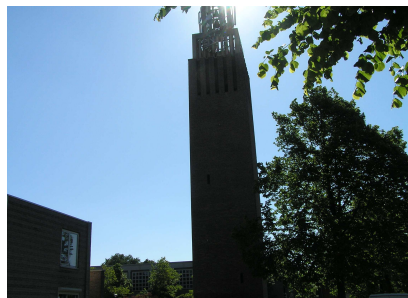


Ontwerpbestemmingsplan

Someren-Eind

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Someren-Eind

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

6 februari 2012

Projectgegevens:

TOE03-SOM00079-01B

REG03-SOM00079-01B

SVB02-SOM00079-01A

TEK03-SOM00079-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02011010-OW01

.

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

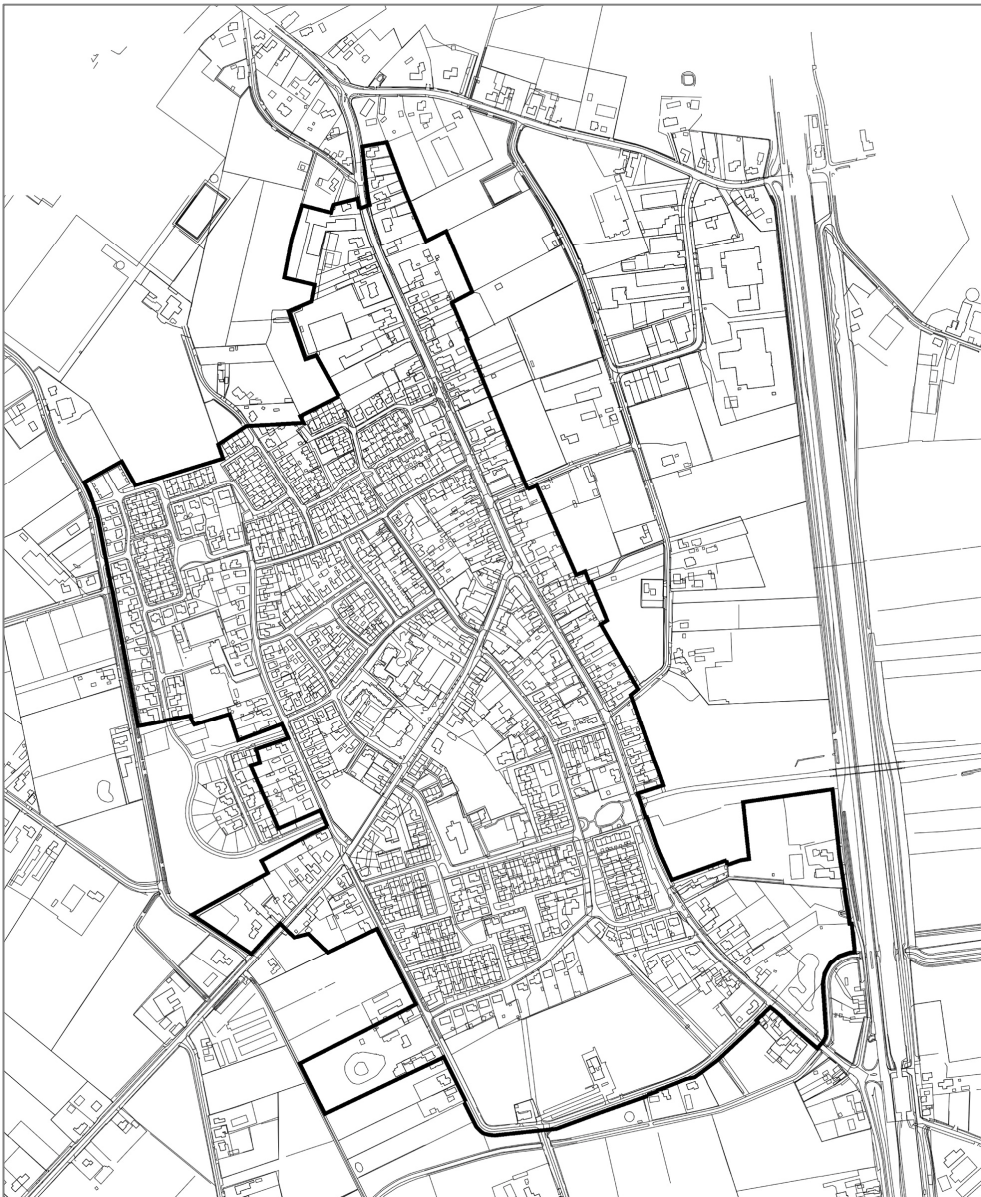
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedsbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	6
2.3	Cultuurhistorische waarden	8
3	Beleidskader	12
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Randvoorwaarden	23
4.1	Bodem	24
4.2	Waterhuishouding	24
4.3	Geluid	26
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Kabels en leidingen	28
5	Planbeschrijving	30
5.1	Uitgangspunten	30
5.2	Ontwikkelingen	32
6	Planopzet	35
6.1	Feitelijke planopzet	35
6.2	Juridische planopzet	35
7	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing Leemskuilen 23a / vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2 WRO
2. Akoestisch onderzoek t.b.v. ontwikkeling Sluisstraat 65a (hogere grenswaarden)
3. Vooroverleg en inspraakverslag
4. Ontwerp vaststellingsbesluit



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Someren-Eind, één van de kernen van de gemeente Someren. Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kom Someren-Eind' dat in juli 1999 is vastgesteld en inmiddels is verouderd. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in één actueel bestemmingsplan voor het hele dorp. Het doel van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft een conserverend karakter en is met name gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast zijn enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid of het toevoegen van een directe bouwtitel. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen.

Met het bestemmingsplan wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Someren-Eind. Someren-Eind ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Someren, op korte afstand van de Zuid-Willemsvaart en de parallel daaraan lopende N266. Het plangebied omvat de bebouwde kom van Someren-Eind. Bedrijventerrein 't Vaartje, dat ten noordoosten van de kern ligt, maakt geen deel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

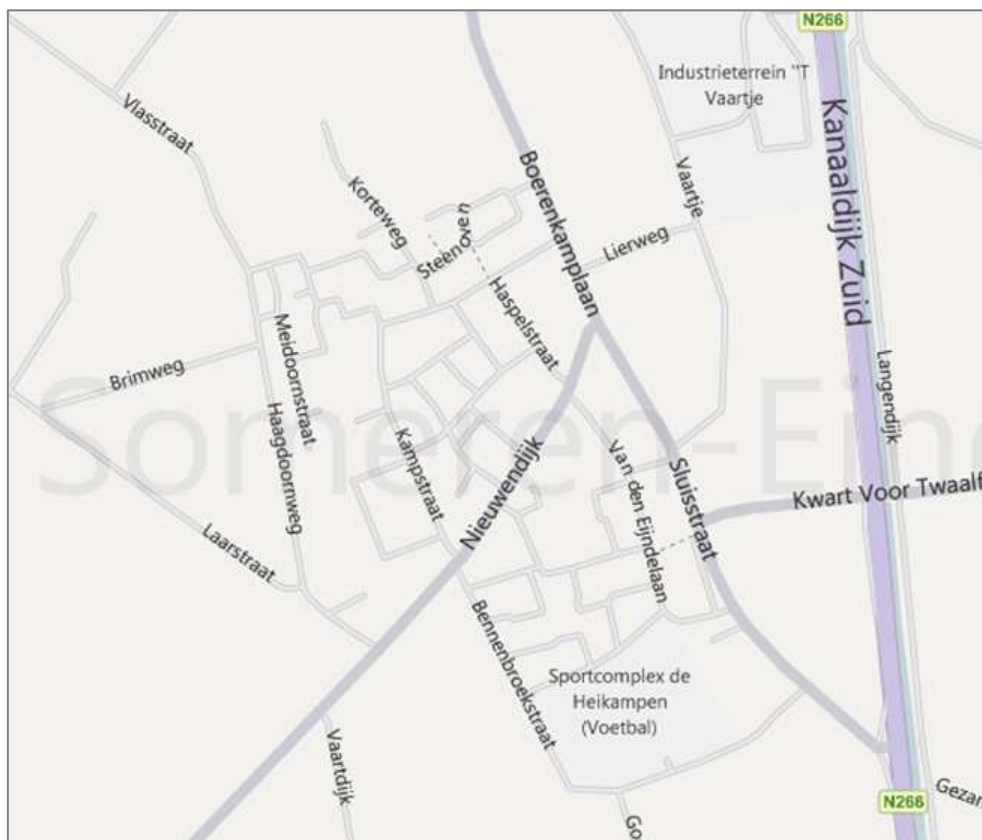
In het oosten wordt het plangebied begrensd door de agrarische percelen die tussen de dorpskern en de N266/bedrijventerrein 't Vaartje liggen. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Bennenbroekstraat. In het westen grenst het plangebied aan de agrarische percelen ten westen van de Bennenbroekstraat. Een gedeelte van de woonpercelen aan de Nieuwendijk ligt binnen het plangebied. In het noordwesten ligt de plangrens aan de oostzijde van de Haagdoornweg. In het noorden grenst het plangebied aan het agrarische buitengebied. De bedrijfs- en woonpercelen langs een gedeelte van de Boerenkamplaan liggen binnen het plangebied.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden van het plangebied belicht. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gehanteerde uitgangspunten en de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



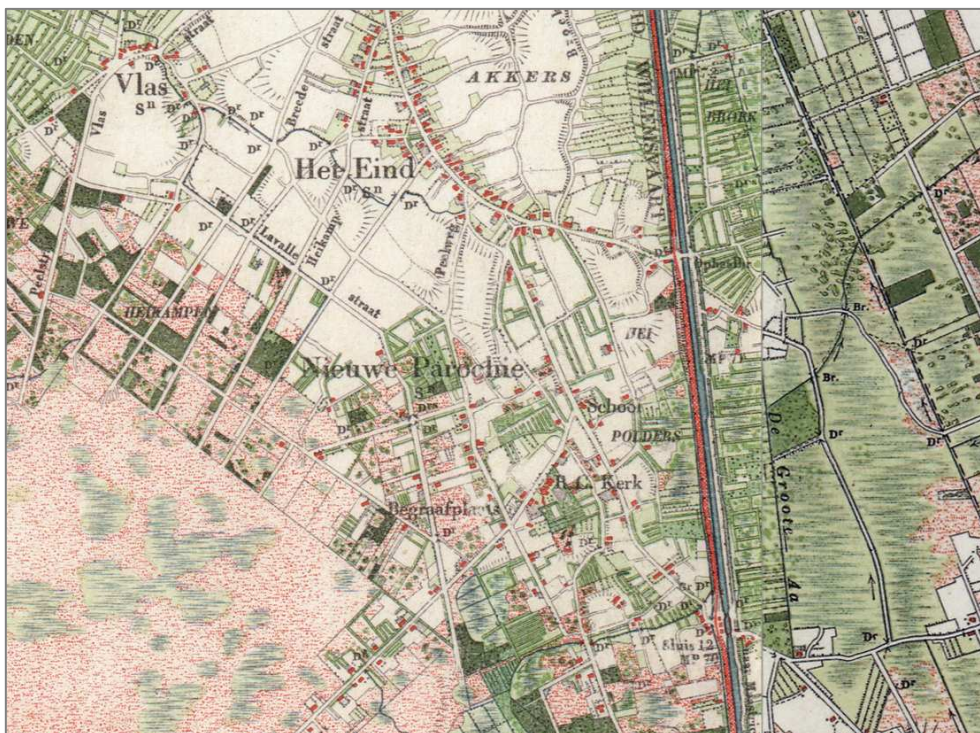
Straatnamen Someren-Eind (bron: Bing maps)

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Halverwege de 19^e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers. In het begin van de 20^e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Vanaf Someren-Dorp (de omgeving van het huidige Wilhelminaplein) liepen er in deze periode linten naar de Schans/de Kievit, en van daaruit naar de ophaalbrug over de Zuid-Willemsvaart. Dit lint, waarvan de huidige Boerenkamplaan en Brugstraat deel uitmaken, was aan weerszijden voorzien van lintbebouwing. Ten zuiden van het lint, ter plaatse van het huidige Someren-Eind, was aan het eind van de 19^e eeuw sprake van verspreide bebouwing langs een aantal wegen.



Someren-Eind rond 1900

Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. De topografische kaart van 1906 laat zien dat er in de 'Nieuwe Parochie' een school, kerk en begraafplaats aanwezig waren. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide.

Hoofdassen binnen deze buurtschap waren de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. Deze laatste weg was een nieuwe ontsluitings- en ontginningsweg in zuidwestelijke richting, waar enkele boerenhoven aan waren gesitueerd. Een tweede ontsluitings-/ontginningsas, in zuidelijke richting, werd gevormd door de Goord Verbernedijk. Langs deze weg werd de ontginning van de zuidelijke (natte) gronden richting Diepenhoek en Groote Heide begonnen.

In de periode tussen de Eerste en Tweede Wereldoorlog begon de grootschalige ontginning van de heidegebieden. De Nieuwe Parochie was de nederzetting van waaruit (via de Nieuwendijk) het zuidwestelijk gelegen gebied werd ontgonnen. In deze periode is ook de naam van de nederzetting veranderd: van Nieuwe Parochie in Someren-Eind, afkomstig van de naam van het noordelijk gelegen lint. Uitbreiding van bebouwing in de kern vond voornamelijk plaats langs de bestaande wegen, in het ruime verkavelingspatroon. Na de Tweede Wereldoorlog werd de kern geleidelijk uitgebreid tot de huidige omvang. Ruimtelijk gezien is er voornamelijk sprake van inbreiding tussen de bestaande wegen met verspreid liggende bebouwing. De oorspronkelijke hoofdwegen (Boerenkamplaan, Brugstraat, Sluisstraat en Nieuwendijk) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen van het dorp. In de loop van de 20^e eeuw is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. Alleen in het centrale middendeel, rond de kerk en de pastorie aan de Nieuwendijk, zijn nog grotere open terreinen aanwezig.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Algemeen

De belangrijkste structuurlijnen van Someren-Eind zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn, met een grote mate van spreiding, aan deze straten gesitueerd. Er is geen sprake van een echt dorpscentrum. Op de kruising van deze drie straten is wel sprake van een concentratie van functies; aan de Nieuwstraat zijn daarnaast ook diverse maatschappelijke functies in relatief grootschalige gebouwen gevestigd, waaronder de kerk, de pastorie en een basisschool.

Langs de meeste straten staat relatief kleinschalige bebouwing, veelal bestaande uit woningen. Grotere panden komen voor langs het noordelijk deel van de Boerenkamplaan en langs de Nieuwendijk. De bebouwingsstructuur langs de oorspronkelijke dorpswegen is afwisselend. Historische en meer recente panden wisselen elkaar af. De bebouwing langs deze wegen bestaat overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een bouwhoogte van één à twee bouwlagen met kap. Ook een groot deel van de niet-woonfuncties is gevestigd in panden met een vergelijkbare bouwmassa als de woningen. Incidenteel komen grotere panden voor. De bebouwing staat in een aantal gevallen relatief dicht op de rijbaan, waardoor met name langs de Boerenkamplaan sprake is van een vrij stenig karakter. Andere dorpswegen, waaronder het zuidelijk deel van de Sluisstraat en delen van de Nieuwendijk, hebben een groener karakter. In de woongebieden die tussen de oorspronkelijke dorpswegen zijn gesitueerd komen, naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen, ook aaneengebouwde woningen voor.

Door de aanwezige groenvoorzieningen is in deze woonbuurten veelal sprake van een groen karakter. De woningbouw in deze woonbuurten is overwegend samenhangend vormgegeven. Per woonblok staan de woningen vaak in dezelfde voorgevelrooilijn, waardoor sprake is van een rustig straatbeeld.

Aan weerszijden van de Nieuwendijk komen grotere onbebouwde plekken voor, in de vorm van pleinen (het Torenplein en de verbrede straatruimte aan de voorzijde van de kerk) en groene plekken, waaronder de begraafplaats. Deze open plekken brengen wat ruimte in de verder relatief dichte bebouwingsstructuur langs de dorpswegen. Kenmerkend voor Someren-Eind is de losstaande kerktoren aan het Torenplein.



Boerenkamplaan



Groen en water

Someren-Eind heeft over het algemeen een groen karakter, met uitzondering van enkele van de oorspronkelijke dorpswegen, die relatief dichtbebouwd zijn. Woningen zijn omgeven met groen en verspreid door het dorp zijn er parkjes, groene speelvelden en enkele sportvoorzieningen aanwezig. Zo ligt in het gebied tussen de Sluisstraat en de Van den Eijndelaan een grote groenvoorziening en zijn ook in de westelijke woonbuurten een aantal groenvoorzieningen aanwezig. Aan de Kampstraat is een tennispark gesitueerd en ten zuiden van de kern ligt sportpark De Heikampen, dat wordt omzoomd door groen. Tenslotte zijn de groen ingerichte ruimtes in het gebied rond de Nieuwendijk karakteristiek voor Someren-Eind.

De omgeving van Someren-Eind is te kenmerken als een grootschalig open agrarisch landschap, hier en daar onderbroken door bomenrijen en erfbeplanting. Het open landschap is ontstaan door ontginning van de heidevelden vanaf het begin van de 20^e eeuw en heeft een rationele verkaveling. Op verschillende locaties is vanuit de dorpskern zicht op het buitengebied. Aan de oostzijde van het dorp grenzen de percelen aan de historische dorpswegen Boerenkamplaan en de Sluisstraat nog direct aan het buitengebied.

In de dorpskern komen geen structurerende waterlopen of waterpartijen voor. Ten zuiden van het dorp bevindt zich de Kievitsloop. Ten noorden van Someren-Eind ligt de waterpartij Blank Water.

Ten oosten van het plangebied ligt de Zuid-Willemsvaart, met parallel daaraan de N266. Aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart zijn bomenrijen aanwezig.



Groenvoorzieningen in Someren-Eind

2.1.3 Infrastructuur

De Boerenkamplaan/Sluisstraat is de belangrijkste weg in het dorp. Deze route verbindt Someren-Eind in noordelijke richting met de kern Someren. Ten zuiden van Someren-Eind sluit de Sluisstraat aan op de N266. Ten noorden van Someren-Eind is de N266 bereikbaar via de Boerenkamplaan en de Brugstraat. De N266 verbindt Someren-Eind met Nederweert en de A2 in het zuiden en met de A67 in het noorden. Overige uitvalswegen, zoals de Goord Verbernedijk, de Vlasstraat, de Haagdoornweg en de Nieuwendijk zijn vrijwel alleen van belang als ontsluitingsweg voor agrarische bedrijven in het buitengebied.

Parkeren vindt in Someren-Eind zowel plaats op eigen erf (bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen) als in de openbare ruimte. Bij een aantal van de niet-woonfuncties zijn parkeerterreinen aanwezig. Er wordt echter veelal in het straatprofiel geparkeerd.



Parkeren in de woonbuurten



Parkeren langs de doorgaande wegen

2.2 Functionele structuur

De bebouwing in Someren-Eind heeft overwegend een woonfunctie. Wonen komt voornamelijk voor als zelfstandige functie, maar ook als mengvorm (met bedrijven en winkels).

Aan de Boerenkamplaan, de Sluisstraat en de Nieuwendijk zijn niet-woonfuncties zoals detailhandel, horeca en bedrijven geconcentreerd. Maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd aan de noord- en zuidzijde van de Nieuwendijk.

Wonen

In Someren-Eind komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Aan de Novaliastraat is recent een nieuw appartementengebouw gerealiseerd, dat qua maat en schaal past in de bebouwingwand langs deze straat. In het dorp komen voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Op enkele locaties zijn aaneengebouwde woningen aanwezig. Aan de Korenakker bevindt zich een woonwagendstandplaats.

Maatschappelijke voorzieningen

In Someren-Eind is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de Boerenkamplaan bevindt zich een tandartsenpraktijk. Aan de Sluisstraat is een kinderdagverblijf gevestigd. De overige maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd rond de Nieuwendijk. Het gaat hier om de kerk, twee basisscholen (De Vonder en St. Jozef) met bijbehorende gymzaal en de begraafplaats.

Horeca en detailhandel

Detailhandelsvoorzieningen bevinden zich met name aan de Boerenkamplaan en de Sluisstraat. Aan de Boerenkamplaan zijn een keukenzaak en een non-food bedrijf gevestigd. Aan de Sluisstraat betreft het onder andere een supermarkt en een slagerij. Aan de Sluisstraat en de Boerenkamplaan zijn verschillende horecagelegenheden gevestigd in de vorm van (café)restaurants, een cafetaria en een partycentrum. Langs de Nieuwendijk en op de kruising van de Nieuwendijk en de Boerenkamplaan komen verschillende niet-woonfuncties voor, waaronder horeca en detailhandel.

Aan de Nieuwendijk zijn onder meer een cafetaria, een feestcentrum, verschillende cafés en winkels gevestigd. Daarnaast komen er enkele dienstverlenende bedrijven voor. Deze menging van functies, waarbij naast woningen verschillende niet-woonfuncties voorkomen, is karakteristiek voor de Nieuwendijk en draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Om deze functiemenging in stand te houden, is in het bestemmingsplan gekozen voor een gemengde bestemming.

Bedrijven en kantoren

Someren-Eind een echt woondorp. Bedrijventerrein 't Vaartje ligt ten noordoosten van het dorp, nabij de kruising van de Brugstraat en de N266. Het bedrijventerrein wordt van het dorp gescheiden door agrarische percelen. Daarnaast komen binnen het dorp enkele bedrijven voor. Een concentratie van bedrijvigheid bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied, aan weerszijden van de Boerenkamplaan. Hier bevinden zich onder meer een zoetwarenbedrijf, een autobedrijf (inclusief lpg-tankstation) en een metaalbedrijf. Bij veel van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Verspreid door de kern, onder andere aan de Sluisstraat en de Van den Eijndenstraat, komen enkele solitaire bedrijfsvestigingen voor.

Aan de Boerenkamplaan en aan weerszijden van de Nieuwstraat zijn enkele kantoren gevestigd. Daarnaast komen kantoorfuncties voor als aan-huis-verbonden beroepen bij de woonfunctie.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Wel zijn in het zuidelijk deel van het plangebied een aantal agrarische percelen aanwezig.

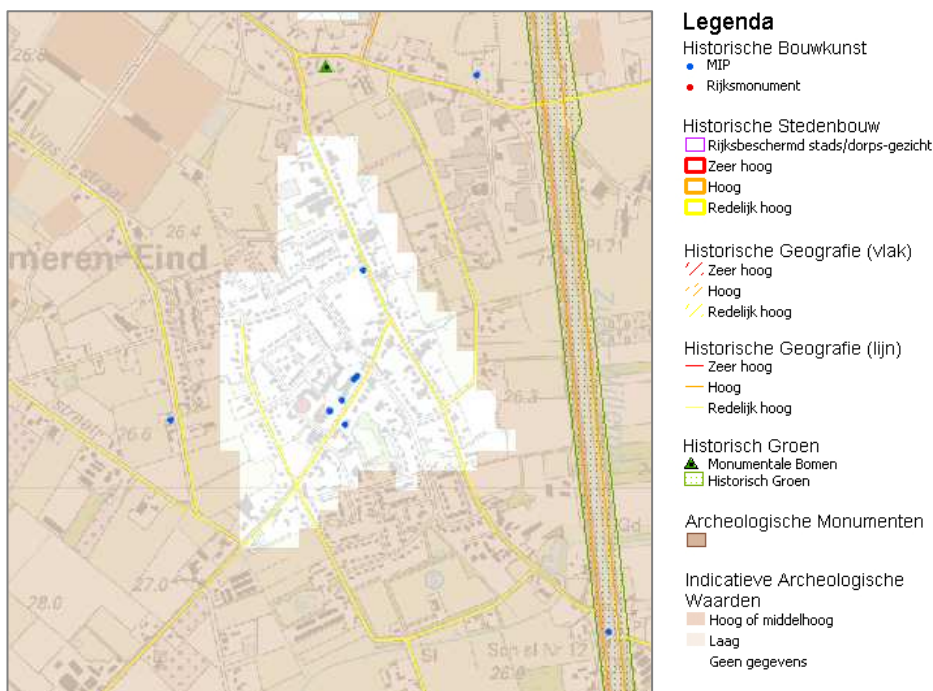
Sport en recreatie

Aan de Kampstraat bevindt zich een tennispark. Ten zuiden van het tennispark zijn een kinderboerderij en speeltuin aanwezig. In het zuiden van het dorp, aan de Bennenbroekstraat, ligt een buitensportaccommodatie, bestaande uit een aantal voetbalvelden met een kantine.

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.3.1 Algemeen

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat, de Nieuwendijk, de Haagdoornweg, de Kampstraat, de Bennenbroekstraat en de Goord Verbernedijk aan te merken als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Enkele panden aan de Nieuwendijk en de Boerenkamplaan zijn aangeduid als MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Project). Verder komen binnen het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden voor. Er is ook geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. De Zuid-Willemsvaart, die ten oosten van het plangebied ligt, is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol element.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (provincie Noord-Brabant)

2.3.2 Monumenten

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een drietal gemeentelijke monumenten aanwezig. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

Gemeentelijke monumenten

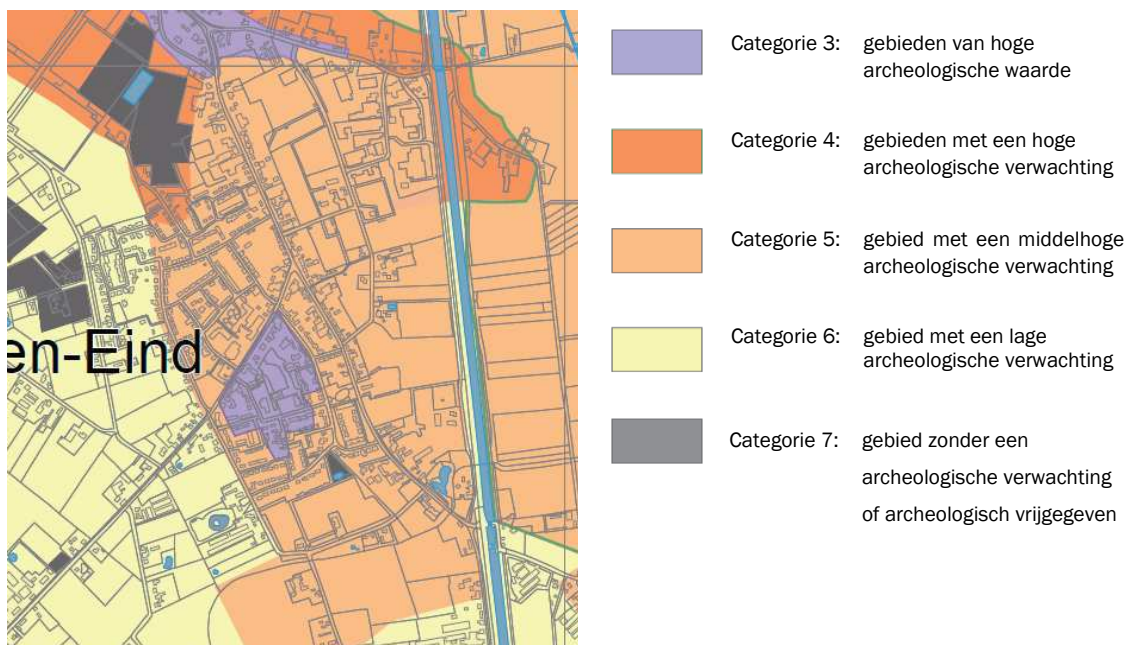
Adres	Omschrijving
Nieuwendijk 26	Woning
Nieuwendijk 37	Woning (pastorie)
Coöperatiestraat (ong.)	Kapel

De gebouwen die zijn aangemerkt als gemeentelijke monument en op de verbeelding voorzien van een aanduiding. De gronden ter plaatse van deze aanduidingen zijn mede bestemd voor bescherming van de monumenten.

Bescherming van de monumenten (zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde) vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten).

2.3.3 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende beleidskaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Someren

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele terreinen met een monumentale status aanwezig en bevindt zich een aantal terreinen met een al bekende (hoge) archeologische waarde.

Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden.

Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Het betreft gebieden waar reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en niets is aangetroffen, gebieden die zijn afgegraven of ontgrond, grotere waterpartijen en grootschalige afgravingen of geërodeerde stukken land.

Someren-Eind

In Someren-Eind is, aan de zuidzijde van de Nieuwendijk, een terrein aanwezig met een hoge archeologische waarde.

Daarnaast komen binnen het plangebied 3 categorieën archeologische verwachtingswaarden voor:

- gebieden met een hoge archeologische verwachting
- gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
- gebieden met een lage archeologische verwachting

Op enkele locaties is sprake van een gebied zonder archeologische verwachting.

Het gebied met een hoge archeologische waarde en de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. De gebieden met een lage verwachtingswaarde en de gebieden zonder archeologische verwachting of die archeologisch zijn vrijgegeven hoeven conform het gemeentelijk archeologiebeleid niet van een beschermende regeling te worden voorzien. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 3 (gebied van hoge archeologische waarde):
voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 250 m².
- Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting):
voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 250 m².
- Waarde - Archeologie 5 (gebied met een lage archeologische verwachting):
voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m².

Er is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ligging van de dubbelbestemming kan worden gewijzigd, indien dat op basis van archeologisch onderzoek gerechtvaardigd is.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Aangezien voorliggend bestemmingsplan met name is gericht op het beheer van de bestaande situatie en slechts zeer beperkt ontwikkelingen mogelijk maakt, is het nationaal beleid niet relevant. Uit het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de Verordening Ruimte, blijkt dat de provinciale bemoeienis met het bestaand stedelijk gebied beperkt is. Het gemeentelijk beleid is in deze gebieden richtinggevend. Er wordt in paragraaf 3.1 kort aandacht besteed aan de relatie tussen het provinciaal beleid en voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 wordt aandacht besteed aan het relevante gemeentelijke beleid.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. 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. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst. In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. 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 het bestaand stedelijk gebied. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling begrensd. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volgens de Verordening Ruimte grotendeels in het 'bestaand stedelijk gebied'.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

Ten noordwesten, ten oosten en ten zuiden van het bestaand stedelijk gebied zijn gebieden aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Deze gebieden vallen voor het overgrote deel buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Op de gronden die zijn aangeduid als 'zoekgebied' en die wél binnen het plangebied liggen, zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar is de bestaande situatie positief bestemd, met inachtneming van de vigerende rechten.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Nota Zin en onzin bestemmingsplanvoorschriften

In januari 2005 heeft de gemeenteraad van Someren ingestemd met de beleidsnota 'Zin en onzin van de huidige bestemmingsplanvoorschriften'. In deze nota zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen. Op de vraagpunten uit de nota van januari 2005 wordt ingegaan in de eerste uitwerking van de betreffende nota. In april 2005 heeft het college van Burgemeester en wethouders ingestemd met de eerste uitwerking van de Nota 'Zin en onzin bestemmingsplanvoorschriften'.

In de nota staat een drietal uitgangspunten centraal:

- 1 vrijheid voor de burger;
- 2 bestemmingsplanvoorschriften (regels) dienen helder en handhaafbaar te zijn;
- 3 er dient maatwerk geleverd te worden.

Het bovenstaande heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de voorschriften zoals die waren opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. In onderstaand overzicht worden puntsgewijs de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vigerende regime kort toegelicht.

- Ten aanzien van het gedeelte van het bouwperceel dat mag worden bebouwd met bijgebouwen geldt dat dit verschilt per bebouwingstype. Bij grondgebonden woningen geldt hoe groter het perceel des te groter de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.

- De diepte voor een halfvrijstaand of aaneengebouwd hoofdgebouw met aanbouwen mag niet meer dan 16 m bedragen.
- De breedte van een hoofdgebouw is vastgelegd op 10 m. Er is ontheffing mogelijk voor bredere hoofdgebouwen. Hierbij geldt dat voor iedere meter waarmee het maximum van 10 m wordt overschreden, aan beide zijden van de woning de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen met minimaal 0,5 m wordt vergroot.
- De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning is niet meer opgenomen.

Met de genoemde wijzigingen en uitgangspunten is rekening gehouden bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Lierop' dat in oktober 2010 is vastgesteld. Er is sprake van deregulering doordat meer bij recht wordt toegestaan (bijvoorbeeld de hoogte van bijgebouwen) en er minder afwijkingsbevoegdheden zijn. Daarnaast is sprake van uniforme regels.

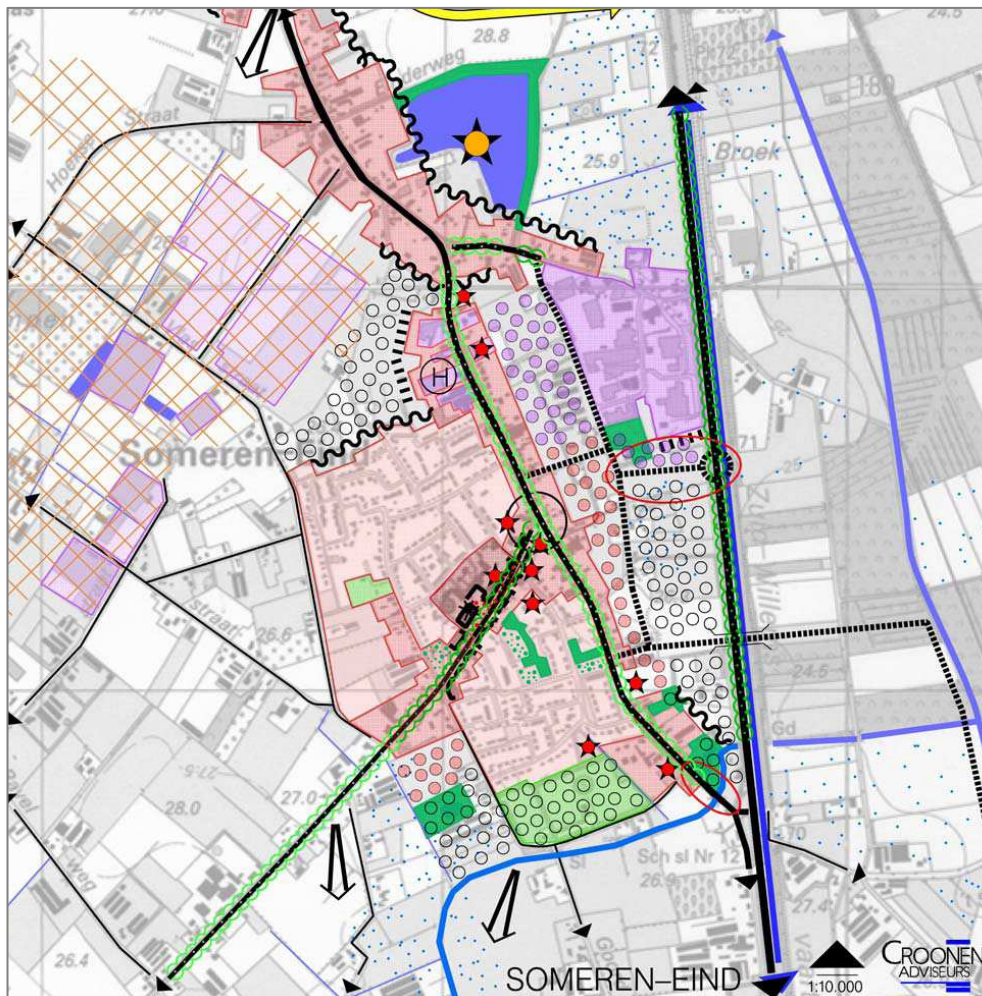
3.2.2 Ruimtelijke Woonvisie

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

Op basis van provinciale woningbehoefteprognoses, de regionale woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' en een naar rato van inwonerstal aangebrachte verdeling over de kernen is voor de verschillende kernen in Someren een indicatief 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. 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 (DRS).

Ontwikkelingsmogelijkheden

De zoekgebieden voor woonuitbreiding zijn te onderscheiden in zoekgebieden als voortzetting van de bestaande woongebieden aan de noordwest- en zuidwestzijde van het dorp en een zoekgebied als nieuw ontwikkelingsgebied aan de oostzijde van het dorp. Bij het zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden is rekening gehouden met een nieuwe verkeersstructuur. Ten oosten van Someren-Eind wordt mogelijk een nieuwe aansluiting op de N266 gerealiseerd, in de vorm van een rotonde. De zoekruimte voor wonen en werken sluit aan bij deze nieuwe verkeersstructuur. Opgemerkt moet worden dat de verkeersstructuur nog in studie is en dat de in het kaartje opgenomen structuur illustratief van aard is.



Plankaart Ruimtelijke Woonvisie voor kern Someren-Eind

Voor inbreiding en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied komt een aantal locaties in aanmerking: onder andere het noordelijke gedeelte van de Boerenkamplaan, het gebied nabij de kruising van de Nieuwendijk met de Boerenkamplaan/Sluisstraat en een aantal locaties in het zuidelijk deel van de Sluisstraat. Voor uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijvigheid op bedrijventerrein 't Vaartje is een zoekgebied opgenomen tussen het bestaande bedrijventerrein en de lintbebouwing aan de Boerenkamplaan.

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Op een drietal locaties zijn de mogelijkheden voor het oprichten van een woning op grond van bestaande rechten voortgezet. Het gaat daarbij om een wijzigingsbevoegdheid aan de Haspelstraat, een bestaande bouwmogelijkheid aan de Sluisstraat (tussen huisnummers 65 en 67) en een eerder verleende vrijstelling ex. artikel 19 lid 2 WRO aan de Leemskuilen 23a waarvoor nog geen concreet bouwplan bestaat.

3.2.3 Integraal dorpsontwikkelingsprogramma

De gemeente heeft in 2008 een integraal dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) opgesteld voor Someren-Eind. Het iDOP is een op uitvoering gericht plan om de leefbaarheid in kleine kernen zoals Someren-Eind te verbeteren. In het iDOP zijn hiervoor de volgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

- evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- behouden/verbeteren (zorg)voorzieningen;
- verbeteren omgevingskwaliteit en recreatieve faciliteiten;
- verbeteren vestigingsmilieu voor kleinschalige bedrijvigheid;
- verbeteren verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- creëren van een dorpscentrum.

In het uitvoeringsprogramma van het iDOP zijn in totaal 22 projecten opgenomen. Deze projecten hebben betrekking op de aspecten wonen, dorpshart, werken, voorzieningen, verkeer en vervoer, recreatie en communicatie. Sommige projecten uit het uitvoeringsprogramma zijn al uitgevoerd of kunnen direct uitgevoerd worden, terwijl andere nog in de initiatieffase zitten en eerst verder uitgewerkt moeten worden.

3.2.4 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. In deze gemeentelijke visie wordt aandacht besteed aan woonwensen van ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking. Voor het beleid op het vlak van ruimtelijke ordening en wonen is de relatie tussen wonen en zorg van belang. Om het verlenen van zorg daadwerkelijk te faciliteren zijn er randvoorwaarden aan de woning en de woonomgeving te stellen.

De groep van 65 jaar en ouder zal in de gemeente Someren de komende 10 jaar toenemen met 33%. De visie gaat uit van 1.107 ouderen extra (65 jaar en ouder) in de periode 2000-2015. Met name in deze leeftijdsgroep beginnen zich gezondheidsklachten voor te doen die soms om specifieke huisvestings- en/of zorgvoorzieningen vragen. De benodigde groei aan wonen met zorg tussen 2003 en 2015 is becijferd op 20 beschermd wonen (verzorgingshuizen en verpleeghuizen), 270 verzorgd wonen (woonzorgcomplexen en aanleunwoningen) en 465 nultredenwoningen (woningen met ruimten gelijkvloers en lage drempels).

Door de extramuralisering ofwel de vermaatschappelijking van de zorg zullen er meer geschikte woningen beschikbaar moeten komen voor mensen met een beperking dan tot nu toe het geval was. In de gemeente Someren heeft dit geleid tot een aantal activiteiten, waaronder concrete huisvestingsprojecten voor verstandelijk gehandicapten, de nieuwbouw van Sonnehove (verzorging, verpleging, A-HOED), 30 extra zorgwoningen in Lierop en de nieuwbouw voor Huize Witven in het noordoosten van Someren. Ook loopt het project 'Blijvend thuis in eigen huis', gericht op het beter afstemmen van de huidige woning op de eisen die de bewoner stelt.

Het zo zelfstandig mogelijk wonen dient begeleid en ondersteund te worden door de aanwezigheid en bereikbaarheid van diverse voorzieningen: winkels, eerstelijnsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, dagbestedingsmogelijkheden enzovoort. Daarmee komt het concept 'woonservicezone' in beeld. Op het terrein van wonen, zorg, en welzijn streeft de gemeente naar een clustering van voorzieningen in vier woonservicezones (Someren-Dorp Zuid en Noord, Someren-Eind en Lierop). Gelet op de extramuralisering en de ontwikkelingen binnen de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) dienen de voorzieningen in Lierop en Someren-Eind een voldoende breed draagvlak te krijgen en te houden, zodat deze ook op termijn als zodanig in stand kunnen blijven.

3.2.5 Woonwensen van 55-plussers

In december 2003 is een rapport verschenen omtrent een uitgebreid onderzoek naar de woonwensen van 55-plussers in de gemeente Someren. Hierbij komen de volgende punten naar voren.

Een groot deel van de onderzochte groep woont nog goed en prettig, en wil zo blijven wonen zolang de gezondheid dat toelaat, en dat is bij velen tot hoge leeftijd. In veel gevallen geeft men aan dat het mogelijk is de huidige woning zo aan te passen dat men er langer kan blijven wonen. Als het daadwerkelijk tot een andere woning komt, moet deze voldoen aan duidelijk uitgesproken wensen: een behoorlijke woonkamer, twee slaapkamers, een badkamer en een (extra) separaat toilet, een berging en/of garage en een kleine tuin/balkon. Liefst alles op de begane grond of gelijkvloers. Het onderzoek beveelt aan vooral kleinere woningen te bouwen, die op termijn, als de 'senioren-golf' op haar retour is, gebruikt kunnen worden voor starters en eventueel vergroot kunnen worden om geschikt te zijn voor gezinshuishoudens.

Circa driekwart wil een huurwoning, en het accent ligt dan op de 'aanleunwoning'. Bij het kwart dat een koopwoning wil, gaat het in de helft van de gevallen om een bungalow. Het onderzoek geeft ook het belang aan van het aanbieden van een maatwerk-pakket voor zorg. De resultaten zijn niet doorvertaald naar kern- of gemeenteniveau.

De gemeente Someren voert al lang een actief beleid op het terrein van inwoning en bijwoning (inclusief verruiming), alsmede vergroting van de woning. In januari 2005 heeft de raad de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Dit vergroot de mogelijkheden om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Het is lastig in te schatten wat hier de effecten van zijn. Als men niet meer thuis kan blijven wonen, wil men graag verhuizen naar een (kleine) huurwoning, bijvoorbeeld een soort van aanleunwoning of patiobungalow. Deze woningen dienen bij voorkeur nabij de belangrijke voorzieningen te liggen.

3.2.6 Nota 'Inwoningbeleid gemeente Someren'

De gemeenteraad van de gemeente Someren heeft in januari 2005 de nota 'Inwoningbeleid gemeente Someren' vastgesteld.

In Someren wordt inwoning toegestaan in aangebouwde bijgebouwen zonder dat hierbij sprake hoeft te zijn van een zorgbehoefte. Er worden geen regels ten aanzien van oppervlakte of inhoud gesteld. Inwoning in vrijstaande bijgebouwen is met enige terughoudendheid toegestaan. Hiervoor dient altijd ontheffing te worden verleend.

3.2.7 Nota Ruimtelijke kwaliteit

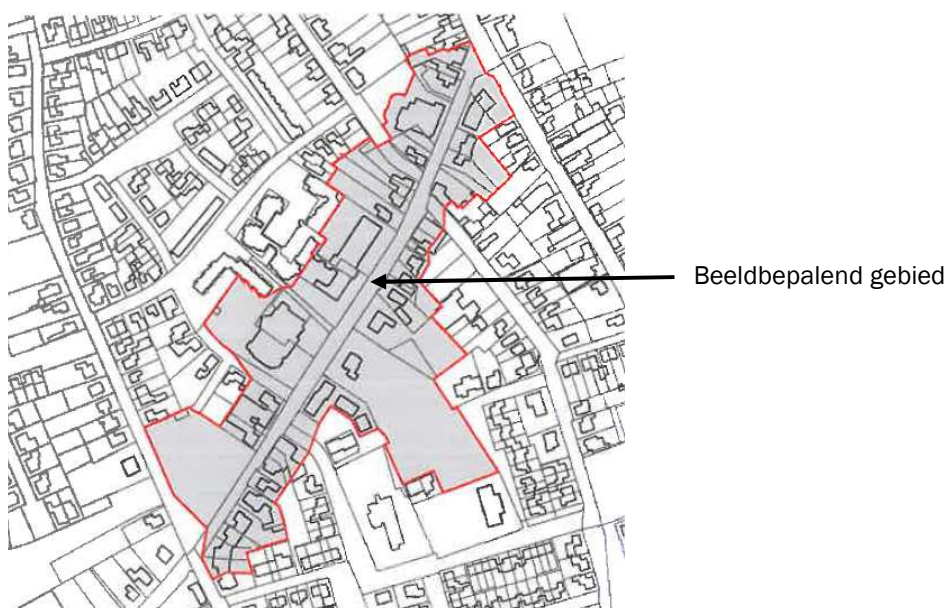
Vanaf 1 januari 2012 wordt het grondgebied van de gemeente Someren grotendeels welstandsvrij. In de raadsvergadering van oktober heeft de raad de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 vastgesteld. Deze nota vervangt de welstandsnota 2007.

Met het vaststellen van de nota is een groot deel van het Somerense grondgebied welstandsvrij verklaard. Hiermee komt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving grotendeels in handen van de inwoners c.q. ontwikkelaars.

Met deze nota wordt opnieuw een stap gezet: meer vrijheid en meer verantwoordelijkheid voor de inwoners. Het past tevens goed in de behoefte van deregulering. De voorschriften uit het bestemmingsplan blijven wel van kracht.

Het uitgangspunt van de nota is welstandsvrij. Vervolgens is aangegeven op welke onderdelen nog een toets aan beeldkwaliteit plaats vindt. Het betreft de gemeentelijke en rijksmonumenten, het beschermd dorpsgezicht, enkele straten in het centrum van de vier kernen, een aantal beeldbepalende panden (boerderijen) en nieuwe ontwikkelingen waarvoor een specifiek beeldkwaliteitplan is opgesteld.

Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor onze gemeenschap. Er dient te worden voorkomen dat dit beeld wordt aangetast en/of verbeteren, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.



Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het gewenst om enigszins te sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Middels het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor dat gebied kan, naast de voorwaarden uit het bestemmingsplan, gestuurd worden op een gewenste uitstraling. Dit is in het belang van diegene die zich in dat gebied vestigen.

3.2.8 Waterplan

In juni 2005 is door Royal Haskoning, in opdracht van de gemeente Someren, een waterplan opgesteld. Het waterplan is vastgesteld op 29 juli 2005 en doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidmatige afspraken vast. Met het waterplan wil de gemeente het water een volwaardige plek binnen de gemeente geven en een brug slaan tussen disciplines die in meer of mindere mate met water te maken hebben.

Het doel is een integrale visie voor de gemeente Someren te ontwikkelen. De kernen van de gemeente Someren liggen hoog en droog; de ondergrond is over het algemeen geschikt voor infiltratie. De gemeente heeft als doelstelling zoveel mogelijk water te ontkoppelen.

Bij ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied wordt nagegaan in hoeverre het mogelijk is om problemen op te lossen of een bijdrage te leveren aan het gewenste toekomstbeeld. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beleidsdoelstellingen ten aanzien van riolering en de inrichting van de openbare ruimte en het feit dat aanpassingen tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten kunnen worden uitgevoerd.

Samengevat zijn in het Waterplan de volgende principes opgenomen:

- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer. Het Waterplan geeft aan dat hergebruik van hemelwater alleen wordt overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals scholen en niet bij particuliere woningen;
- hydrologisch neutraal bouwen.

3.2.9 Antennebeleid

In 2002 is door de gemeente Someren een plaatsingsplan opgesteld in verband met antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. Er wordt naar gestreefd dat aanbieders van mobiele telefonie de opstelpunten zoveel mogelijk gezamenlijk gebruiken. Bij de aanvraag van een nieuw opstelpunt dient de noodzaak hiervan te worden aangetoond. Ook moet overeenstemming worden bereikt met de desbetreffende grondeigenaar.

3.2.10 Speelbeleidsplan

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

1. Er dient gestreefd te worden naar een aanbod van speelvoorzieningen, dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van voorzieningen in Someren.
2. Bij aanleg en renovatie dient de prioriteit te liggen bij de buurt waarin een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd.
3. 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.
4. 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.
5. Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe verplaatst kunnen worden. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
6. Uitgangspunt is dat buurtbewoners door middel van inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken worden bij de aanleg en renovatie van speelvoorzieningen.
7. Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speelplaatslocaties.

3.2.11 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. Deze zijn terug te vinden onder de voorwaarden waaronder de woonbestemming kan worden gebruikt voor de vestiging van aan huis gebonden beroepen.

3.2.12 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 één 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 woonwageningen 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 één van de kerkdorpen. Het wordt echter niet realistisch geacht dat dit op korte termijn zou kunnen worden gerealiseerd. 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. Deze ideeën zijn in een planvormende fase.

3.2.13 Structuurvisie Arbeidsmigranten

Op 17 december 2008 is de Structuurvisie Arbeidsmigranten 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie vormt een kader voor de aanpak van de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten. In de structuurvisie zijn mogelijke oplossingen geïnventariseerd en is aangegeven welke huisvestingsmogelijkheden waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn.

De SRE-nota 'Tijdelijk werken en wonen' is in grote lijnen overgenomen in de structuurvisie, waarbij op een aantal punten wordt afgeweken. De in de structuurvisie opgenomen beleidsregels dekken niet alle mogelijkheden voor huisvesting, maar wel de meest wenselijke voor Someren. Andere mogelijkheden kunnen altijd nog worden (her)overwogen in een zwaardere planologische procedure, zoals een bestemmingsplanherziening.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat in de kerngebieden nieuwbouw ten behoeve van arbeidsmigranten kan worden overwogen, maar dat concentratie van arbeidsmigranten niet wenselijk is. Kleinschaligheid krijgt in woonwijken de voorkeur boven grote (onbeheerde) concentraties en voorzieningen. De verantwoordelijkheid voor huisvesting ligt primair bij de ondernemers die de arbeid vragen c.q. leveren.

De gemeente verleent alleen medewerking aan huisvesting in (nieuw)bouwwormen als dit niet ten koste gaat van de reguliere woningbouw voor de Somerense behoefte. Binnen het kerngebied geldt een maximum van 10 personen per woning met een minimum woonoppervlak van 12 m² per persoon. Voor de huisvesting van 5 of meer personen is een gebruiksmelding of gebruiksvergunning verplicht (op grond van het landelijke Gebruiksbesluit, de Algemene Plaatselijke Verordening en/of de Bouwverordening).

In de Structuurvisie Arbeidsmigranten is aangegeven dat in alle gemeentelijke bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen conform de beleidsregels. De structuurvisie stelt dat in woonwijken kleinschaligheid de voorkeur heeft. Beleidsregel 16 in de Structuurvisie Arbeidsmigranten geeft prioriteiten in oplossingsvormen aan. Huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouwwoningen is niet in de prioriteitenlijst opgenomen.

4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt daarnaast op drie locaties de realisering van woningen mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid of toevoeging van een directe bouwtitel.

Voor een perceel aan de Haspelstraat (naast nr. 10) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid was ook opgenomen in het bestemmingsplan kom Someren-Eind. Planologisch bestaan er geen bezwaren tegen het oprichten van een woning op deze locatie.

De tweede locatie betreft het perceel Leemskuilen 23a. Voor het oprichten van een woning op dit perceel is op 27 juli 2007 vrijstelling verleend met toepassing van de bevoegdheid genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Hoewel de perceelseigenaar geen concrete bouwplannen heeft, wil hij deze bouwmogelijkheid wel handhaven. De eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Aanvankelijk was er sprake van nog twee ongebruikte vrijstellingen ex artikel 19 lid 2 WRO. De eigenaren van het percelen Sluisstraat 88 en Bennenbroekstraat 37 hebben ervoor gekozen om voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Op basis van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (artikel 9.1.10 lid 2) en de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 1.5 lid 1) moeten deze vergunningen nog verleend worden.

In het oude bestemmingsplan was een bouwmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een woning tussen de woningen Sluisstraat 65 en 67 (65a). Gekozen is om deze bouwmogelijkheid te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op de ligging nabij de Sluisstraat en de Kanaaldijk is een akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden maar dat de waarden binnen de ontheffingswaarden blijven. Gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zal de procedure tot vaststelling van hogere grenswaarden voor dit perceel worden gestart.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is in voorliggend bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastgelegd. Hiervoor is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Hierna wordt ingegaan op de aspecten bodem, water, externe veiligheid en kabels/leiding.

4.1 Bodem

Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' ligt binnen de zone 'woonkernen' van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren (SRE, Milieudienst, 7 december 2011). Binnen deze zone kan in de bovengrond sprake zijn van licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (cadmium, koper, lood, zink), PAK en PCB. In de ondergrond kunnen licht verhoogde gehalten aan cadmium voorkomen. De overallkwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond kan worden aangemerkt als AW-2000. Dit betekent dat de diffuse bodemkwaliteit binnen het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het gebruik van de grond en dat op voor bodemverontreiniging onverdachte locaties binnen het bestemmingsplan vrijkomende grond binnen de gemeente Someren overal kan worden toegepast als schone grond.

In het grondwater van de gemeente Someren komen licht (cadmium, koper, kwik) tot matig (nikkel, zink) verhoogde gehalten aan zware metalen voor. Deze gehalten kunnen (sterk) fluctueren. Dergelijke verontreinigingen leveren over het algemeen geen belemmeringen op ten aanzien van het gebruik van een locatie, maar kunnen wel leiden tot gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het grondwater voor beregenings- of consumptiedoeleinden.

Het voorgaande heeft uitsluitend betrekking op voor bodemverontreiniging onverdachte locaties. Op locaties die (bijvoorbeeld op basis van (bedrijfs)activiteiten die op de locatie plaatsvinden/vonden) wèl verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging, kan sprake zijn van lokale verontreinigingen, die wèl belemmeringen kunnen opleveren ten aanzien van het gebruik van de locatie. Ook de bovengrond van wegbermen valt ook niet onder de zone 'woonkernen'.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan, waarbij de tritsen vasthouden – bergen – afvoeren en schoonhouden – scheiden - zuiveren in acht worden genomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Waterschap Aa en Maas heeft op 13 november 2009 het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken met water voor nu en later' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 21 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap voor de periode 2010-2015. De algemene missie van het waterschap is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden

aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap hanteert, als verantwoordelijke voor het beheer van waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater, de volgende thema's:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Veilig en bewoonbaar beheergebied

Het waterschap biedt veiligheid tegen overstromingen van de Maas. Enerzijds gebeurt dit door beheer van de dijken, anderzijds is ook aandacht voor het beperken van gevolgen van overstromingen, bijvoorbeeld door duurzame ruimtelijke planning en organisatorische voorbereiding. Wateroverlast wordt voorkomen door het stellen van normen voor het beheer van het regionale en het stedelijke watersysteem. Hierbij wordt het uitgangspunt vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. In het stedelijk gebied is aandacht voor het oplossen van de wateroverlast. In het landelijk gebied wordt lokaal maatwerk uitgevoerd.

Voldoende water

Het waterschap draagt zorg voor water op het gewenste peil voor de functies landbouw, natuur en wonen. Hierbij wordt nagegaan hoe kan worden gekomen tot een klimaatbestendige watervoorziening. Het waterschap stimuleert gemeenten om het regenwater niet langer door middel van riolering af te voeren, maar om het water zoveel mogelijk vast te houden in het gebied.

Schoon water

Door het zuiveren van afvalwater, het reguleren van lozingen en het stimuleren van goed gedrag wordt bijgedragen aan schoon oppervlaktewater. Sinds 2000 gelden op dit vlak Europese regels, die zijn vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Natuurlijk en recreatief water

Sinds 2000 zijn de Europese normen voor de leefomgeving van planten en dieren in en rond het water vastgelegd in de KRW. Om aan deze normen te voldoen wordt onder meer ingezet op het herstel van beken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen. Het watersysteem wordt hiertoe natuurlijker ingericht.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

4.2.2 Water in het bestemmingsplan

Binnen het plangebied komen geen watergangen voor die van belang zijn voor de afvoer van water. De gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in de openbare ruimte waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren, indien dit noodzakelijk dan wel wenselijk is uit oogpunt van het beleid van waterschap en/of gemeente.

4.2.3 Overleg Waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Someren-Eind' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap Aa en Maas. Het waterschap is akkoord met de opgenomen waterparagraaf.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf.

Het aspect geluid is uitsluitend van belang voor het perceel Sluisstraat 65a. Door Tritium Advies is in januari 2012 een akoestisch onderzoek voor deze locatie uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden.

4.4 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. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd.

Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

Volgens de risicokaart is binnen het plangebied één risicovolle inrichting aanwezig: het lpg-station aan de Boerenkamplaan 113a. Door de Milieudienst SRE is op 26 februari 2010 een groepsrisicoberekening (GR) uitgevoerd voor het lpg-station. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt, zowel bij een doorzet van 500 m³/jaar, 1.000 m³/jaar als 1.500 m³/jaar. Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen het invloedsgebied van het lpg-station (150 meter) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het GR ook niet zal toenemen.

De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ is als 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding. Binnen deze contour is nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid.

In het plangebied vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de N266, die op korte afstand ten oosten van het plangebied ligt, vindt wel relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats.

In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) is het Limburgse deel van de N266 beschouwd. Gebleken is dat het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen zodanig beperkt is, dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het PR legt daardoor geen belemmeringen op aan eventuele ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het groepsrisico ligt blijkens de risicoatlas onder de oriënterende waarde. Aangezien voorliggend bestemmingsplan slechts zeer beperkte nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Buisleidingen

Het beoordelingskader voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn, analoog aan het Bevi, regels opgenomen met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een leiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5 Kabels en leidingen

Er is binnen het plangebied geen sprake van kabels of leidingen die planologisch relevant zijn.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Someren-Eind' opgenomen. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Functionele uitgangspunten

Behoud van de huidige functionele structuur van Someren-Eind.

Het streven is gericht op het behoud van de huidige functies in Someren-Eind. Naast de woonfunctie worden ook de overige functies in de kern positief bestemd.

In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. Zo is voor de aanwezige bedrijven de bestemming 'Bedrijf' opgenomen en vallen de bestaande maatschappelijke voorzieningen onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Activiteiten die voorkomen in combinatie met de woonfunctie, maar niet passen binnen de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen zijn aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Het betreft detailhandels-, bedrijfs- en kantooractiviteiten.

Behoud van de functiemenging aan de Nieuwendijk

Het huidige dorpscentrum langs de Nieuwendijk wordt gekenmerkt door een menging van functies. Woningen, detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlenende bedrijven komen naast elkaar voor. Het streven is gericht op behoud van deze functiemenging. Het bestemmingsplan moet daarom voldoende ruimte bieden voor de vestiging van niet-woonfuncties in dit gebied.

Voor het dorpscentrum is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. De begrenzing van deze bestemming komt grotendeels overeen met de bestemming 'Gemengd gebied' die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, naast wonen, ook detailhandel, horeca in categorie 1 (bijvoorbeeld een café of restaurant), kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierdoor is de nieuwvestiging van niet-woonfuncties mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Mogelijk maken van beroepsactiviteiten bij de woonfunctie.

Het is wenselijk om lichte beroepsactiviteiten bij woningen toe te staan, mits ze geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Aan-huis-verbonden beroepen dragen bij aan de levendigheid van het dorp en zijn daarnaast van belang voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. Er kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan beroepsactiviteiten van een huisarts of architect bij een woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Behoud van de belangrijkste kenmerken van maatvoering en situering van bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de belangrijkste kenmerken van de aanwezige bebouwing behouden dienen te blijven. Dit voorkomt ingrijpende wijzigingen van het karakter van Someren-Eind.

Op de verbeelding en in de regels zijn de belangrijkste bebouwingskenmerken vastgelegd. Zo zijn de bouwvlakken op de voorgevels van de bestaande bebouwing gelegd en is binnen de bestemming 'Wonen' de toegestane woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) aangeduid. De niet-woonfuncties zijn voorzien van grotere bouwvlakken met een maximum bebouwingspercentage, waardoor grootschalige uitbreiding van de bestaande panden niet mogelijk is.

Bieden van vergelijkbare bouwmogelijkheden in vergelijkbare situaties.

Voor situaties die vergelijkbaar zijn, dienen uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwmogelijkheden vergelijkbaar te zijn. Er is daarom gekozen voor een uniforme manier van bestemmen. In bijzondere situaties, bijvoorbeeld op hoeksituaties, kan maatwerk worden geboden.

In het bestemmingsplan is gewerkt met een standaardsystematiek voor het opnemen van bouwvlakken. De niet-woonfuncties zijn voorzien van bouwvlakken waarbinnen de bestaande bebouwing is opgenomen. Hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn daarnaast aanbouwen en bijgebouwen toegestaan buiten het bouwvlak, tot een maximum bebouwingspercentage. Aanbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de aaneengebouwde en halfvrijstaande ('twee-aaneen') woningen voorzien van bouwvlakken met een diepte van 10 m. Binnen deze bouwvlakken dienen de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Bij zowel aaneengebouwde als halfvrijstaande woningen zijn aanbouwen aan de achtergevel toegestaan, mits de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aanbouw niet meer bedraagt dan 16 m en de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.

Voor vrijstaande woningen zijn bouwvlakken opgenomen met een diepte van 15 m.

Voor alle woningbouwtypologieën geldt daarnaast dat bijgebouwen en aanbouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

mogen worden gerealiseerd. De hoeveelheid bijgebouwen die mag worden gerealiseerd is afhankelijk van de grootte van het perceel.

Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte is zoveel mogelijk uniformiteit betracht. Voor het merendeel van de woningen zijn een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 m toegestaan (twee lagen met kap). In bijzondere situaties zijn afwijkende goot- en bouwhoogtes opgenomen. Bij de niet-woonfuncties is aangesloten bij de goot- en bouwhoogtes van de huidige bebouwing.

Bescherming van de archeologische waarden.

De archeologische waarden in Someren-Eind dienen niet verstoord te worden. Het centrum van het plangebied heeft een hoge archeologische waarde. In de omliggende delen van het plangebied is de archeologische waarden hoog tot middelhoog.

De archeologische waarden zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Burgemeesters en wethouders kunnen, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Behoud van de waardevolle groenelementen en het beeldbepalende groen in de kern.

De structuurbepalende groene elementen in Someren-Eind dienen behouden te blijven.

De structuurbepalende groenelementen in Someren-Eind zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd.

5.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Voor een aantal locaties in de kern zijn nieuwe bouwmogelijkheden voorzien.

5.2.1 Bouwmogelijkheden uit vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kom Someren-Eind was in principe conserverend van aard. Het bestemmingsplan zou volgens de toelichting alleen aan een perceel aan de Haspelstraat (naast nr. 10) de mogelijkheid bieden voor het toevoegen van een woning. Op basis van de plankaart en voorschriften kon echter (onbedoeld) ook op andere plaatsen nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan is gekeken of het gewenst is om deze bouwmogelijkheden te handhaven. Het gaat daarbij om de volgende percelen:

- Haspelstraat (naast 10) (wijzigingsbevoegdheid);
- Sluisstraat (naast 34);
- Coöperatiestraat (naast 13);
- - Sluisstraat (tussen 57 en 57a);
- Sluisstraat (tussen 65 en 67);

Het perceel Haspelstaat (naast 10) is voldoende breed en diep om een woning te kunnen oprichten, ook in het straatbeeld zou dit goed passen. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen de eventuele komst van een woning op deze plaats. Omdat er geen concreet plan bestaat voor deze locatie, is ervoor gekozen om de bestaande wijzigingsbevoegdheid ook op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. De woning dient te passen in de bebouwingsstructuur van de omgeving. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat rekening gehouden dient te worden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden en dat de ontwikkeling inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

Van de bestaande bouwmogelijkheid op het perceel Sluisstraat 34 is sinds de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan gebruik gemaakt. Op 9 december 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning.

Naast Coöperatiestraat 13 (achtertuin van Haspelstraat 33) zou gebouwd kunnen worden. De diepte vanaf de Coöperatiestraat bedraagt tussen de 12 en 17 meter, dit is eigenlijk onvoldoende om een eigentijdse woning te kunnen realiseren. Theoretisch gezien zou meer grond aangekocht kunnen worden, maar dat is geen voor de hand liggende oplossing. Gelet op de geringe afmetingen, in het bijzonder de bouwdiepte, is het handhaven van deze bouwmogelijkheid niet gewenst. Deze is dan ook komen te vervallen.

Aan de zuidoostkant van de Sluisstraat zijn nog twee percelen waar in theorie gebouwd zou kunnen worden. Het gaat daarbij om percelen tussen de woningen Sluisstraat 57 en 57a en tussen de woningen Sluisstraat 65 en 67.

Gelet op de bestaande terreininrichting en eigendomsverhouding is ervoor gekozen om de bouwmogelijkheid op het perceelsgedeelte tussen Sluisstraat 57 en 57a te laten vervallen. De bouwmogelijkheid tussen Sluisstraat 65 en 67 is wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zowel stedenbouwkundig als milieuhygiënisch bestaan er geen bezwaren tegen het handhaven van deze bestemming. (zie paragraaf 4.3 geluid)

5.2.2 Retrospectieve lijst

De afgelopen jaren is diverse malen afgeweken van het bestemmingsplan, voornamelijk door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO.

Daarnaast mocht op basis van het bestemmingsplan op sommige plaatsen nog gebouwd worden. Het betreft de volgende locaties:

- Coöperatiestraat 1 en 3 (2e partiële herziening, bestemmingsplan 26 april 2004)
- Haspelstraat 22
- Lambertusstraat (7, 7a, 7b en 7c (vier starterswoningen)
- Leemskuilen 23b
- Nieuwendijk 55
- Nieuwendijk 57
- Nieuwendijk 59
- Nieuwendijk 61
- Bennenbroekstraat 1
- Bennenbroekstraat 37 (vergunning aangevraagd)
- Van den Eijndelaan 31
- Van den Eijndelaan 33
- Steenoven 31
- Steenoven 33
- Sluisstraat 36
- Sluisstraat 84 / 86 (herverkaveling)
- Sluisstraat 88 (vergunning aangevraagd)
- Sluisstraat 90

De nog niet benutte vrijstelling voor het perceel Leemskuilen 23a is als nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen, aangezien deze anders zou komen te vervallen. In de bijlagen is de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

6 Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding 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 'Someren-Eind' is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een vrij gedetailleerde systematiek gekozen. Voor de inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de regels van de komplannen van de verschillende kernen in Someren. 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.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in de kern Someren-Eind. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom een conserverend karakter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, in het Besluit ruimtelijke ordening en in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Someren.

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 begripsbepalingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding opgenomen bestemmingen (op alfabetische volgorde) geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna is per bestemming een korte beschrijving opgenomen.

Agrarisch

Deze gronden zijn met name bestemd voor agrarisch grondgebruik. Daarnaast zijn onder meer groenvoorzieningen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteit, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en een verkooppunt voor motorbrandstoffen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijf dat niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat naar aard en invloed gelijk is te stellen met bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

Bedrijf- Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met inachtneming van de maximale goot- en bouwhoogte. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en het maximale bebouwingspercentage aangeduid.

Gemengd

Binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn, naast wonen, de volgende functies toegestaan: detailhandel (uitsluitend op de begane grond), horeca in categorie I (uitsluitend op de begane grond en op de verdieping indien ook de begane grond als zodanig in gebruik is), dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (uitsluitend op de begane grond) en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is ook een zalencentrum toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwpercelen mogen voor maximaal 70% worden bebouwd, tenzij het woningen betreft: dan gelden bebouwingspercentages die afhankelijk zijn van de woningtypologie. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor overkappingen.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen. Verder zijn ook voorzieningen voor rio-lering en bijbehorende randvoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwen ten dienste van de inrichting van het onbebouwd gebied en nutsgebouwtjes worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecavoorzieningen in categorie I. Hier zijn bedrijven toegestaan die zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken. Ter plaatse van de betreffende aanduiding is ook een zalencentrum toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en het maximale bebouwingspercentage aangeduid.

Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag gewoond worden zonder een relatie met een kantoor te hebben. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en het maximale bebouwingspercentage aangeduid.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'. De pastorie is als gemeentelijk monument aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een dienstwoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en het maximale bebouwingspercentage aangeduid. Er zijn aparte bouwregels voor de gronden van de begraafplaats. Ook zijn bepalingen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Recreatie

Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, zoals een dierenweide en een speeltuin. Ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Sport

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen. Het betreffende de achterste gedeelten van diepe tuinen dan wel solitaire tuinen, waar het niet wenselijk is dat er bijgebouwen worden gebouwd. Op de betreffende gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor een regeling is opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is ruimte voor buurtontsluitingen, woonstraten en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen, infiltratievoorzieningen, nutsvoorzieningen en bancaire voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, de inrichting van het onbebouwd gebied, nutsgebouwtjes en bancaire voorzieningen worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woondoeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden in woonwagens. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', 'bedrijf' en 'kantoor' zijn detailhandel, een bedrijf en een kantoor toegestaan. Gemeentelijke monumenten zijn op de verbeelding aangeduid.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de toegestane woningtypologie aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen.

In de regels zijn, naast bouwregels, ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Aan-huis-verbonden beroepen zijn enkel toegestaan in het hoofdgebouw (inclusief aanbouwen) of in aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aanbouwen), tot een maximum van 60 m².

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' om de realisering van één vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen mogelijk te maken. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van de aanduiding 'detailhandel'.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie 3 (gebied van archeologische waarde) en categorie 4 (gebied met een hoge verwachting) een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Bij categorie 5 (gebied met middelhoge verwachting) geldt een vrijstellingsdrempel van 2500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels **niet** worden overschreden. De oppervlaktecriteria zijn gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter

een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relicten aan te treffen.

De gebieden met een hoge verwachting liggen merendeels in landschappelijke zones, die bewezen hebben over het algemeen een rijk bodemarchief te herbergen (bijvoorbeeld de dekzandruggen met een grondwatertrap VI of VII, voorzien van een Laatmiddeleeuws plaggendek).

Op grond van maatschappelijke overwegingen, maar ook van inhoudelijke overwegingen is voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 meter, omdat de aard van eventueel te verwachten archeologische resten op een dergelijke beperkte schaal in de meeste gevallen geen wezenlijke inhoudelijke (wetenschappelijke) bijdrage zullen leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt rekening gehouden met het feit dat de kosten van professioneel archeologisch onderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen meestal niet in verhouding staat tot de kosten van het plan. Om nieuwe vindplaatsen met relevante archeologische informatie op te kunnen sporen moet dus ook hier sprake zijn van een minimale omvang.

In de gebieden met een middelhoge verwachting is sprake van de combinatie van onderzoeks-lacune en een op grond van kengetallen verwachte geringe(re) dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De doelstelling is hier om bij grotere ingrepen (> 2500 m²) in de toekomst vooronderzoek te realiseren, zodat de bestaande kennislacune kan worden opgevuld.

Vrijstellingsdiepte (terreinen van archeologische waarde en gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting)

Met vrijstellingsdiepte van 0,4 m is een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en dat wat maatschappelijk en praktisch haalbaar is. In sommige delen van het gemeentelijk grondgebied liggen archeologische vondsten mogelijk dicht aan het oppervlak.

Op de meeste plaatsen zijn archeologisch relevante woonlagen opgenomen in de bouwvoor. De bouwvoor heeft gemiddeld een diepte van 0,3 – 0,5 m waaronder een eerste sporenvak zichtbaar kan worden. Vanuit archeologisch perspectief zou een algemene vrijstelling van 0,3 m te verkiezen zijn. Een dergelijke beperking is echter maatschappelijk niet uitvoerbaar (ook niet controleerbaar) en zou betekenen dat normaal agrarisch bodemgebruik en zelfs het ompippen van de eigen tuin vergunningplichtige activiteiten worden. De wet- en regelgeving wil zich richten op die bodemingrepen die plaats vinden in het kader van nieuwe bouw- of inrichtingsprojecten met grootschalig grondverzet. Daar zal de 0,4 m grens vrijwel altijd overschreden worden. Overigens vallen egalisatiewerkzaamheden, diepwoelen en ontgroningen die dieper reiken dan 0,4 m in het agrarisch gebied niet onder de vrijstellingsdrempel.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is voornamelijk een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

Het bestemmingplan biedt daarnaast de mogelijkheid voor het oprichten van twee nieuwe woningen. (Leemskuilen 23a en Sluisstraat 65a). Het betreft hier ontwikkelingen waarvoor de verplichting geldt om een exploitatieplan vast te stellen.

Met de eigenaren van deze percelen is een anterieure overeenkomst gesloten, op grond waarvan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Someren-Eind' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De uit het vooroverleg verkregen reacties zijn samengebracht in een 'vooroverleg en inspraakverslag' (zie bijlage). Er zijn naar aanleiding van de reacties enkele verduidelijkende aanpassingen aan het plan doorgevoerd.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni voor iedereen ter inzage gelegen.

De (binnen de termijn) schriftelijk binnengekomen reacties uit de inspraak zijn beantwoord

in het 'vooroverleg en inspraakverslag' (zie bijlage). De uit de inspraak verkregen reacties vormden aanleiding tot aanpassing van het plan. De aanpassingen staan beschreven in de nota.

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwing
Leemskuilen 23a /
vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2
WRO

Bijlage 2

Actualisatie akoestisch onderzoek
t.b.v. ontwikkeling Sluisstraat 65a

Bijlage 3

Vooroverleg en inspraakverslag

Bijlage 4

Ontwerpvaststellingsbesluit

