie.



Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor Someren-Eind (bron: gemeente Someren, 2005)

Het DRS is tot stand gekomen aan de hand van een tweetal kaarten:

- **Structuurkaart:** deze verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur en betreft een statisch beeld van de verschillende gebiedstypen en de samenhang ertussen.
- **Strategiekaart:** deze verbeeldt deels het bestaande beleid en bestaat deels uit nieuwe beleidskeuzes (per gebiedstype is een strategie vastgesteld).

De structuur en strategie vormen samen de vaste bagage voor de toekomst. Zo wordt bepaald wat men voor de toekomst wil bewaren en koesteren, alsmede wat men kan versterken en/of (her)ontwikkelen. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vormt hiermee als het ware het 'speelveld met spelregels' voor allerlei ontwikkelingen. Een DRS wordt voor de lange termijn vastgesteld.

De Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren focust zich in sterke mate op het thema wonen. Maar omdat gekozen is voor een integratie van het woonbeleid met het beleid op het terrein van ruimtelijke ordening, is het tevens van belang een beknopte visie te geven op overige ruimtelijke thema's.

Een belangrijk thema van belang voor het voorliggende bestemmingsplan is 'werken/bedrijvigheid'. Voor het thema 'werken/bedrijvigheid' kiest de gemeente zowel voor een adequate benutting van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen als voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Nieuwe grote bedrijven (groter dan 5.000 m²) moeten zich in principe vestigen op een groot (regionaal) bedrijventerrein, bijvoorbeeld in Eindhoven of Helmond. Bestaande grote bedrijven wil de gemeente graag behouden, ook als er enige uitbreiding aan de orde is. Deze bedrijven vervullen vaak een rol binnen de economische, sociale en culturele structuur van de gemeente. De lokale vraag wil men opvangen op de huidige terreinen en op nieuwe terreinen. De beoogde herstructurering in het plangebied sluit hierop aan.

3.4.2 Herstructureringsplan Het Vaartje I te Someren: behoefte aan bedrijventerrein

Ten behoeve van de herstructurering, die onderwerp is van dit bestemmingsplan, is een herstructureringsplan gemaakt. Hierin is uitvoering beschreven wat de aanleiding is geweest voor de herstructurering en welke afwegingen hierbij zijn gemaakt. Het herstructureringsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ook is in het kader van dit herstructureringsplan een marktonderzoek gedaan, dat navolgend wordt beschreven.

Situatieschets Someren

In de Visie is de ruimtebehoefte van de Somerense ondernemers beschreven. In totaal werd in 2008 de Somerense ruimtebehoefte op korte termijn geschat op 12,4 hectaren en op lange termijn op 14, 5 hectare. Opvallend was de grote vraag in de kernen naar woon-werk eenheden, waarbij het hoofdzakelijk gaat om een woonhuis met een loods/bedrijfshal. Met de herstructurering van het perceel 't Vaartje I wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan deze vraag naar woon-werk percelen.

Markt- en behoefteonderzoek 2008

In 2009 hebben de gemeenten Someren en Asten de 'Visie Bedrijventerreinen' vastgesteld. De basis voor deze visie lag in een behoeftebepaling waarvoor in 2008 vele ondernemers geïnterviewd zijn. De economische recessie en het terughoudend beleid van de provincie als het gaat om uitbreiding van bedrijventerreinen, speelde in 2009 nog niet. Nu in 2011 moet hier wel rekening mee worden gehouden. De behoeftebepaling uit 2008 is daarom geactualiseerd.

Markt- & behoefteonderzoek 2011

De gemeente Someren heeft op 17 februari 2011 een ondernemersbijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Vaartje. De gemeente heeft tijdens deze bijeenkomst geïnteresseerde ondernemers gevraagd zich in te schrijven voor bedrijfskavels in het gebied. Daarbij was de kavelgrootte en type bedrijfsactiviteit van belang, om zodoende bij de inrichting van het te herstructureren plangebied zoveel mogelijk aan de vraag tegemoet te kunnen komen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ondernemers geïnformeerd over de sanering van het perceel van Bakker Beton, de bestemmingsplanwijziging en de vervolgstappen die noodzakelijk zijn voor de (her)ontwikkeling van het plangebied.

De geïnteresseerden voor een bedrijfskavel konden zich inschrijven tot 1 maart 2011. Per inschrijving heeft de kandidaat aan de gemeente een bedrag van € 2.000,- betaald. Indien de inschrijving leidt tot aankoop van een kavel wordt dit bedrag verrekend met de koopsom. Indien geen aanbod tot koop van een bedrijfskavel wordt gedaan wordt het inschrijfgeld terug betaald. Als er een passende kavel te koop aangeboden wordt, maar de ondernemer accepteert deze niet, wordt het inschrijfgeld niet terug betaald. Dankzij deze werkwijze zijn alleen serieuze kandidaten geselecteerd. Dit geeft een duidelijk beeld van de werkelijke lokale behoefte.

Voor vrijwel alle kandidaten is een kavel in het plangebied ingetekend.

Bij de verkaveling van het plangebied is rekening gehouden met de vraag van de kandidaten en ook met de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven die met hun perceel grenzen aan het voormalig terrein van Bakker Beton. Deze bedrijven (Van den Eijnde straatwerken, Zanetti Auto's, Reijrink Staalbouw) zijn actief benaderd om hun behoefte in beeld te krijgen. Indien gewenst kunnen zij op hun bestaande locatie worden voorzien in hun uitbreidingsbehoefte en hoeven niet te verhuizen.

De inschrijving die is ontvangen van het grond- en sloopwerkbedrijf aan de Brugstraat 12 wordt niet gehonoreerd in voorliggend plan. Met de betrokken ondernemer wordt bezien in hoeverre diens plannen op – en aansluitend op – het perceel Brugstraat 12 kunnen worden gerealiseerd.

Aan de hand van het marktonderzoek van 2011 kan geconcludeerd worden dat met de (her)inrichting van het plangebied 't Vaartje I thans aan de marktbehoefte van de plaatselijke ondernemers is voldaan. Op dit moment wordt het niet nodig geacht om het bedrijventerrein 't Vaartje (grootschalig) uit te breiden, zoals bijvoorbeeld in het zuiden.

Voorlopig wordt daarom het project 't Vaartje, zoals omschreven in de Visie, niet verder uitgewerkt.



Inrichtingsvoorstel plangebied

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Tevens wordt er een beschrijving gegeven hoe de stedenbouwkundige schets vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan.

4.1 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied van het bestaande bedrijventerrein 't Vaartje en de kern Someren-Eind. Om deze reden is gekozen voor redelijk kleinschalige bedrijven. In nevenstaande stedenbouwkundige schets wordt een beeld geschetst van een **mogelijke** verkavelingstructuur, op basis van een aanname van de te verwachten grootte van bedrijven (600 tot 3.100 m²). Mochten bij de uiteindelijke, concrete uitgifte van gronden andere maatvoeringen gewenst zijn, dan is de opzet van het plan dusdanig dat daarop kan worden ingespeeld.

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt gebruikgemaakt van de Brugstraat en bestaande weg 't Vaartje aan de westzijde van het plangebied. Deze weg moet verbreed worden om het bedrijventerrein te kunnen ontsluiten. Voor de uitbreiding aan de westzijde wordt een ontsluiting vanaf 't Vaartje aangelegd.

Aan de Brugstraat worden 2 woon-werkkavels gesitueerd, met bedrijfswoningen (aan de zijde van de Brugstraat). Op deze manier wordt aangesloten op de overwegend vrijstaande woonbebouwing langs de Brugstraat. De bebouwing oriënteert zich op de weg. Een deel van de bedrijfsperven richt zich op 't Vaartje. Het representatieve deel van de bedrijvigheid (zoals een kantoor of showroom) ligt aan de openbare ruimte (de weg). De daken van de bedrijfsgebouwen zullen overwegend plat zijn, met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Middels wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om ook op het meest oostelijke kavel aan de Brugstraat een bedrijfswoning te situeren.

Ten westen van de weg 't Vaartje is voorzien in een aantal kleinere bedrijfsperven aan een middenontsluiting. Het bestaande vrachtwagenparkeerterrein wordt in westelijke richting verplaatst en ingepast in een groenvoorziening waar tevens ruimte is voor waterberging. Zorg zal worden gedragen voor boombeplanting langs de perceelsgrenzen, zodat wordt aangesloten op de landschappelijke structuur in het gebied (groene kamers met boomsingels en houtwallen) en deze zodoende wordt versterkt.

Er is een diepte van het voorterrein van minimaal 7 m voorzien om parkeren op eigen terrein op te lossen. Deze diepte kan groter worden, als de parkeerbehoefte hiertoe noopt. Ten zuiden en oosten van de te ontwikkelen bedrijfsperven is ruimte gereserveerd voor de gewenste perceelsuitbreidingen van gevestigde bedrijven Brugstraat 28 en Trasweg 4.

De milieuzonering voor 't Vaartje I is gebaseerd op de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Dit komt neer op milieucategorie 2 voor de bedrijven aan de Brugstraat, mede gezien het bestaande straatbeeld van de Brugstraat en de woningen die hieraan gelegen zijn. Voor het overige deel van het bedrijventerrein zijn milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan.

Milieucategorie 1 is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn in voorliggend plan enkel toegestaan aan de Brugstraat, aan de rand van het bedrijventerrein om op die manier het woonkarakter van de Brugstraat te versterken. Er is maximaal één bedrijfswoning per perceel toegestaan. De bedrijfswoningen zijn gelegen vóór de bedrijfsbebouwing.

4.2 Vertaling naar bestemmingsplan

Er is aangesloten bij de standaardregeling voor bestemmingsplannen van de gemeente Someren. Binnen het plangebied zijn twee bestemmingen voorzien: 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'.

Met aanduidingen voor de toegestane milieucategorieën is de milieuzonering weergegeven op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn aangeduid (enkel toegestaan aan de Brugstraat). Het minimum- en maximum bebouwingspercentage (resp. 50 en 80 %), en de maximale bouwhoogte (8 meter) zijn op de verbeelding aangeduid.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Bodem

Het plangebied ligt binnen de zone “Someren-Eind” van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren. Binnen deze zone is met betrekking tot voor bodemverontreiniging onverdachte locaties sprake van licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (cadmium, koper en zink), PAK, minerale olie en EOX in de bovengrond. In de ondergrond zijn geen verhoogde achtergrondgehalten vastgesteld. In het grondwater worden licht (chromium en koper) en matig (zink) tot sterk (cadmium en nikkel) verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Dergelijke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater worden als gevolg van de zinkassenproblematiek veelvuldig aangetroffen in de regio.

Op het voormalig terrein van Bakker Beton en de uitbreidingslocatie ten westen van 't Vaartje zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd naar de feitelijke bodemkwaliteit, waarvan de resultaten hieronder zijn weergegeven.

5.1.1 voormalig terrein Bakker Beton (plandeel ten oosten van de weg 't Vaartje)

Op dit deel van het plangebied was vanaf 1967 een beton- en timmerfabriek gevestigd. De opstallen van dit bedrijf zijn in 2010 gesloopt.

In de periode 1907 tot 2010 zijn hier diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bovengrond (tot gemiddeld ca. 0,5 m-mv; maximaal 1,5 m-mv) over een groot oppervlak (ca. 6.000 m²) sterk verontreinigd is met zware metalen en in mindere mate met asbest, PAK en minerale olie. Deze verontreinigingen hangen samen met de in de grond aanwezige bijmengingen met bodemvreemd materialen. Plaatselijk is in de puinhoudende bovengrond sprake van sterke verontreinigingen met asbest (tot maximaal 1,5 m-mv).

Daarnaast is op een drietal deellocaties sprake van sterke verontreinigingen met olieproducten. Deze verontreinigingen zijn relatief beperkt van omvang en worden aangetroffen tot max. 3 m-mv. Bij één deellocatie is ook sprake van een beperkte verontreiniging van het grondwater met olieproducten. Daarnaast is op een tweetal locaties een sterke verontreiniging met zink aangetoond.

Ten behoeve van de aanpak van de bodemverontreiniging is een saneringsplan opgesteld (Geofox-Lexmond, rapportnr. 20101194/SVEN, 19 januari 2011. Doelstelling van de sanering zoals omschreven in het saneringsplan is het wegnemen van de risico's van de verontreiniging voor de volksgezondheid en het milieu, zodat de bodemkwaliteit geen belemmeringen meer oplevert met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen. De sanering wordt afgestemd op de beoogde gebruiksfuncties: ter plaatse van kavels

met bedrijfs-woningen wordt gesaneerd tot klasse wonen, op de rest van het terrein tot klasse industrie.

Op 8 juni 2011 heeft de provincie Noord-Brabant als zijnde bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming ingestemd met het saneringsplan, waarna in augustus 2011 is begonnen met de uitvoering van de sanering.

Na afronding van de sanering zal een evaluatierapport worden opgesteld, waarin de uitgevoerde saneringsmaatregelen worden beschreven en de eindsituatie (saneringsresultaat) wordt vastgelegd. Ook het evaluatierapport zal moeten worden goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant.

5.1.2 uitbreiding bedrijventerrein (plandeel ten westen van de weg 't Vaartje

Dit deel van het plangebied is deels in gebruik geweest als vrachtwagenparkeerplaats, voorzien van asfaltgranulaat en omgeven door een grondwal.

In 2011 is hier een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnr. 11093656, 31 oktober 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van lichte verontreinigingen van de bovengrond en de grond van de grondwal met zware metalen. Het grondwater op de locatie is licht tot matig verontreinigd met zware metalen. De gehalten aan zware metalen in de grond en het grondwater liggen beneden of slechts fractioneel boven de door de gemeente vastgestelde achtergrondgehalten. Gelet hierop wordt nader onderzoek naar deze verontreinigingen niet noodzakelijk geacht.

Het grondwater is tevens licht verontreinigd met gechloreerde koolwaterstoffen. Deze verontreiniging is waarschijnlijk het gevolg van verontreiniging op een naastgelegen terrein. Gezien de aangetroffen, lage gehalten wordt nader onderzoek naar deze verontreiniging niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. De aangetoonde lichte/matige verontreinigingen leveren gezien de lage gehalten en het ontbreken van directe contactmogelijkheden met het grondwater geen risico's op met betrekking tot de volksgezondheid en leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie (bedrijventerrein). Wel wordt het oppompen en het gebruik van het grondwater voor consumptie- of beregeningsdoel-einden afgeraden.

Het hergebruiken van grond (incl. de grond van de grondwal) en bouwstoffen (asfaltgranulaat) buiten de locatie valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien grond/asfaltgranulaat vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit:

- De grond (vaste bodem) van de onderzoekslocatie kan op basis van het huidige onderzoek en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart elders binnen de gemeente worden toegepast als schone grond.
- De grond van de grondwal dient bij hergebruik elders eerst te worden onderzocht conform de APO4 (partijkeuring). Indicatief kan de grond van de grondwal worden aangemerkt als schone grond.

- Het asfaltgranulaat van de op de locatie aanwezige verharding voldoet indicatief aan de maximale samenstellingswaarde voor asfaltgranulaat. Het asfaltgranulaat zou op grond hiervan als niet-teerhoudend kunnen worden afgevoerd.

5.2 Geluid

In opdracht van de gemeente Someren is door Croonen Adviseurs te Rosmalen het akoestisch onderzoek wegverkeer verricht behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje, Someren-Eind' gemeente Someren. Het rapport akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van 3 grondgebonden bedrijfswoningen aan de Brugstraat te Someren-Eind. Het betreft 2 woningen, die middels direct bouwrecht kunnen worden gebouwd en één woning die middels wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

De te projecteren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Kanaaldijk (250 meter), de Brugstraat en de Boerenkamplaan (beide 200 meter).

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen de te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen in een, niet gezoneerde, 30 km-zone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder, hebben een zone die niet tot aan de te projecteren geluidgevoelige bebouwing reikt of hebben een ontsluitingsfunctie voor slechts enkele gebouwen waardoor het aantal motorvoertuigen zeer gering is.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie waarin zowel de Brugstraat als de Sluisstraat een verkeersverbinding met de Kanaaldijk blijven behouden.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Kanaaldijk en Boerenkamplaan, alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege deze wegen zijn er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Vanwege de Brugstraat wordt de voorkeursgrenswaarde op de drie toekomstige woningen met maximaal 8 dB overschreden. Voor deze woningen zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht en beschreven.

Daaruit blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied niet doelmatig en verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel zijn.

Derhalve zal voor de drie woningen vanwege de Brugstraat een hogere waarde verzoek van maximaal 52 dB (op de zijgevels) bij het college van Burgemeester en wethouders worden ingediend. Omdat de voorgevels van de woningen de maximaal te verzoeken hogere waarde overschrijden, dienen deze gevels als dove gevel uitgevoerd te worden.

Er is sprake van plaatsgebonden woningen omdat het bedrijfswoningen bij de aldaar te situeren bedrijven betreft.

De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Er wordt getracht om de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te situeren en er dient voldaan te worden aan de binnenwaarde zoals in het Bouwbesluit is opgenomen.

Gesteld kan worden dat daarmee sprake is van een goed akoestisch woonklimaat en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.3.1 Risicovolle inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Blijkens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant is aan de Boerenkamplaan 113a een lpg-tankstation gelegen. De afstand tussen de ondergrondse LPG tank en de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken bedraagt ca. 40 meter. De afstand tussen het vulpunt en de bouwvlakken bedraagt ca. 70 meter. De wettelijke afstandsmaten bedragen 25 respectievelijk 45 meter. Binnen de bouwvlakken zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi en de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid (Revi) geprojecteerd. Zodoende vormt het lpg-tankstation op basis van de terzake geldende regelgeving met betrekking tot externe veiligheid geen belemmering voor voorliggend plan. Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen.

5.3.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de risico's rondom transporten van gevaarlijke stoffen is geen duidelijke wet- en regelgeving aanwezig. Deze komt er binnenkort wel in de vorm van het 'Basisnet' (spoor, weg en water). Hierin worden, naar analogie van het Bevi/Revi, eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

Spoor

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

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij zoveel mogelijk vermeden worden. De grotere doorgaande wegen binnen de gemeente Someren waarover dergelijke transporten zullen/kunnen plaatsvinden zijn de A67, de Kanaaldijk-Noord/Zuid en de Provincialeweg.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de Kanaaldijk-Zuid. Uit de provinciale rapportage 'Inventarisatie transport gevaarlijke stoffen' (juli 2008) blijkt dat de aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over de Kanaaldijk-Zuid zodanig gering is dat er geen risico's aan deze weg verbonden zijn.

Water

Als er al een significant transport over de Zuid-Willemsvaart plaatsvindt, dan zijn de hieraan verbonden risico's zo gering dat deze ter hoogte van de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij bedraagt de afstand tussen de oever tot het plan meer dan 200 meter, zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

5.3.3 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

5.3.4 Ondergrondse buisleidingen

Aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart bevindt zich het tracé van een ondergrondse hogedruk aardgasleiding (40 bar). Deze leiding heeft LC₀₁ (maximale afstand waarbinnen doden te betreuren zijn bij een calamiteit) van 160 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de leiding. Zodoende zijn binnen de genoemde zone van 160 meter van de leiding geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voorzien in voorliggend plan.

5.4 Luchtkwaliteit**Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In bijlage 2 van deze wet zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Voor Nederland geldt dat de grenswaarden voor de meeste stoffen niet worden overschreden; slechts voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer incidenteel voor benzeen worden overschrijdingen geconstateerd. Voor NO₂ moet met ingang van 11 juni 2011 worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat uiterlijk op 1 januari 2015 moet worden voldaan aan de

grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Tot die datum gelden voor PM_{10} andere (hogere) grenswaarden.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Een categorie 'bedrijventerreinen' ontbreekt. Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan echter in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

Toetsing initiatief

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein (het voormalige bedrijfsterrein van Bakker Beton) en een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein. De ontwikkeling valt niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Verkeersgeneratie initiatief

Op basis van CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan worden bepaald hoe groot de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het nieuwe initiatief is. Voor 'gemengde bedrijventerreinen' kan volgens de publicatie per netto hectare bedrijventerrein worden uitgegaan van 214 motorvoertuigbewegingen per werkdag-etmaal, waarvan 44 vrachtautobewegingen. Een werkdag-etmaal kan worden omgerekend naar een weekdag-etmaal door de kengetallen te vermenigvuldigen met 0,75.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op circa 2 hectare netto bedrijventerrein. De verkeersgeneratie van het bedrijventerrein bedraagt derhalve circa 428 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, waarvan 21% vrachtverkeer. Omgerekend naar een werkdagemaal bedraagt de verkeersgeneratie circa 321 motorvoertuigbewegingen.

Overigens is/was een aanzienlijk deel van de gronden binnen het plangebied reeds in gebruik als bedrijventerrein (ten behoeve van een betonbedrijf). Om de verkeersgeneratie van het initiatief te berekenen, zouden de verkeersbewegingen van en naar het betonbedrijf van de totale verkeersgeneratie mogen worden afgetrokken. Hier is in de berekening echter geen rekening mee gehouden; er is derhalve een 'worst-case-scenario' in beeld gebracht.

nibm-rekentool

Wanneer in de nibm-rekentool het aantal van 321 motorvoertuigbewegingen/wekdagemaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 21 %, blijkt dat de maximale toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven¹. Uit de toetsing met de nibm-tool blijkt derhalve dat de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' is, zodat geen nader onderzoek nodig is. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		321
Aandeel vrachtverkeer		21,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.5 Bedrijven in relatie tot milieuzonering

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van

¹ voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Aan de Brugstraat 21 is een (klein) agrarisch rundveebedrijf gelegen met enkele tientallen runderen. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt er binnen de bebouwde kom een in acht te nemen afstand van 100 meter (geurcontour) tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijvigheid toelaat (in dit geval het agrarisch bouwvlak Brugstraat 21) en anderzijds het geurgevoelige object (in dit geval de op te richten bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing ter plaatse van het plangebied, Brugstraat 26).

Een uitzondering op deze regel kan worden gemaakt als het zeker is dat het agrarisch bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft en evenmin de mogelijkheid bestaat om binnen het bouwvlak nieuwe bebouwing voor hinder veroorzakende activiteiten op te richten. In dat geval kan gemeten worden vanaf de grens van de bebouwing .

Binnen de geurcontour van 100 meter van het bedrijf Brugstraat 21 zijn reeds enkele burgerwoningen gelegen (Brugstraat 20 en 22). Dit betekent dat het bedrijf in de huidige situatie al in zuidwestelijke richting 'op slot' zit en daar geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft en dus de bouwrechten op grond van het agrarisch bouwvlak niet kan verwezenlijken.

Vanuit die constatering behoeft dus in onderhavige situatie de 100 meter geurcontour niet te worden bepaald vanaf de grens van het bouwvlak maar vanaf de grens van de bebouwing. Gemeten vanuit de bebouwing Brugstraat 21 is de conclusie dat de ter plaatse van het plangebied op te richten geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 100 meter worden gesitueerd er mitsdien sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dus de voorziene ontwikkelingen als aanvaardbaar kunnen worden beoordeeld. Zodoende vormt het aspect agrarische bedrijvigheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Someren de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie*	Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

Voor de milieuzonering van het plangebied is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in de voorgaande tabel) uitgezet. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. Dit komt neer op milieucategorie 2 voor de bedrijven aan de Brugstraat, mede gezien het bestaande straatbeeld van de Brugstraat en de woningen die hieraan gelegen zijn. Voor het overige deel van het bedrijventerrein zijn milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan.

Het aangrenzende bedrijf op Brugstraat 12 (grond- en sloopwerkbedrijf) valt onder de werking van het Besluit landbouwmilieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Het bedrijf levert geen beperkingen op ten aanzien van de voorgestane bedrijvenontwikkeling ten zuiden van dit perceel.

Voor voorliggend bestemmingsplan is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld, welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Hierin zijn alle bedrijven genoemd welke toegestaan zijn binnen het plangebied. Bedrijven in categorie 1 worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De bebouwing ter plaatse van het plangebied ten oosten van de weg t Vaartje is in 2010 reeds gesloopt. Tot zeer recent (najaar 2011) was ter plaatse van het gehele plangebied ten oosten van de weg 't Vaart verharding aanwezig (beton en asfalt). Ten westen van de weg 't Vaartje is sprake van een vrachtwagenparkeerplaats en weiland. Er zijn geen groenopstanden of bebouwing aanwezig in dit deel van het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebieden.

Geconstateerd kan worden dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.7 Archeologie

Terrein ten westen van 't Vaartje (uitbreiding):

Volgens de archeologische beleidskaart van Someren is er sprake van een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek verplicht. Ten behoeve van de herstructurering van het terrein (bouwrijpmaken) zal hiervan waarschijnlijk sprake zijn, zodat hieraan voorafgaand archeologisch onderzoek zal dienen te worden uitgevoerd. Ten aanzien van de precieze aard van het onderzoek dient advies ingewonnen te worden bij een senior-archeoloog.

Voormalig terrein van Bakker Beton

Ook hier geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de historie van het perceel (jarenlange ophogingen, graafwerkzaamheden, etc.) zal er hier sprake zijn van een grotendeels verstoorde bodem, zodat archeologisch onderzoek hier weinig zinvol werd geacht.

5.8 Water

5.8.1 Omschrijving plangebied

Deze waterparagraaf is opgesteld ten behoeve van het plan Bedrijventerrein het Vaartje I, gelegen aan de noordoostzijde van de kern Someren-Eind. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit het voormalige terrein van Bakker Beton. Een klein deel van het plangebied (westzijde Vaartje) is momenteel een vrachtwagenparkeerplaats en

maïsveld. Op de locatie zijn o.a. 16 bedrijfspercelen gepland. Het voormalige terrein van Bakker Beton was ongeveer 100% verhard. Het totaal verharde oppervlak bedroeg ca. 1,67 ha. (zie onderstaande figuur).



Luchtfoto

Het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 2,38 ha:

- voormalig terrein Bakker Beton 1,67 ha;
- verbreding rijbaan 0,12 ha;
- nieuwe bedrijfspercelen en weg westzijde 0,59 ha

Het verhard oppervlak is bepaald aan de hand van de verkavelingtekening variant 5 van de gemeente Someren d.d. 4-10-2011. Het verharde oppervlak van de bestaande weg Vaartje (zonder verbreding) is buiten beschouwing gelaten.

Topografie

Het maaiveld ter plaatse loopt af van circa 28,5 m+NAP aan de zuidzijde van het voormalige terrein van Bakker Beton tot 27,0 m +NAP in de brugweg aan de noordzijde (bron: AHN). Bij de sanering op het voormalige terrein van Bakker Beton zal het maaiveld van het hogere deel van het plangebied verlaagd worden. Exacte hoogtes van de nieuwe situaties zijn nog niet bekend. De maaiveld hoogte van de bestaande vrachtwagenparkeerplaats is ca. 27,0 m +NAP.

Bodemopbouw

In opdracht van de toenmalige minister voor Landbouw en Visserij, zijn door de Stichting voor Bodemkartering (Stiboka) sinds 1967 van heel Nederland bodemkaarten vervaardigd. De bodemkaart heeft betrekking op de bovenste 1,20 m van de bodem. Volgens deze bodemkaart bestaat de bodem uit Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand.

Volgens de rapportage van Econsultancy d.d. 15-03-2010 bestaat de bodem voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer tot matig fijn zand. De bodem is bovendien tot maximaal 1,5 m -mv zwak tot matig humeus en/of zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk matig gleyhoudend.

Grondwaterstandverloop

De grondwaterstand en de fluctuatie hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond, niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van oplossingsrichtingen in het kader van "Duurzaam Stedelijk Waterbeheer". Voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen is met name de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) belangrijk. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) heeft een geringere betekenis.

- Vanaf de GHG-kaart van de wateratlas van de provincie Brabant kan voor het plangebied een GHG geïnterpoleerd worden van ongeveer 1,4 meter beneden maaiveld. Deze kaart geeft echter een zeer globale indruk van de GHG en de kaart bedekt niet het volledige plangebied.
- Bij TNO-NITG zijn peilbuisgegevens opgevraagd van een peilbuis aan de Boerenkamplaan (PutB51H0094). Deze peilbuis staat ongeveer 300m ten westen van het plangebied. De GHG van deze peilbuis is bepaald op 25,5 m + NAP.
- Bij het bodemonderzoek van Econsultancy zijn op 5 januari 2010 op 12 locaties verspreid over het terrein van Bakker Beton grondwaterstanden gemeten. De waarden lopen uiteen van 2,25 tot 3,39 m beneden maaiveld. Tijdens dit onderzoek zijn bij diverse peilbuizen gley-verschijnselen waargenomen op 2,5 tot 3,0 m beneden maaiveld.
- In de Boerenkamplaan ter hoogte van huisnummer 115a/b staat een peilbuis van de gemeente. Dit is ongeveer 200 meter ten zuidwesten van het plangebied. De peilbuis wordt sinds begin 2011 bemeten. De hoogst gemeten grondwaterstand bedraagt 26,2 m + NAP (17 februari 2011).

Op basis van bovenstaande gegevens wordt de GHG-hoogte in het plangebied op ca. 26,0 m + NAP geschat.

Doorlatendheid van de bodem

Er heeft geen doorlatendheidsonderzoek plaatsgevonden van de bodem. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt een k-waarde aangenomen van 0,5 m/dag.

Gemeentelijke riolering

In het plangebied is op dit moment geen gemeentelijke riolering aanwezig.

Waterhuishoudkundige situatie

Waterschap Aa en Maas is beheerder van het watersysteem, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. In onderstaande figuur is een overzicht van de schouwsloten en leggerwaterlopen in de omgeving van het plangebied weergegeven. In de figuur is de planlocatie aangeduid met een rode stippellijn. De blauwe lijn is een leggerwaterloop, de gele lijn is een droge schouwslot en de zwarte lijnen zijn duikers. De duiker in het

plangebied nabij de bestaande vrachtwagenparkeerplaats heeft een diameter van 400 mm en een b.o.b.-hoogte van 25,30 m + NAP (bovenstrooms) tot 25,25 m + NAP (benedenstrooms). Verder ligt aan de westzijde van het plangebied, ten oosten van de weg 't Vaartje een gemeentelijke greppel, parallel aan de leggerwaterloop. De leggerwatergang inclusief werkstroken is in eigendom van waterschap Aa en Maas. De totale breedte is ca 3,5m. Omdat het een kleine leggerwatergang betreft (insteek <7m) hoeft er slechts aan één zijde een onderhoudsstrook vrij gehouden te worden. De keur geeft namelijk aan dat er op 1 meter vanaf de insteek een hekwerk mag staan indien de sloot aan de overzijde bereikbaar is middels een openbare weg. Dat is het geval. Het voorstel is 1,5 meter van de insteek van de sloot obstakelvrij te houden zodat altijd met klein materieel een strook gras gemaaid kan worden aan de achterzijde van de leggerwatergang.



Schouwsloten en leggerwaterlopen

Afvoercoëfficiënten

Waterschap Aa en Maas hanteert voor het plangebied twee afvoercoëfficiënten. Ten oosten van Vaartje geldt afvoercoëfficiënt 0,33 l/s/ha en ten westen van Vaartje geldt afvoercoëfficiënt 0,67 l/s/ha. Voor de berekening wordt het gemiddelde gehanteerd, te weten 0,5 l/s/ha. Het bruto oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 3,4 ha. De theoretische landelijke afvoer van het plangebied komt hiermee op ca. 1,7 l/s.

5.8.2 Waterbeheer

Beleidskader Waterschap Aa en Maas

In het waterbeheerplan beschrijft het waterschap de hoofdlijnen voor het te voeren beleid. Het waterbeheerplan is terug te vinden op www.aaenmaas.nl. Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in de "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" van Waterschap De Dommel en Aa & Maas (juli 2006). Hierbij is geformuleerd dat: "men streeft naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen acceptabele maatschappelijk kosten. Er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden, waarbij de afvoer uit het plangebied de huidige afvoer niet mag overschrijden.

Bergingsopgave

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voor komt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals wadi's of buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken. Bij toepassing van wadi's wordt doorgaans een drooglegging van 0,10m gehanteerd. Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die één maal per 100 jaar voorkomt. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan.

Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Het watersysteem wordt in de berekeningen getoetst op het niet optreden van inundatie bij de voorzieningen. Het dempen van een watergang kan lokaal of regionaal gevolgen hebben. De afwatering wijzigt en de bergingscapaciteit van het watersysteem verandert. Het waterschap kan daarom compenserende maatregelen voorschrijven voor bijvoorbeeld de bergende inhoud van een te dempen watergang. Verder moet de afwatering van het gebied gewaarborgd blijven. Voor de bergingsopgave zijn de volgende zaken van belang:

- Het plangebied aan de oostzijde van de weg Vaartje is in de oorspronkelijke situatie 100% verhard (ca. 1.67 ha). Hemelwater wordt in de bestaande situatie via de bedrijfsriolering geloosd op de greppel en vervolgens op de leggerwaterloop aan de weg 't Vaartje. In principe is er voor dit deel van het plangebied geen bergingsopgave.
- Het plangebied aan de westzijde van Vaartje betreft een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie (ca. 0,59 ha). Verder wordt de bestaande rijbaan verbreed waardoor het verhard oppervlak toeneemt (ca. 0,12 ha). Hierop is een bergingsopgave conform richtlijnen van Waterschap Aa en Maas van toepassing ($T=10 + 10\%$). De benodigde berging is bepaald met behulp van de HNO-tool van het waterschap. (zie bijlage 2). De benodigde berging bij de normregenduurlijn ($T=10+10\%$) bedraagt 350 m³. Verder mag een $T=100+10\%$ situatie (471 m³) niet tot overlast leiden.

- De bestaande vrachtwagenparkeerplaats (halfverharding) wordt verschoven in westelijke richting (verder van de weg af). Omdat het halfverharding betreft en de vrachtwagenparkeerplaats qua omvang niet wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie geldt hiervoor geen bergingsopgave.
- De gemeentelijke greppel aan de oostzijde van 't Vaartje wordt gedempt. De afwaterende functie wordt overgenomen door een nieuw aan te leggen hemelwaterafvoerriool. De bergende inhoud van de greppel moet gecompenseerd worden. De greppel heeft een lengte van 210 m, de bodembreedte is ca. 0,5 m, de diepte is ca. 0,8 m en de taluds zijn ongeveer 1:1. De bruto inhoud van de greppel is $210 \times 1,04 = 218 \text{ m}^3$. De netto inhoud (bergingsvolume) van de greppel is $210 \times 0,5 = 105 \text{ m}^3$ (uitgaande van een maximale waterstand van 0,5 m).
- De droge schouwsloot ten noorden van de bestaande vrachtwagenparkeerplaats wordt gedeeltelijk gedempt. De afwaterende functie wordt overgenomen door een nieuw aan te leggen hemelwaterafvoerriool. De bergende inhoud van de sloot moet gecompenseerd worden. De demping vindt plaats over een lengte van 130 m, de bodembreedte is ca. 0,5 m, de diepte is ca. 0,8 m en de taluds zijn ongeveer 1:1. De bruto inhoud van de greppel is $130 \times 1,04 = 135 \text{ m}^3$. De netto inhoud (bergingsvolume) van de greppel is $130 \times 0,5 = 65 \text{ m}^3$ (uitgaande van een maximale waterstand van 0,5 m).



Te dempen gemeentelijke sloot (oostzijde Vaartje) en droge schouwsloot

In totaal bedraagt het benodigde bergend volume van het hemelwatersysteem $350+105+65 = 520 \text{ m}^3$. Het totale (bruto) volume van het hemelwatersysteem moet minimaal $471+218+135 = 824 \text{ m}^3$ bedragen.

Hemelwatersysteem

Het hemelwatersysteem is schetsmatig weergegeven op de tekening die is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Er wordt een hemelwaterriool aangelegd (dichte buizen). Het hemelwaterriool voert het hemelwater af naar een infiltratie- c.q. buffervoorziening. De hemelwaterriolering kruist de leggerwatergang (ter plaatse van een duiker in deze watergang) door middel van een kruisingsput. De kruisingsput wordt voorzien van een overstortmuur met een doorlaatopening tussen de hemelwaterriolering en de leggerwatergang. Het bergende volume van het systeem is als volgt:

- hwa-riool $\varnothing 300\text{mm}$, $125+160=285\text{m}$, volume 20 m^3 ;
- hwa-riool $\varnothing 400\text{mm}$, 125m , volume 16 m^3 ;
- infiltratie- c.q. buffervoorziening 485 m^3 onderdrempelberging (bodem boven GHG).

In totaal bevat het hemelwatersysteem 520 m³ berging. De infiltratie- c.q. buffervoorziening heeft een bruto volume van ruim 1000 m³. Hiermee voldoet het systeem aan de bergingsopgave.

De doorlaatopening krijgt de minimale diameter van Ø75 mm en zit op een hoogte van ca. 25,50 m +NAP (gelijk aan b.o.b.-hoogte hwa-riool). Om beheertechnische redenen wordt er geen kleine doorlaatopening toegepast. De afvoercapaciteit van deze doorlaatopening is ca. 10 l/s. Dit is weliswaar groter dan de theoretische landelijke afvoer van het plangebied maar het is hydrologisch een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In de oorspronkelijke situatie kwam het water van het terrein van Bakker Beton namelijk direct tot afvoer (zonder berging en beperkte doorvoer). De ledigingstijd van het hemelwatersysteem bedraagt ca. 15 uur (hierbij is geen rekening gehouden met de infiltratiecapaciteit van de infiltratie- c.q. buffer voorziening).

Vuilwatersysteem

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Brugstraat. Het afvalwater wordt vervolgens afgevoerd naar het waterschapsgemaal aan de Boerenkamplaan (gemaal Someren-Zuid).

Voorlichting handhaving en beheer

Bij toepassing van een rioleringsstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden aangesloten op een gescheiden stelsel en het neerslagwater vertraagd zal worden afgevoerd, worden aan particulieren eisen gesteld ten aanzien van op de riolering te lozen stoffen (lozingsverordening riolering) en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan voorlichting, beheer en handhaving. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel te blijven garanderen. Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik.

Regelgeving en handhaving betreffen onder meer het uitvaardigen (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie "schoon"- respectievelijk "vuil"-watertransport.

Bij afkoppeling van wegen en daken naar een buffer/infiltratievoorziening zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

1. het verstrekken van informatie aan de toekomstige gebruikers met betrekking tot het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;

2. het voorschrijven van bladafscheiders in de regenpijpen van de aangesloten gebouwen;
3. het voldoende frequent reinigen van de kolken;
4. het voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitlogbare materialen te gebruiken, bijvoorbeeld zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

Op de lange termijn is onderhoud aan de wadi nodig. De volgende maatregelen kunnen nodig zijn:

- verwijderen sliblaag;
- vervangen topklaag;

Watervergunning

Na goedkeuring van de waterparagraaf dient bij het waterschap een watervergunning aangevraagd te worden voor:

- het dempen van de gemeentelijke greppel aan de oostzijde van de weg Vaartje;
- het gedeeltelijk dempen van de droge schouwsloot ten noorden van de huidige vrachtwagenparkeerplaats;
- het aanpassen van de duiker in de leggerwatergang bij de huidige vrachtwagenparkeerplaats;
- het realiseren van een uitstroomvoorziening van de hemelwaterafvoer van het bedrijventerrein op de leggerwaterloop ter plaatse van de aan te passen duiker. Voor het dempen van de droge schouwsloot heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met de aangelanden.
- het plaatsen van een hekwerk in de onderhoudsstrook.

Te treffen maatregelen voor het bouwrijp maken

Voor het verantwoord aanleggen van wegen en woningen dienen aan de bodem eisen te worden gesteld ten aanzien van de draagkracht van de bodem, het fundatieniveau en de grondwaterstand.

Het aanlegniveau van wegen, woningen, gebouwen en groenvoorzieningen wordt gerelateerd aan de GHG in het plangebied. De GHG is bepaald op ca. 26,0 m + NAP. Het laagste maaiveld in het plangebied ligt op ca. 27.00 m+ NAP (Brugstraat en huidige vrachtwagenparkeerplaats).

De minimale weg- en bouwpeilen dienen te voldoen aan de ontwateringnormen (zie onderstaande tabel). De ontwatering is de afstand tussen het huidige maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Functie	Minimaal benodigde ontwatering [m - mv]
Woningen met kruipruimte*	0,7
Woningen zonder kruipruimte*	0,3
Tuinen/groenvoorzieningen	0,5
Wegen**	0,7

* ten opzichte van onderkant vloer

** ten opzichte van kruin van de weg

De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt maximaal ongeveer 1,0 m – mv. In het grootste deel van het plangebied zit het grondwater echter dieper. Er worden op basis van deze gegevens voor de huidige maaiveldhoogte geen problemen verwacht met betrekking tot de ontwatering. Eventuele kelders dienen waterdicht gebouwd te worden.

5.9 Kabels en leidingen

Met uitzondering van de eerder genoemde hogedruk aardgasleiding (hier is in paragraaf 5.3.4 reeds ingegaan), zijn er binnen en in directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en planregels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De digitale verbeelding (analoge verbeelding: schaal 1:1.000) vormt samen met de planregels het voor de burgers en de overheid bindende karakter van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond en GBKN.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje I, Someren-Eind' is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die per 1 januari 2010 dient te worden gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

6.2.2 Planregels

In de planregels zijn per bestemming regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk is de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna is voor de bestemming een korte beschrijving opgenomen.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 2 en 3.1, ter plaatse van de betreffende aanduidingen. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Deze gronden zijn ook bestemd voor een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding, ondergeschikte kantoren aan de eerder genoemde bedrijven, productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gronden binnen deze bestemming zijn aangeduid als 'waterberging' zijn uitsluitend bestemd voor waterretentie en waterbergingsvoorzieningen. Gronden die zijn aangeduid als 'parkeerterrein' zijn uitsluitend bestemd voor parkeervoorzieningen. Hier kan het vrachtwagenparkeerterrein gesitueerd worden dat zich thans aan de westzijde van de weg 't Vaartje bevindt.

Op een perceel aan de Brugstraat is een aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Op dit perceel rust een wijzigingsbevoegdheid om een bedrijfswoning te situeren.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, nutsvoorzieningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels om een bedrijf toe te staan dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2 en 3.1 voor komt.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt bermen en beplantingen, straatmeubilair, kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, onder een aantal voorwaarden.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Uit de exploitatieberekening is gebleken dat het plan financieel exploitabel is.

7.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje I, Someren-Eind' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens is het plan conform de gemeentelijke inspraakprocedure in de periode van 15 december 2011 tot 26 januari 2012 ter inzage gelegd.

Resultaten inspraak:

Binnen de daarvoor gestelde periode is één inspraakreactie ontvangen van Cumula Advies te Nijkerk namens F.G.A.P. Lammers, Brugstraat 12 te Someren-Eind.

Van de gevolgde inspraakprocedure is een eindverslag opgemaakt waarin een beoordeling van de betreffende inspraakreactie is gegeven.

De reactie heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen/aanvullingen in de toelichting en de regels.

Het Eindverslag inspraakprocedure vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Resultaten vooroverleg:

De volgende reacties zijn ingekomen:

1. Waterschap Aa en Maas, 's-Hertogenbosch d.d. 21 december 2011, ingekomen 23 december 2011
2. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch d.d. 19 januari 2012, ingekomen 26 januari 2012.

Onderstaand wordt inhoudelijk op de ingekomen reacties ingegaan.

Ad 1 Waterschap

Het Waterschap kan met het plan instemmen, maar heeft nog de volgende opmerkingen:

- A. Het plaatsen van een hekwerk in de onderhoudsstrook dient onderdeel te vormen van de aanvragen voor een watervergunning.
- B. De binnen het plangebied gelegen leggerwatergang dient op de verbeelding te worden bestemd als water.

- Ad A Dit wordt meegenomen in de betreffende aanvraag om vergunning.
- Ad B De watergang is als zodanig bestemd geworden en is op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Ad 2 Provincie

De provincie heeft het plan getoetst aan de Verordening Ruimte Noord Brabant 2011 en komt op basis daarvan met de volgende bevindingen:

- De toelichting dient een verantwoording te bevatten dat de mogelijkheden ontbreken om de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren.
- De toelichting dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein past in de afspraken in een regionaal ruimtelijk overleg.
- De mogelijkheid om ter plaatse maximaal 3 bedrijfswoningen mogelijk te maken, dienen te passen in de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken. De toelichting dient op dit punt te worden aangevuld.

Deze vooroverlegreactie wordt als volgt beoordeeld:

In het, bij het bestemmingsplan behorende, herstructureringsplan 't Vaartje I, zoals in december 2011 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Someren, is uitgebreid ingegaan op de herstructurering van een gedeelte van het bestaande bedrijventerrein 't Vaartje in combinatie met een beperkte uitbreiding ervan.

De herstructureringslocatie is gelegen in het bestaande stedelijke gebied.

Uit in 2011 specifiek ingesteld onderzoek naar de lokale behoefte aan bedrijventerreinen is gebleken dat er meer behoefte aan kleinschalige bedrijfskavels is dan binnen de herstructureringslocatie van c.a. 1.67 ha kan worden gefaciliteerd.

Daarom is er voor gekozen het plangebied, aansluitend op de herstructureringslocatie uit te breiden met c.a. één hectare.

Daarbij is, gelet op de specifieke lokalebehoefte aan bedrijfskavels vanuit de kern Someren-Eind, ervoor gekozen om die uitbreiding zoveel mogelijk aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein 't Vaartje in die kern te situeren op gronden, in eigendom van de gemeente, liggende in het zoekgebied voor verstedelijking.

Binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Someren-Eind is voor een dergelijke beperkte, op het bestaande bedrijventerrein aansluitende bedrijventerreinontwikkeling geen ruimte.

Door deze kleinschalige uitbreiding op gemeentelijke gronden te projecteren wordt het herstructureringsplan Vaartje I ook financieel haalbaar gemaakt.

Waar het gaat om de regionale afstemming kan het volgende worden gemeld.

De voorziene ontwikkelingen passen in de uitvoering van de Visie bedrijventerreinen zoals deze gezamenlijk met de gemeente Asten in 2009 is vastgesteld. Het aanbod aan kavels op de locatie 't Vaartje I is bedoeld voor de lokale bedrijvigheid. Hierover zijn met de gemeente Asten afspraken gemaakt. Op subregionaal niveau De Peel heeft de

gemeente de herstructureringslocatie en de beperkte uitbreiding ingebracht in de gezamenlijke visie c.q. analyse, die De Peel in april 2012 zal afronden. In subregionaal overleg hebben de andere Peelgemeenten reeds (informeel) aangegeven geen bezwaren te hebben tegen deze lokale ontwikkeling, gezien de specifieke functie die dit bedrijventerrein heeft voor ondernemers in Someren -Eind. Door de oriëntatie op lokale ondernemers vormt deze ontwikkeling immers geen bedreiging voor de (sub)regionale ontwikkeling van bedrijventerreinen. Na april 2012 zal de subregionale visie op bedrijventerreinen en andere werklocaties door de Peelgemeenten worden ingebracht in de daaropvolgende regionale afstemming (Regionaal Ruimtelijk Overleg).

De bouw van maximaal 3 bedrijfswoningen aan de Brugstraat, welke woningen bijdragen aan het versterken van het karakter van de Brugstraat passen binnen de regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw. In SRE-verband zijn de woningbouwafspraken vastgelegd in het woningbouwprogramma 2010-2020. De gemeenteraad van Someren heeft in de voorbereiding van het regionaal besluit zich hieraan expliciet geconformeerd. In het programma dient Someren, voor 2020, 880 woningen op te leveren. In onderstaande tabel wordt het indicatieve gemeentelijk woningbouwprogramma weergegeven

2010-2020		Starters	Aantal woningen	Realisatie 2010	2011-2020
Sociaal	Gemeente Someren	15%	132		116
	Someren-Dorp 61%		81		81
	Someren-Eind 19%		25		25
	Someren-Heide 8%		11	6	5
	Lierop 12%		16	10	6
Vrijsector	Gemeente Someren	15%	132		132
	Someren-Dorp 61%		81		81
	Someren-Eind 19%		25		25
	Someren-Heide 8%		11		11
	Lierop 12%		16		16
Totaal		30%	264	16	248
2010-2020		Doorstromers	Aantal woningen	Realisatie 2010	2011-2020
Sociaal	Gemeente Someren	5%	44		44
	Someren-Dorp 61%		27		27
	Someren-Eind 19%		8		8
	Someren-Heide 8%		4		4
	Lierop 12%		5		5
Vrijsector	Gemeente Someren	45%	396		361
	Someren-Dorp 61%		242	30	212
	Someren-Eind 19%		75		75
	Someren-Heide 8%		32	3	29
	Lierop 12%		48	2	46
Totaal		50%	440	35	405

2010-2020		Senioren	Aantal woningen	Realisatie 2010	2011-2020
Sociaal	Gemeente Someren	15%	132		72
	Someren-Dorp 61%		81	60	21
	Someren-Eind 19%		25		25
	Someren-Heide 8%		11		11
	Lierop 12%		16		16
Vrijsector	Gemeente Someren	5%	44		22
	Someren-Dorp 61%		27	22	5
	Someren-Eind 19%		8		8
	Someren-Heide 8%		4		4
	Lierop 12%		5		5
	Totaal	20%	176	82	94
Totaal		100%	880	133	747

De drie geprojecteerde woningen aan de Brugstraat komen ten laste van de 75 vrije sectorwoningen voor doorstromers in Someren -Eind. In de Matrix 2012 worden deze woningen expliciet opgenomen.