

# Ontwerpbestemmingsplan Someren-Dorp

Gemeente Someren





# Ontwerpbestemmingsplan

## Someren-Dorp

Gemeente Someren

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

20 februari 2013

**Projectgegevens:**

TOE03-SOM00076-01B

REG03-SOM00076-01B

TEK03-SOM00076-01A

SVB02-SOM00076-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0847.BP02012013-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](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	12
2.4	Cultuurhistorische waarden	14
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1	Provinciaal beleid	19
3.2	Gemeentelijk beleid	20
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>27</b>
4.1	Bodem	27
4.2	Waterhuishouding	28
4.3	Geluid	29
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Molenbiotop	34
4.6	Kabels en leidingen	34
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>35</b>
5.1	Uitgangspunten	35
5.2	Bedrijven	38
5.3	Ontwikkelingen	44
<b>6</b>	<b>Planopzet</b>	<b>45</b>
6.1	Feitelijke planopzet	45
6.2	Juridische planopzet	45
<b>7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>53</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

**Bijlagen:**

Bijlage 1: Vooroverleg en inspraakverslag bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

Bijlage 2: Akoestische notitie woningen Loovebaan



Begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Someren, de hoofdkern van de gemeente Someren. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in één actueel bestemmingsplan voor het hele dorp, behoudens de aan de oostzijde, tussen de Witvrouwenbergweg/ Burgemeester Roelslaan en de Zuid-Willemsvaart gelegen bedrijventerreinen.

Het doel van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' 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 vier vigerende bouwtitels voor woningen overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Er kunnen daardoor twee nieuwe woningen aan de Loovebaan en één nieuwe woning aan de Eendracht worden gerealiseerd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Met het bestemmingsplan wordt 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 Plangebied

Someren is met zijn circa 11.500 inwoners de hoofdkern van de gemeente Someren (circa 18.500 inwoners). Someren ligt circa 3,5 kilometer ten zuiden van de A67, ten westen van de Zuid-Willemsvaart met de parallel daaraan gelegen N266 en ten zuiden van de provinciale weg Someren-Heeze. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Witvrouwenbergweg en de Burgemeester Roelslaan, die deels (tot de Boerenkamplaan) ook de zuidelijke plangrens vormt. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Loovebaan. Deze weg completeert de zuidelijke plangrens via de Ekkert, de achterzijde van de woonpercelen aan de westzijde van de Kommerstraat en van de woonpercelen aan de Boerenkamplaan, vanaf de Zandstraat tot de rotonde met de Burgemeester Roelslaan. Aan de noordzijde wordt het plangebied (van west naar oost) begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Vaarselstraat en de Avennelaan en door de noordelijke begrenzing van het woongebied 'Noord'.

De gronden rond zwembad de Diepsteekel aan de Witvrouwenbergweg vallen buiten het plangebied. Daarnaast is een aantal locaties in de kern van Someren niet opgenomen in het plangebied omdat zich hier ontwikkelingen hebben aangediend die thans onvoldoende zijn uitgekristalliseerd en die nog in een studiefase verkeren (zie ook aanhef hoofdstuk 4). Naast deze te ontwikkelen locaties valt ook het plangebied van het bestemmingsplan 'Loovehof', in het noordwestelijk deel van Someren, buiten het plangebied. Voor deze locatie is reeds een actueel bestemmingsplan van kracht.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Middengebied' dat in juli 1999 is vastgesteld en inmiddels is verouderd. Tevens worden in voorliggend bestemmingsplan de verschillende plannen voor de woongebieden geactualiseerd. Het betreft met name de bestemmingsplannen 'Noord', 'De Loove', 'Waterdael' en 'Waterdael II'. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures. Een overzicht van vigerende bestemmingsplannen is opgenomen in onderstaande tabel.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Middengebied	26 oktober 1995	6 juni 1996
Middengebied 1 <sup>e</sup> herziening	26 augustus 1999	25 november 1999
Middengebied 2 <sup>e</sup> herziening	26 augustus 1999	26 november 1999
Middengebied 3 <sup>e</sup> herziening	29 januari 2004	13 juli 2004
Dorpsstraat 69	29 september 2010	n.v.t.
Noord	26 april 2001	28 juni 2001
Someren-Noord	30 mei 1974	13 augustus 1975
Jongerenaccommodatie Someren-Dorp	26 juni 2003	16 december 2003
Waterdael	23 juli 1992	15 maart 1993
Waterdael II	28 augustus 1997	24 maart 1998
Waterdael II, omgeving Muldersweg	24 februari 2005	23 mei 2005
De Loove	31 mei 2001	4 januari 2002
Buitengebied 1998	25 maart 1999	9 november 1999
Buitengebied 2011	29 juni 2011	n.v.t.
Burgemeester Roelslaan	28 mei 1998	11 september 1998

### 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' 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.

### 1.5 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 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Historische ontwikkeling

Someren wordt in verband met de Abdij van Postel voor het eerst vermeld in 1212. De abdij was in de Middeleeuwen zeer actief in deze omgeving met boerenvestigingen als de hoeve Ten Rode, de Hofstad, Groot en Klein Ekerbroek, Boomen, Moorsel en Ten Einde. Verondersteld kan worden dat verscheidene plaatsen in Someren al in de vroege Middeleeuwen bewoond zijn geweest. Een aantal gebieden met oude akkerbodems, door ophoging ontstaan na eeuwenlange bemesting, wijst ook in die richting. De agrarische sector is eeuwenlang in Someren de hoofdzaak geweest. Kleine thuisnijverheid bestond wel maar was beperkt en veelal gekoppeld aan de landbouw. Met de grote heideontginningen in de periode tussen de wereldoorlogen komt er voor de boerenbedrijven een aanzienlijke impuls.

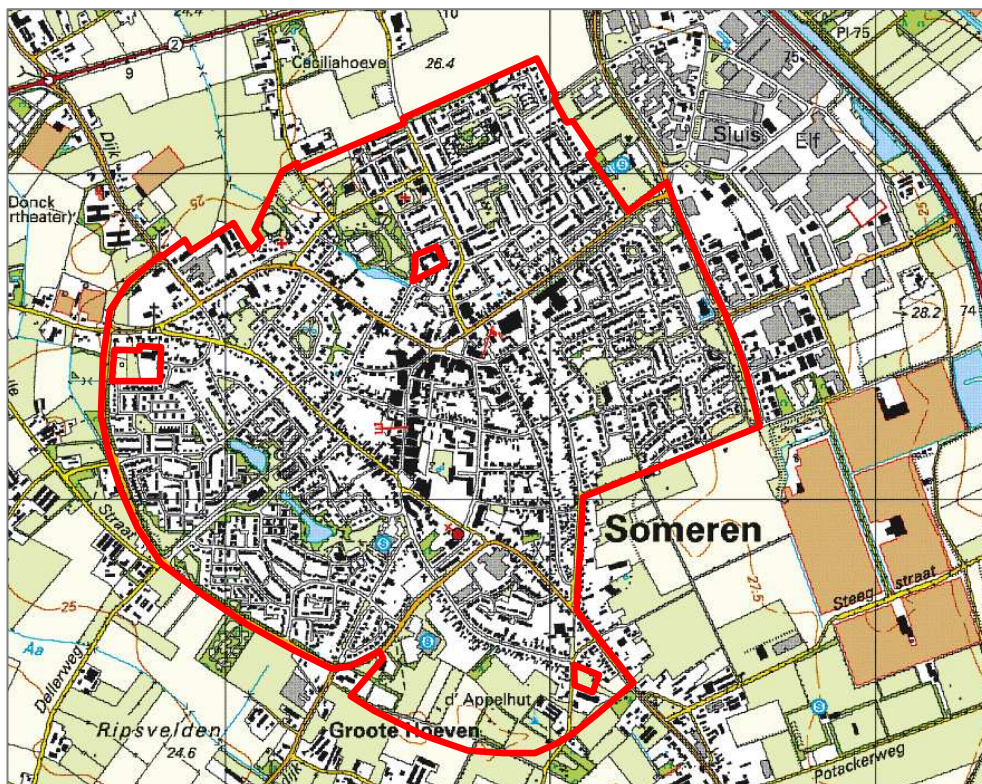
Someren is een, niet meer geheel herkenbaar, voorbeeld van een kransakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats is een aantal akkercomplexen met kleinere agrarische buurtschappen gelegen: Someren Eind, Grote Hoeven, Heikant, Kleine Hoeven, Houtbroek en Slieven. Sommige oude buurtschappen zijn inmiddels in de bebouwing opgenomen of verdwenen. De structuur van het kransvormig akkerdorp is van vroeg-middeleeuwse oorsprong. De middeleeuwse kerk, gewijd aan St. Lambertus, stond in de 19e eeuw nog buiten de oude bebouwde kom, midden in de akkers. Dit is ook het kenmerk van een tiendakkerdorp.



Someren rond 1900

In het midden van de 19e eeuw bestonden er in het gebied van de huidige kern Someren enkele bebouwingsclusters die onderling door een aantal wegen (linten) verbonden werden. De clusters waren de Spielheuvel, de kern Someren, de Postheuvel en de Schans/de Kievit. De verbindende linten zoals deze ook nu nog herkenbaar zijn, waren de Spielheuvelstraat, de Floreffestraat/Kerkstraat/Boerenkamplaan, de Kanaalstraat/Postelstraat/Kommerstraat, de Dorpsweg en de Keizerstraat. In de 19e eeuw en begin 20e eeuw heeft enige verdichting plaats gevonden langs bestaande wegen waardoor het oorspronkelijke ruimtelijke patroon weinig veranderde. De huidige kerk, pastorie, school en een klooster werden gebouwd. Door sloop van bebouwing en wijzigingen in het oude stratenpatroon is het oorspronkelijke karakter enigszins verbrokken. Echter in het huidige stratenbeloop zijn nog veel van de oorspronkelijke wegen herkenbaar.

De laatste jaren heeft het centrumgebied van Someren een schaa sprong gemaakt. De oudere lintbebouwing in het centrum is voor een groot gedeelte vervangen door moderne complexen waar op een aantal plaatsen winkels in de plint aanwezig zijn. Dit is voornamelijk zichtbaar aan de bebouwing aan de Postelstraat en de relatief grootschalige voorzieningen aan de Laan ten Roode.



Someren rond 2000

Rondom de historische structuur is sinds de Tweede Wereldoorlog een drietal woongebieden tot ontwikkeling gebracht aan de noord-, west- en oostzijde van het centrum. Het woongebied 'Noord' is het oudste van de drie en is ontwikkeld in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Het is een woongebied waarin enkele maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn opgenomen.

Het plan kent een strakke, heldere, zogenaamde orthogonale opbouw (stratenpatroon van overwegend rechte en relatief lange straten die elkaar haaks kruisen). De Ter Hofstadlaan is de hoofdontsluiting, van waaraf zich de lus Nachtegaallaan, Loostreeplaan, Zuiderstraat in oostelijke richting ontvouwt. Ten westen van de Ter Hofstadlaan en in en om de genoemde lus zijn de overwegend oost-west georiënteerde woonstraten gelegen. De kern van het woongebied 'Noord' laat overwegend gesloten bebouwing zien terwijl de randen relatief open zijn. Het plangebied wordt aan de oost- en aan de westzijde geflankeerd door groenconcentraties. Aan de westzijde is een park gelegen dat vanaf de Dokter Eijnattenlaan tot achter de Spielheuvelstraat loopt. Aan de oostzijde is een groene zone tot aan de Witvrouwenbergweg gelegen die een buffer vormt ten opzicht van het bedrijventerrein Sluis X / Half Elfje en waarin ondermeer het gemeentelijke openluchtzwembad de Diepsteekel is gelegen. Deze groenzone valt, inclusief het terrein van het zwembad, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.



Woningen in Someren Noord

Het woongebied 'De Looze' dateert uit de jaren '70 t/m '90 van de vorige eeuw. Het plangebied strekt zich uit over de gehele westflank van het dorp. Het is centraal ontsloten door de oost-west georiënteerde Hoevenstraat en de Van Gijsselstraat. Centraal in het plangebied bevindt zich een noord-zuid georiënteerde water- en groenzone. De gebieden ten noorden en zuiden van de centrale ontsluitingswegen hebben een tamelijk diffuus karakter van relatief korte straten in verschillende oriëntaties. Het woongebied heeft een zeer groen karakter en kent vele in grootte variërende groenpartijen. De typologie van de woonbebouwing is divers en de verschillende typen bebouwing liggen verspreid over het woongebied. In het woongebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig.



Woningen in De Looze

Het woongebied 'Waterdael' (I en II) flankiert het dorp aan de oostzijde. Het plan kent een drietal fasen die van noord naar zuid het woongebied Waterdael vormen. De planvorming voor Waterdael startte eind jaren '80 van de vorige eeuw. De eerste fase (de meest noordelijke) is rond het midden van de jaren '90 voltooid. Inmiddels is ook de tweede fase afgerond en is de derde, meest zuidelijke, fase sinds omstreeks 2007 in uitvoering. De derde fase van Waterdael valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. In de planvorming van Waterdael was de gehele oostelijke dorpsstructuur onderwerp van studie. De oostelijke randweg (Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan) kreeg zijn tracering en dimensionering en het bedrijventerrein Lage Akkerweg kreeg, samen met het tuinbouwgebied Kievitsakkers, zijn begrenzing en inrichting.



Woningen in Waterdael

Naast een noord-zuid gelaagdheid, die dus ook een gelaagdheid in tijd en (in zekere zin) bebouwingstypologie betekent, kent het plan ook een zekere gelaagdheid van west naar oost. Het westelijke deel, aansluitend aan de Keizerstraat, is namelijk van nature en door de ontstaansgeschiedenis lager gelegen dan het oostelijke deel. De grens wordt min of meer gevormd door de straten Grebbe en Hageheld. Het verschil verflauwt in zuidelijke richting. De typologie van het lagere deel is opener dan van het hogere deel. Het hogere deel kent per deel een eigenstandige opbouw die overal door de hoofdontsluiting is verbonden. De oostelijke rand is een groene buffer ten opzichte van de infrastructuur en de bedrijvigheid. In deze rand zijn, tussen de Kanaalstraat en de Lage Akkerweg, enkele kantoorlocaties gesitueerd.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

Zoals uit paragraaf 2.1 blijkt is de opbouw van Someren te zien als een historisch en organisch gegroeid middengebied waaromheen een drietal (min of meer) recente woongebieden liggen. Het geheel wordt aan de west-, oost- en zuidzijde gevat in een krans van ontsluitingswegen. De ruimtelijke structuur van het middengebied van Someren Dorp laat zich verklaren als een samenstel van linten. Door de linten werd een viertal verknopingen (de kern Someren, de Speelheuvel, de Postheuvel en de Schans/de Kievit) onderling verbonden. Dit stelsel van linten was reeds in het midden van de 19e eeuw aanwezig en is als structuur goddeels bewaard gebleven.

Langs de linten zijn de knopen naar elkaar toe gegroeid en tot een dorp versmolten. Met name in de oorspronkelijke verknopingen wordt de oudere bebouwing aangetroffen. Tussen en langs de linten heeft verdichting plaatsgevonden. Vooral de linten in het centrum zijn de afgelopen decennia behoorlijk verdicht. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de aanwezige beplanting. De oost-westgerichte linten (Speelheuvelstraat/Floreffestraat) hebben een ruimere opzet (profielbreedte en bebouwing) dan de noord-zuidgerichte linten (Dorpsstraat/Keizerstraat).



Bebouwing in centrum



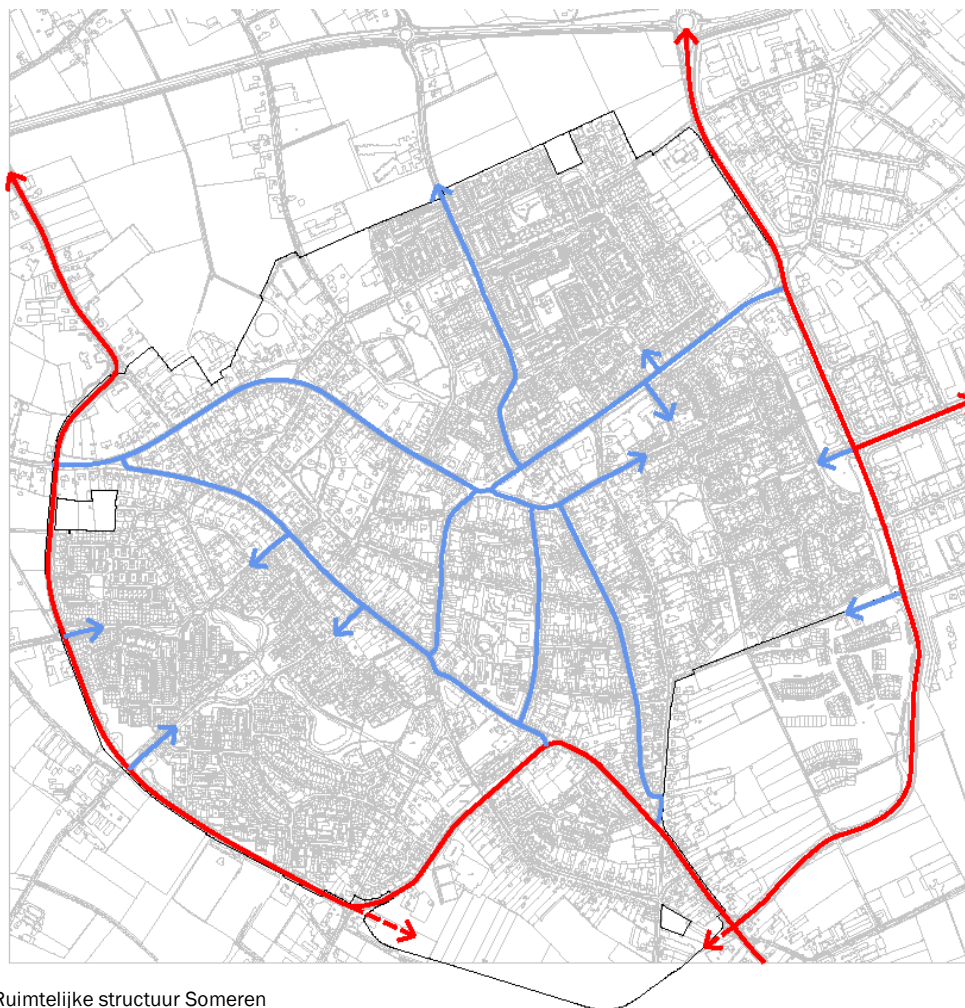
Sociaal Cultureel Centrum De Ruchte (links) en woonzorgcentrum Sonnehove (rechts)

Een uitzondering hierop vormt de Postelstraat waar vanwege de ontwikkeling als winkelstraat een andersoortige bebouwing aanwezig is. De Keizerstraat en de Dorpsstraat hebben een relatief smal profiel met daarin weinig groen. De bebouwing is kleinschalig en heeft een half open karakter. De Speelheuvelstraat en de Floreffestraat daarentegen hebben een breder profiel: de weg is breder en de merendeels open bebouwing is op een grotere afstand van deze weg gelegen. Vanwege de aanwezige bomen hebben deze wegen een laankarakter.

Het oude stratenpatroon staat, behalve aan de noordzijde, niet meer in verbinding met de oorspronkelijk omliggende landschappelijke structuur. Aan de noordzijde vormt de groene spie tussen de Speelheuvelstraat en het woongebied 'Noord' nog de enige directe verbinding. Hier laat het oude stratenpatroon iets van zijn oorsprong zien door de Slievenstraat, die ooit de verbinding vormde tussen de buurtschappen Speelheuvel en Slieven, en waarlangs het landschap tot diep in het centrum doordringt.

In het noordwesten vormt ook de Vaarselstraat nog een relict van het oude stratenpatroon en wordt de verwevenheid van weleer van het patroon met de landschappelijke structuur enigszins kenbaar.

De nieuwe woongebieden hebben, door de tangenciale structuur van de ontsluitingswegen, nauwelijks fysieke verbinding met het omliggende landschap. De woongebieden zijn gelegen tussen de ontsluitingswegen en het middengebied. Voor hun externe ontsluiting (auto) haken zij aan op de diverse ontsluitingswegen terwijl zij voor het langzame en voor het informele autoverkeer zijn verweven met het patroon van de oude linten.



Ruimtelijke structuur Someren

In tegenstelling tot het patroon van linten zijn de woongebieden minder eenduidig van ruimtelijke opbouw qua dichtheid en hiërarchie. De belangrijkste toegangswegen zijn herkenbaar aan hun maatvoering en soms doordat er over relatief korte stukken geen bebouwing op is georiënteerd. De meeste woonstraten zijn bescheiden van maat, zelden doodlopend (met uitzondering van een aantal hoven in de 'de Loove'). Wel kenmerkend voor nagenoeg het gehele dorp is de oriëntatie van hoofdgebouwen op de straat, waardoor alle straten door bebouwing worden gekarakteriseerd en zelden door groen.

### 2.2.1 Groen en water

Ook op het vlak van groen en water onderscheidt het middengebied zich van de omliggende woonwijken. In het middengebied zijn geen openbare groengebieden gelegen die een onderdeel vormen van een grotere groenstructuur. Wel is er een aantal groenplekken aanwezig dat een wezenlijke rol speelt in het straatbeeld en de uitstraling van de kern. Belangrijksten zijn de groenplek aan het Speelheuvelplein, in het noorden van het plangebied en het Julianapark. Het Speelheuvelplein is een formele groene ruimte die wordt begrensd door bomen en oudere bebouwing. De waarde van deze ruimte is met name een visueel-ruimtelijke waarde. De gebruikswaarde is beperkt.

Het Julianapark is een relatief groot grasveld met een aantal verspreid staande bomen. Het veld heeft voornamelijk een functie voor de buurt als wandel- en trapveld. Daarnaast is het aantal relatief grootschalige open en groene binnengebieden opvallend. Met name het binnengebied bij Sonnehoven (tussen Postelstraat en Laan ten Roode) heeft een openbaar karakter gekregen waardoor het als open binnengebied expliciet aan de omgevingskwaliteit bijdraagt. Voor het overige is de openbare ruimte vrij stenig, alhoewel de groene binnengebieden overal tastbaar zijn en dus de beleving mede bepalen. Met name in het oostelijk gedeelte (Dorpsstraat, Keizerstraat en omstreken) ontbreekt het aan openbaar groen.



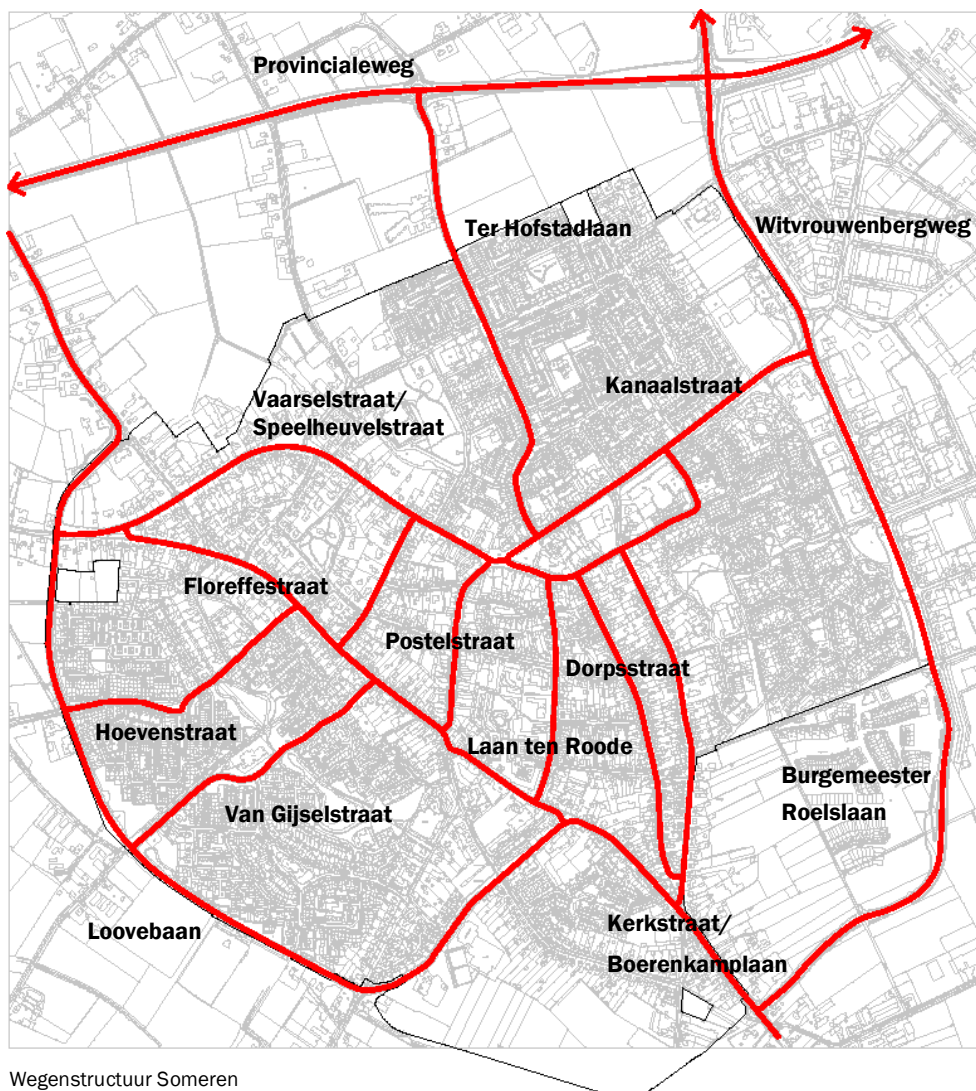
Groenvoorzieningen in Someren Noord (links) en De Loove (rechts)

Voor de oostelijke en westelijke woongebieden valt de groene omlijsting langs de hoofdontsluitingswegen op. Deze is aan de oostzijde robuuster en functioneler van aard. In de 'de Loove' is sprake van een centrale, noord-zuid gelegen, groen- en watervoorziening. Het groen in dit woongebied is gespreid van aard en vervult een belangrijke visuele functie. Naast veel kleine groene speel- en verblijfplekken geeft deze groenvoorziening de wijk een zeer groen karakter.

In het uitbreidingsgebied 'Waterdael' is er, naast het ruime randgroen, sprake van een aantal verspreid door de wijk gelegen groenconcentraties die belangrijke speel- en spelmogelijkheden herbergen. Zij zijn verbonden en doorregen door paden. In nagenoeg alle straten komt begeleidende boombeplanting voor. Ook dit woongebied heeft een groen karakter maar de opzet van het groen is strenger en meer geordend dan het gebied 'de Loove'.

## 2.2.2 Verkeer en parkeren

Vanuit de ontstaansvorm is de verkeersstructuur van Someren te karakteriseren als een radiale (op het centrum gerichte) structuur. De oorspronkelijke wegen richten zich in principe op twee centra: het Postelplein in het zuiden en het Wilhelminaplein in het noorden. Hierdoor is een samengestelde structuur ontstaan waarbij de Postelstraat als verbinding functioneert. Deze straat heeft zich in de loop van de tijd, samen met de genoemde pleinen, ontwikkeld tot het centrum van Someren. In het oorspronkelijke stratenpatroon is in het middengebied ook een vorm van een tangentele (rond een centrum) structuur te onderscheiden. De Tuinstraat, de Laan ten Roode, de Dorpsstraat en de Keizerstraat vormen hiervan een onderdeel. Aldus is er in en rond het centrum van Someren een relatief diffuse verkeersstructuur ontstaan waarin het verkeer verschillende mogelijkheden heeft een weg te vinden. Sinds juni 2012 is de Postelstraat een éénrichtingsstraat voor autoverkeer, dat alleen nog vanaf de Spielheuvelstraat in de richting van het Postelplein kan rijden.



Reeds in de paragrafen 2.1 en 2.3 is aangegeven dat de oorspronkelijk radiale structuur in de loop van de afgelopen dertig jaar is vervat in een tangentiële structuur. Deze structuur vormt een gesloten systeem aan de west-, zuid- en oostzijde, maar ontbeert een koppeling aan de noordzijde. Alle belangrijke externe dorpsontsluitingen zijn op het tangentiële systeem aangesloten. Dat geldt zowel voor de aansluitingen van de oude radialen (die direct het middengebied en het centrum ontsluiten en intern de verbinding vormen tussen de verschillende dorpsdelen) als voor de directe ontsluiting van de woongebieden 'de Loove' en 'Waterdael'. Daar waar de externe hoofdontsluitingen van 'de Loove' nog direct zijn verbonden met het radiale patroon, is dit voor 'Waterdael' niet het geval. Dit woongebied is voor zijn externe verbinding dan ook geheel aangewezen op de tangent (Witvrouwenbergweg/ Burgemeester Roelslaan).

Bestudering van de wegehiërarchie van het plangebied binnen de bestaande verkeersstructuur van de gemeente Someren levert het volgende beeld op:

- de externe hoofdverbindingen in een tangentiële structuur: Lieropsedijk/ Loovebaan en Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan.  
Dit systeem is via de Provincialeweg aan de noordzijde, de Lage Akkerweg aan de oostzijde en de Boerenkamplaan/Brugstraat in het zuiden aangesloten op de hogere orde wegen van het regionale en nationale systeem;
- de daarin, in een radiaal patroon vervatte, lokale hoofdverbindingswegen: vanuit het zuiden Kerkstraat/Boerenkamplaan; vanuit het noorden Ter Hofstadlaan; vanuit het westen de Vaarselstraat, Dellerweg - Van Gijselstraat en vanuit het oosten de Kanaalstraat.
- de tangentiële structuur rond het centrum zijn aan te merken als hoofdstraten: Floreffestraat, Kerkstraat, Laan ten Roode en Wilhelminaplein, Spielheuvelstraat, Tuinstraat;
- buurtontsluitingswegen zijn: gedeelten van de Ter Hofstadlaan, de Dorpsweg en gedeelten van de Van Gijselstraat en de Hoevenstraat;
- belangrijke verblijfsgebieden in Someren zijn de Postelstraat, het Wilhelminaplein en het Postelplein;
- alle niet nader genoemde straten zijn woonstraten of openbare erven; hiervoor geldt dat de auto-verkeersfunctie ten hoogste nevensgeschikt is aan de verblijfsfunctie.

### **Langzaam verkeer**

In Someren Dorp komen nauwelijks aparte fietsvoorzieningen voor. Uitzonderingen zijn de oosttangent, de Kanaalstraat, een gedeelte van de Loovebaan (tussen Kerkendijk en Lieropsedijk) en de Muldersweg (binnen het woongebied Waterdael III). Alle straten zijn in principe voor alle verkeerssoorten toegankelijk. Daarnaast is sprake van een fijnmazig netwerk van langzaamverkeerspaden tussen de verschillende woongebieden en de groenconcentraties daarbinnen.

### **Parkeren**

Voor het goed functioneren van het centrum is het van groot belang dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de 'Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren' (BRO, 19 april 2011) is aan dit onderwerp ruimschoots aandacht besteed.

In de visie wordt geconstateerd dat er ruim 700 parkeerplaatsen in en nabij het centrum aanwezig zijn. De belangrijkste parkeerlocaties zijn de parkeerterreinen Speelheuvelstraat (Jumbo), Postelpark (Albert Heijn), Verdonckstraat en Postel. Parkeeronderzoek door de gemeente wijst uit dat de parkeerbalans voor het centrum als geheel in orde is. Wel vindt er plaatselijk te veel langparkeren plaats, wat ten koste gaat van het consumentenparkeren. Dit leidt tot zoekgedrag en kan tot uitwijken naar ongewenste plekken terwijl aan de randen plaatsen onbenut blijven. Om de parkeerdruk in het centrum te verminderen is een blauwe zone ingevoerd, waar maximaal twee uur mag worden geparkeerd.

Buiten het centrumgebied zijn op verschillende plekken parkeerconcentraties aanwezig ten behoeve van voorzieningen en commerciële functies. Veelal zijn deze parkeerterreinen op eigen terrein gelegen; een enkele keer zijn ze gesitueerd in de openbare ruimte. In de woongebieden komt zowel langsparkeren (al dan niet op daarvoor bestemde stroken) als geconcentreerd parkeren voor.

## **2.3 Functionele structuur**

### **Bebouwd gebied**

#### **Wonen**

Behoudens in het centrum, delen van de aanloopstraten daar naar toe en het zuidelijke deel van het middengebied, de noordwestelijke planrand en de noordoostelijke hoek van het plangebied kent het plangebied overwegend een woonfunctie. Wonen komt daarnaast ook voor in het centrumgebied en de aanloopstraten. Hier is de woonfunctie gemengd met andere functies. Op een aantal plaatsen wordt boven winkels (zowel door ondernemers als in appartementsvorm) gewoond.

#### **Maatschappelijke voorzieningen**

Binnen het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Ten zuidoosten van het centrumgebied zijn de kerk en de begraafplaats gesitueerd. Daarnaast zijn in dit deel van Someren een tweetal scholen, sociaal cultureel centrum 'De Ruchte', de bibliotheek en het kruisgebouw aanwezig. Het gemeentehuis is aan het Wilhelminaplein gelegen. Even verderop is een onderwijsconcentratie (Varendock College) aan de Kanaalstraat gesitueerd. Basisonderwijs is aanwezig in de wijken De Loo-ve en Waterdael. Aan de Avennelaan, in woongebied Noord, is in het voorjaar van 2013 brede school De Diamant in gebruik genomen. De maatschappelijke functies zijn in dit bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Om (ongewenste) functiewijzigingen te voorkomen, is per locatie aangegeven welke maatschappelijke voorziening is toegestaan.

#### **Kernwinkelgebied**

Het centrumgebied van Someren wordt gekenmerkt door een grote menging aan functies. De gemeente streeft naar een grote flexibiliteit binnen het centrum. Onderlinge uitwisseling van functies moet mogelijk zijn. Nagenoeg het hele centrum is daarom opgenomen binnen de bestemming 'Centrum'.

Naast detailhandel zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook horeca, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Flexibiliteit geldt in principe voor alle functies, al moet uiteraard met een aantal randvoorwaardelijke aspecten rekening worden gehouden. Verkeersaantrekking, bereikbaarheid en parkeren vormen belangrijke onderwerpen.

In de eerder genoemde 'Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren' (BRO, 19 april 2011) is uitgebreid bij dit onderwerp stilgestaan. In de visie wordt geconstateerd dat het winkelgebied in Someren is te typeren als een 'haltermodel', opgespannen tussen het Wilhelminaplein en het Postelplein. De supermarkten die dicht bij deze pleinen zijn gesitueerd vormen de belangrijkste aanjagers van dit model. Het haltermodel geldt vanwege zijn bewezen kracht als uitgangspunt voor de toekomst. Verdere verdichting met centrumfuncties langs de Postelstraat en het Postelplein zijn wenselijk en toelaatbaar. Verder uitwaaiing moet worden voorkomen. Een uitzondering hierop vormt de detailhandellocatie in de zuidoksel van kruising Kerkstraat/Loovebaan (Locatie Sonnemans). Vanwege de gewenste diversificering van het supermarktaanbod is hier de vestiging van vooral discountgerichte formules wenselijk en toelaatbaar.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied' bleek de vestiging van supermarkten op het perceel Kerkstraat 30 rechtstreeks mogelijk te zijn. Gelet op het limitatief-imperatief stelsel van de Woningwet/Wabo moesten de aanvragen voor bouwvergunning/omgevingsvergunning worden verleend. Op basis van de verleende vergunningen is op deze locatie de Lidl gevestigd en is de vestiging van een Jan Linders supermarkt mogelijk. Tegen deze laatste vergunning loopt nog een beroepszaak. Gelet op de verleende vergunning is een aanduiding 'supermarkt' opgenomen.

Behalve de winkelfunctie is de horeca een belangrijke functie voor de belevings- en verblijfswaarde. Deze functie kent vanouds een concentratie rond het Wilhelminaplein. Ook in de rest van het gebied kan deze functie toenemen, waarbij ook aan ondersteunende activiteiten voor het winkelen moet worden gedacht.

### **Gemengd gebied**

Het centrum kent in een aantal straten een duidelijke aanloop naar het meer geconcentreerde winkelgebied. Delen van de Kerkstraat, Floreffestraat, Spielheuvelstraat, Ter Hofstadlaan, Kanaalstraat en Dorpsweg laten een toename van functiemenging in de richting van het centrum zien. In de 'Ruimtelijk-functionele visie centrum Someren' wordt voor deze gebieden ruimte gezien voor kleinschalige dynamiek en toename van de functiemenging. De onderwerpelijke straatdelen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Om verdere concurrentie met het kernwinkelgebied tegen te gaan, is de gemengde bestemming langs de Kanaalstraat en de Dorpsweg verkleind, aangezien aan deze straten in de huidige situatie vrijwel uitsluitend woningen staan. De percelen Kanaalstraat 9 en 11, die voorheen een gemengde bestemming hadden, zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum'. Op beide percelen is momenteel een winkel aanwezig.

### **Bedrijven**

Bedrijvigheid in Someren is vooral gelegen aan de oostkant van het dorp, tussen de Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan en de Zuid Willemsvaart. Hier zijn de bedrijventerreinen Sluis X, Half Elfje en Lage Akkerweg gelegen. Toch is ook binnen het plangebied op verschillende plekken sprake van bedrijvigheid. Te noemen zijn onder andere de kantoorfunctie aan de rand van Waterdael en de concentratie van bedrijvigheid aan weerszijden van de Lieropsedijk. Ook aan de Boerenkamplaan, in het zuiden van het plangebied, is sprake van enige verdichting van bedrijvigheid. Daarnaast komen langs de verschillende linten verspreid een aantal bedrijven voor. Binnen het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor.

### **Onbebouwd gebied**

#### **Verkeersgebied**

In de vorige paragraaf is de verkeersstructuur binnen het plangebied beschreven. Alle wegen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierin zijn ook de gezamenlijke parkeerplaatsen en de pleinen meegenomen.

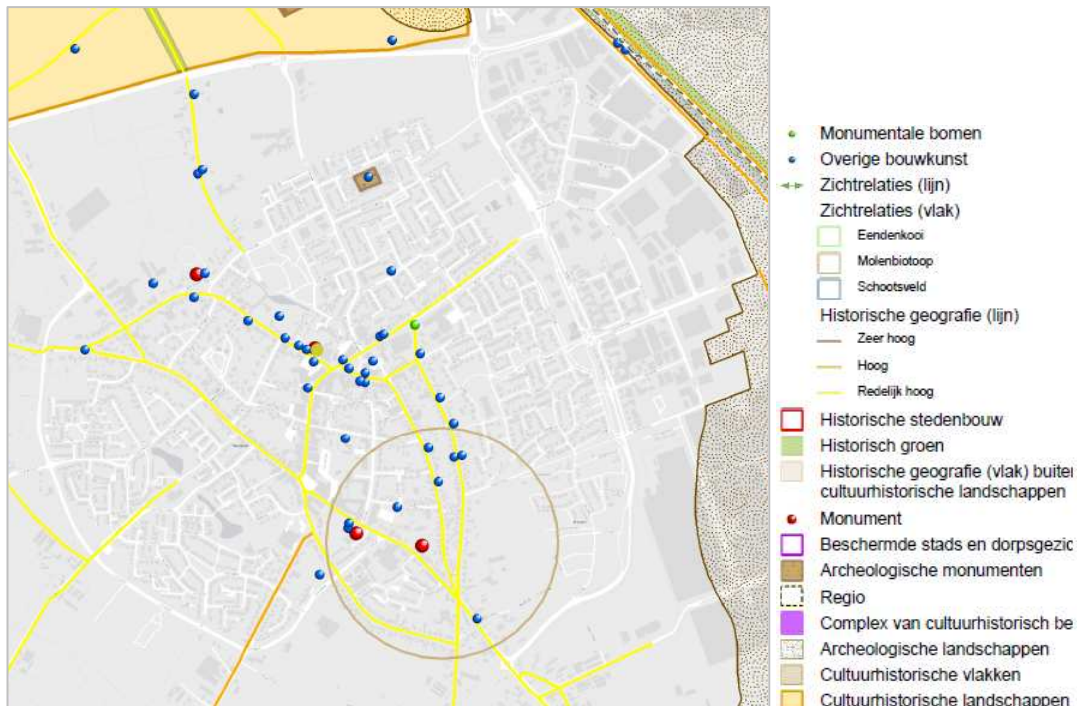
#### **Openbaar groen**

Over het algemeen maakt het plangebied een groene indruk. Weliswaar zijn hierin nuances aan te geven, die vooral hun oorsprong vinden in de gedachten die ten tijde van het ontwerp van de verschillende gebieden over ruimtegebruik en groen werden gehanteerd, maar dit doet nauwelijks af aan de algemene indruk. Deze is voornamelijk te danken aan het nagenoeg overal voorkomen van voortuinen en de aanwezigheid van ruime groenvoorzieningen in het straatprofiel. Naast begeleidende bomen komen randgroen en speelgroen in ruime mate voor. De groenplekken aan de Beatrixlaan, de Floreffestraat, de Speelheuvelplein en het Julianapark, het Slievenpark en het Postelpark zijn de grotere, parkachtige gebieden in het plangebied. In de vorige paragrafen zijn de groenconcentraties in de verschillende woonwijken beschreven. Daar waar deze plekken structurerend van aard zijn en een substantiële bijdrage aan het gebruik en de kwaliteit van de omgeving betekenen zijn zij bestemd als 'Groen'. De groene plekken die niet structuurbepalend zijn, zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

## **2.4 Cultuurhistorische waarden**

### **2.4.1 Algemeen**

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn alle straten van het oude lintpatroon aan te merken als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. De lijn Kerkendijk-Hooghoef-Heuvel is van hoge waarde. Het oude lintenpatroon is ook de hoofddrager van enkele panden die zijn aangeduid als MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Project). Het zwaartepunt hiervan ligt aan de Speelheuvelstraat en aan het Wilhelminaplein. De kaart geeft voorts een aantal rijksmonumenten aan en de protestantse begraafplaats aan de Nachtegaallaan. Rond de molen aan de Kerkstraat is een molenbiotop aangeduid.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (provincie Noord-Brabant)

### 2.4.2 Monumenten

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de in het plangebied gelegen rijks- en gemeentelijke monumenten.

#### Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Kerkstraat 31	molen
Speelheuvelplein 6	kerk
Speelheuvelstraat 2	woning
Kerkstraat 16	delen van het interieur van de kerk

#### Gemeentelijke monumenten

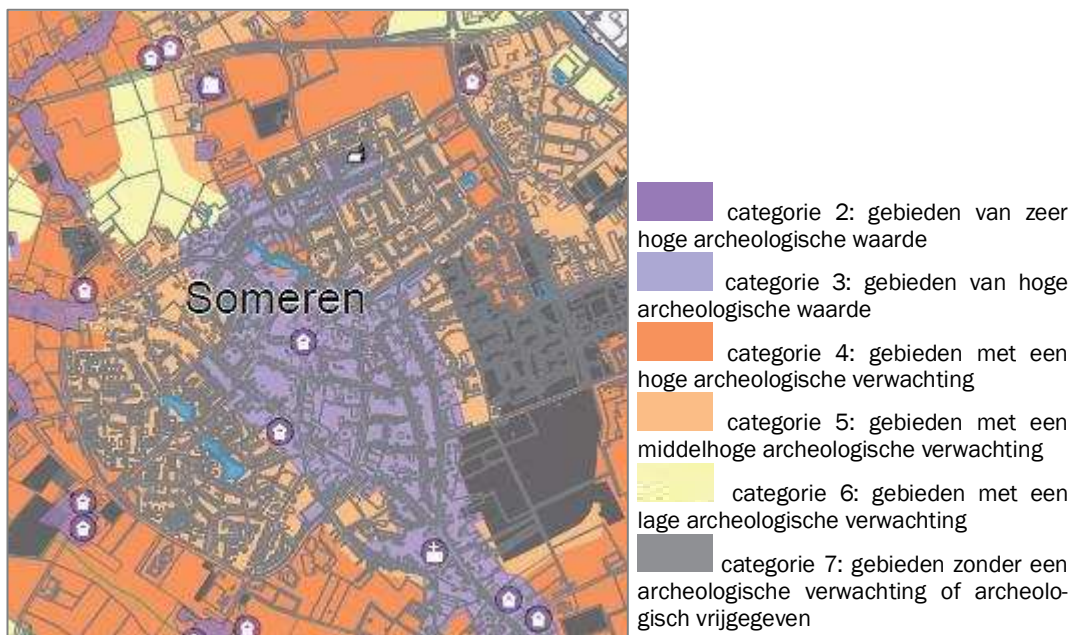
Adres	Omschrijving
Kerkstraat 14	pastorie
Kerkstraat 16	kerk (delen interieur zijn Rijksmonument)
Kerkstraat 28	directeurswoning zuivelfabriek
Kerkstraat 30	voormalige zuivelfabriek
Molenstraat 10, 12 en 14	bibliotheek
Speelheuvelstraat 1	horecapand
Floreffestraat ong	kapel Maria
Kerkstraat ong.	beeldengroep Heilig Hart
Nachtegaallaan ong.	graf familie Lamm

De gebouwen die zijn aangemerkt als rijks- of gemeentelijke monument zijn 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 Monumentenwet (rijksmonumenten) respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening (gemeentelijke monumenten). In het bestemmingsplan is daarom geen aanvullende regeling opgenomen.

### 2.4.3 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. De Nota geeft onder andere als algemene kwalificatie voor het Somerense grondgebied aan: 'Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft ruim 70% van het grondgebied van Someren een middelhoge of hoge archeologische verwachtingwaarde. Met name de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendeek blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van enkele duizenden jaren.'



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.

In Someren worden grote delen van het middengebied, met uitlopers langs de Boerenkamplaan, de Kanaalstraat en de Avennelaan/Munnekenstraat, aangemerkt als gebieden met hoge archeologische waarde. Verspreid binnen het plangebied liggen spots met zeer hoge waarde.

Het gebied met een (zeer) 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-Dorp' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 2 (gebied van zeer hoge archeologische waarde):  
voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting):  
voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.



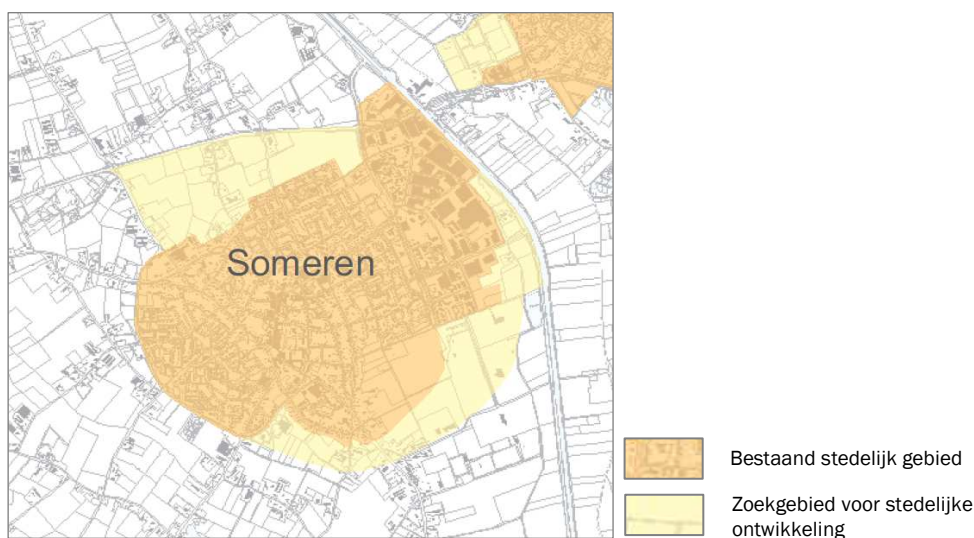
## 3 Beleidskader

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

#### 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. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. 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.



Kaartbeeld Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling

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'. Ten noorden, 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 aangebouwd 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.

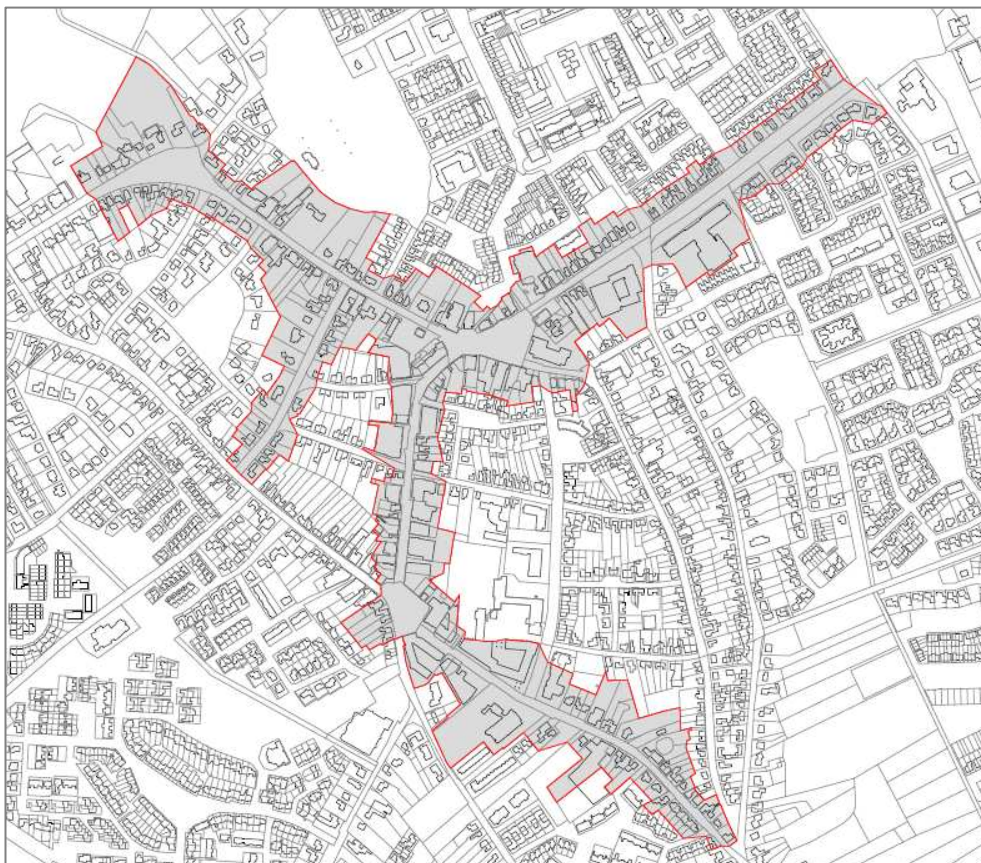
Hierbij geldt dat voor iedere meter waarmee het maximum van 10 m wordt overschreden, aan beide zijden van de woning de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen met minimaal 0,5 m wordt vergroot.

- 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 de bestemmingsplannen voor Lierop, Someren-Heide en Someren-Eind. 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 Nota Ruimtelijke kwaliteit

Vanaf 1 januari 2012 is 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.



Beeldbepalend gebied in Someren Dorp

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 Somerense gemeenschap. Er dient te worden voorkomen dat dit beeld wordt aangetast. Verbetering van het beeld 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. Door middel van het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor dat gebied kan, naast de voorwaarden uit het bestemmingsplan, gestuurd worden op de gewenste uitstraling. Dit is in het belang van diegenen die zich in dat gebied vestigen.

### **3.2.3 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 beleidsmatige 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.

### **3.2.4 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.

### **3.2.5 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.

### **3.2.6 Notitie aan huis gebonden beroepen**

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

### **3.2.7 Nota Integraal Zigeunerbeleid**

Op 25 november 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota Integraal Zigeunerbeleid. Hoofdstuk 2 van deze nota gaat over de huisvesting van woonwagenbewoners. De eerstkomende jaren moet rekening gehouden worden met een verhoogde vraag naar huisvestingsmogelijkheden vanuit de zigeunerbevolking in de gemeente Someren, nu een nieuwe generatie zich aandient en vraagt om zelfstandige huisvesting. Gelet op het provinciaal verstedelijkingsbeleid is bij de behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 woonwagencentra 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) en 't Vaartje (Someren-Eind) een potentiële locatie dient te worden opgenomen. Deze ideeën zijn in een planvormende fase.

### **3.2.8 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)bouwvormen 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 m<sup>2</sup> 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.

### **3.2.9 Ruimtelijk - functionele visie centrum Someren.**

Aan deze nota, die in 2011 het licht zag, lag de volgende vraag ten grondslag: *Wat zijn op basis van een actualisatie van de analyses de reële functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden voor de detailhandel in de gemeente Someren en in het bijzonder in het centrum van Someren?*

Voor de beantwoording van deze vraag golden enkele randvoorwaarden, zoals de vestiging van een supermarkt aan de Kerkstraat 30, het niet verder laten toenemen van de parkeer- en verkeersdruk in het centrum, het instellen van eenrichtingsverkeer in de Postelstraat (met blauwe zone) en het behoud en waar mogelijk de versterking van het dorpse karakter.

Uit de analyse van de bestaande situatie is een aantal sterke en minder sterke punten naar voren gekomen. Primair is daar de sterke basis voor het functioneren van het centrum door het haltermodel, met de supermarkten op de goede plekken (de koppen van de halter), als sterke trekkers die voor een goede doorbloeding zorgen. Het aanbod van de supermarkten vraagt om variatie die geboden zal worden met de invulling van een discounter aan de Kerkstraat. Het centrum is goed bereikbaar, biedt voldoende en gratis(!) parkeermogelijkheden. Wel is de parkeer- en verkeersdruk erg hoog en vraagt om nadere regulering.

Het Wilhelminaplein is modern ingericht en de aanwezige horeca draagt bij aan het gezellige karakter van het plein. Uitbouw en concentratie van de horecafunctie (inclusief terrassen) en benutten ten behoeve van evenementen wordt als doelstelling voor het plein genoemd. Het aanbod is ruim en gevarieerd en de subtrekkers zijn evenwichtig over de Postelstraat verspreid. In de Postelstraat is de beeldkwaliteit soms matig en in de gevelwand komen hiaten voor die het winkelbeeld hier en daar te nadrukkelijk onderbreken. Er is ruimte voor ondersteunende horeca. De voorkomende (geringe) leegstand in combinatie met de soms diepe kavels bieden de ruimte voor de nodige dynamiek in de Postelstraat. Dit laatste geldt ook voor delen van de aanloopstraten.

De visie die wordt ontwikkeld, richt zich op het opheffen van de minder sterke punten en het inzetten van ontwikkelmogelijkheden hiertoe.

Daarbij wordt uitdrukkelijk geponeerd dat, behoudens de locatie Kerkstraat, uitwaai-ring van de winkelfunctie buiten het kernwinkelgebied moet worden voorkomen. Be-houd en versterking van het haltermodel wordt naar de toekomst nadrukkelijk als koers gekozen. De halter als geheel kan worden versterkt door de zichtbaarheid van de Postelstraat vanaf het Wilhelminaplein te vergroten en de betrokkenheid van het Pos-telplein bij het winkelgebied te versterken. In de visie wordt een beperkte uitbreiding van het kernwinkelgebied gezien:

- op de kop van de Ter Hofstadlaan, de Meer;
- aan de Speelheuvelstraat (t/m Jumbo inclusief de uitbreiding daarvan);
- aan de Verdonckstraat inclusief eventuele nieuwe ontwikkelingen).

In de aanloopgebieden kan ruimte worden geboden voor kleinschalige dynamiek en functiemenging in de vorm van (beperkte en kleinschalige) detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening. Flexibilisering van het vestigingsregime in deze gebieden is daarom wenselijk. In voorliggend bestemmingsplan is voor de gemengde gebieden langs de aanloopstraten de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen. Het gemengde ge-bied langs de Dorpsweg en Kanaalstraat is, overeenkomstig de feitelijke situatie, ver-kleind. De percelen Kanaalstraat 9 en 11 zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum'.

## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' 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. Op twee locaties (aan de Eendracht en de Loovebaan) zijn vigerende bouwtitels voor de bouw van woningen overgenomen.

Een aantal ontwikkelingen die thans nog in studie zijn en waaromtrent nog geen planologische afweging en besluitvorming heeft plaatsgehad, is buiten het plan gelaten, ook al maken zij qua situering deel uit van de kern Someren. Het betreft de (voormalige) schoollocaties aan de Acaciaweg en de Vinkenstraat, de rotonde Burgemeester Roel-slaan - Boerenkampweg en de (woon- en bedrijfs-)ontwikkelmogelijkheden aan de Loovehof, de Hooghoeftweg en de Zandstraat. 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 relevante aspecten.

### 4.1 Bodem

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' ligt binnen de zone 'woonkernen' van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren (SRE, Milieudienst, 11 januari 2012). Binnen deze zone kan in de bovengrond sprake zijn van een matig verhoogd achtergrondgehalte aan zink en licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (cadmium, koper, lood en kwik), PAK en minerale olie PCB. In de ondergrond kunnen licht verhoogde gehalten aan zink voorkomen. De overall-kwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond kan worden aangemerkt als AW-2000. De bovengrond van de bermen van asfaltwegen wordt aangemerkt als klasse Wonen. 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 (met uitzondering van grond afkomstig uit de bermen van asfaltwegen).

In het grondwater van de gemeente Someren komen licht (lood, koper, kwik) tot matig (cadmium) en sterk (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 consumptiedoelinden. 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) wél verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging, kan sprake zijn van lokale verontreinigingen, die belemmeringen kunnen opleveren ten aanzien van het gebruik van de locatie.

## **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. In het plangebied ligt een aantal rioolwatertransportleidingen van het waterschap. Deze leidingen zijn op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

### **4.2.3 Overleg Waterschap**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Someren-Dorp' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft per brief d.d. 9 november 2012 gereageerd op het plan en heeft verzocht om een aantal rioolwatertransportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

## **4.3 Geluid**

#### **Wegverkeerslawaaï**

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een toets aan de Wgh te worden verricht indien nieuwe woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen worden opgericht binnen de onderzoekszone van een weg, zoals bedoeld in artikel 74 Wgh. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf.

De breedte van de geluidzone wordt bepaald door de ligging (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het aantal rijstroken van de weg.

Omdat de twee nieuwe woningen aan de Loovebaan in de geluidzone van de Loovebaan zijn geprojecteerd, is akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de voorgevel 58 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal te verlenen hogere waarde van 63 dB. De zijgevels worden belast tot een waarde van 55 dB. Door het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning in plaats van twee vrijstaande woningen wordt voorkomen dat per woning drie gevels hoger worden belast dan de voorkeursgrenswaarde en ontstaat voldoende afscherming voor een geluidsluwe achterzijde van de woningen. Maatregelen aan de bron (andere verharding, lagere snelheid) en in het overdrachtsgebied (schermen, grotere afstand tot de weg) stuiten op financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren. Door aan de ontvangerzijde te kiezen voor twee twee-onder-één-kapwoningen in plaats van twee vrijstaande woningen, is sprake van een geluidsluwe achtergevel. Voor de woningen wordt een hogere waarde procedure doorlopen, die samenloopt met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

### Industrielawaai

Ten oosten van het plangebied ligt het gezoneerde bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. De bebouwing ten oosten van De Stappert in het woongebied Noord is grotendeels binnen de 50 dB(A)-contour van dit terrein gelegen. Ten zuiden van de Kanaalstraat, in het woongebied Waterdael, valt de woonbebouwing buiten de vastgestelde contour. De recreatieve voorzieningen en bedrijfsactiviteiten gelegen aan de westzijde van de Witvrouwenbergweg /Burgemeester Roelslaan liggen wel binnen de contour.

Door de gemeente Someren is de Nota 'Industrielawaai - Geluidbeleid industrielawaai en vergunningverlening' opgesteld met als doel een beleidskader te scheppen dat richtinggevend is voor de verlening van omgevingsvergunningen (milieuvergunningen) voor het onderdeel industrielawaai. Deze nota is vanaf 1 januari 2008 van kracht. De gemeentelijke nota industrielawaai biedt een toetsingskader, een beleid ter zake van het stellen van voorschriften ter voorkoming of beperking van geluidhinder en geeft duidelijkheid over de grenswaarden voor het industrielawaai in het kader van de vergunningverlening per deelgebied van de gemeente. In de nota zijn de bovenbeschreven zones als akoestische gebiedstypen 'recreatie' (deel van de strook tussen woongebied Noord en de Witvrouwenbergweg) en 'woongebied' (overige deel van het plangebied) gekwalificeerd. Voor de verschillende gebiedstypen gelden de volgende richtwaarden:

Nr.	Akoestische gebiedstypologie	Richtwaarden in dB(A)			Omschrijving
		Dag	Avond	Nacht	
1	natuur	40	35	30	grote bos- en natuurgebieden en stiltegebieden
2	landelijk	45	40	35	gebied met agrarische functie, bos- en natuur; woonfunctie, verwevingsgebied

Nr.	Akoestische gebiedstypologie	Richtwaarden in dB(A)			Omschrijving
		Dag	Avond	Nacht	
3	agrarisch	45	45	40	gebied met agrarische functie en bedoeld voor agrarische ontwikkelingen
4	recreatie	50	45	40	dag- of verblijfsrecreatie
5	woonwijk	45	40	35	rustig gelegen woonwijken met weinig tot geen andere functies
6	centrum	50	45	40	gebied met voorzieningenconcentratie bestaande uit detailhandel, dienstverlening en horeca
7	bedrijventerrein	55	50	45	bedrijventerrein met overwegend ambachtelijke bedrijven; bedrijfs-woningen aanwezig

De toelaatbaarheid van initiatieven binnen de verschillende gebiedstypen dient aan de richtwaarden, in de verschillende perioden, te worden getoetst. Voor een aantal gebieden geldt dat het benoemde akoestische gebiedstype hierop overwegend wel van toepassing is maar dat een deel van het gebied wordt beïnvloed door een luidruchtige activiteit zoals een snelweg, een drukke weg, een industrieterrein of een recreatiegebied. Omdat in deze delen een hoger referentieniveau heerst dan in het overige deel van een gebied kan er voor gekozen worden om voor dat deel ook hogere richtwaarden vast te stellen. Rond deze luidruchtige activiteiten is daarom een overgangszone gelegd waarbinnen afgeweken kan worden van de richtwaarde voor het gebied waarin de geluidgevoelige bestemming ligt. In onderstaande tabel staat per overgangszone omschreven wat de bron is en waardoor de begrenzing van de overgangszone wordt bepaald.

Bron	Overgangszone
Snelweg A67	60 dB(A) contour
N266	60 dB(A) contour
Gezoneerd industrieterrein	50 dB(A) zonegrens
Industrieterrein	50 m uit grens industrieterrein
Recreatieobject	50 m uit grens

Voor het gezoneerde bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje is voor de begrenzing van de overgangszones de 50 dB(A) zonegrens gekozen omdat binnen die grens het equivalente geluidniveau hoger kan zijn dan 50 dB(A). Doordat de hiervóór genoemde zones, westelijk van de Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan gelegen zijn binnen de 50 dB(A)-contour van de bedrijfsterreinen zijn zij begrepen in een overgangszone.

Binnen een overgangszone is de richtwaarde 5 dB(A) hoger dan voor het gebied staat aangegeven, maar niet hoger dan de richtwaarde in het gebied waarvoor de overgangszone is vastgesteld. Wanneer een geluidgevoelige bestemming binnen meerdere overgangszones is gelegen mag de grenswaarde slechts één keer met 5 dB(A) worden verhoogd.

#### 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden 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 zijn binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Aangrenzend aan het plangebied (buiten de plangrenzen) liggen twee lpg-stations, aan de Loovebaan 45 (hoek Hoevenstraat) en de Ter Hofstadlaan 140 (hoek Provincialeweg). Voor beide lpg-stations gelden ingevolge het Bevi risicoafstanden (PR  $10^{-6}$  contouren) waarmee rekening dient te worden gehouden. Daarnaast is sprake van een invloedsgebied van 150 meter, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord. Het lpg-station aan de Ter Hofstadlaan ligt op circa 250 meter afstand van de woningen in de kern Someren. Het plangebied ligt daardoor niet binnen het invloedsgebied van 150 meter, zodat dit lpg-station niet relevant is voor onderhavig bestemmingsplan.

Het lpg-station aan de Loovebaan ligt net buiten de plangrens, op een afstand van circa 30 meter van de woningen aan de Bartenweg. De doorzet van lpg bedraagt minder dan 1.000 m<sup>3</sup> per jaar. De PR  $10^{-6}$  contouren (45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het lpg-reservoir, 15 meter vanaf de afleverzuil) liggen voor een klein deel het plangebied van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. De gronden die binnen de PR  $10^{-6}$  contour vallen, maken deel uit van de Loovebaan en zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming kunnen geen kwetsbare objecten worden opgericht, zodat het niet zinvol is om voor de gronden binnen de PR  $10^{-6}$  contour een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (150 meter) van het lpg-station. In 2010 is voor alle lpg-stations in de gemeente Someren het groepsrisico berekend. Geconcludeerd is dat het GR voor alle lpg-tankstations, waaronder het tankstation aan de Loovebaan, onder de oriëntatiewaarde ligt, zelfs bij een doorzet van 1.500 m<sup>3</sup> per jaar (in de vergunning is de doorzet beperkt tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> per jaar).

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning (milieuvergunning) voor het lpg-station in 2007 is aandacht besteed aan de verantwoording van het GR. Geconcludeerd is dat binnen het invloedsgebied geen grote groepen verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn en dat ontvluchting uit het gebied goed mogelijk is. De bereikbaarheid van de locatie is goed en er is voldoende primair bluswater aanwezig. De opkomsttijd van de brandweer voldoet aan de zorgnorm. Op grond van deze overwegingen, en aangezien de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, is het GR acceptabel geacht. Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' heeft een conserverend karakter en maakt binnen het invloedsgebied van het lpg-station geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat het GR niet toeneemt. De hoogte van het GR wordt daarom acceptabel geacht.

Volgens de risicokaart is de jaarlijks terugkerende Kennedymars met in totaal meer dan 40.000 aanwezigen een evenement dat vanwege zijn risicovolle karakter (paniek/verstoring openbare orde) bijzondere aandacht behoeft. Voor het Wilhelminaplein is hiertoe de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen.

### **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) zijn de rijkswegen en een aantal provinciale wegen beschouwd. Gebleken is dat het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over de N266 zodanig beperkt is, dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Het PR legt daarvoor 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. Het GR wordt daarmee verantwoord geacht.

### **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). In de gemeente Someren is een tweetal ondergrondse hoge druk aardgasleidingen in het buitengebied aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen.

---

<sup>1</sup> In de Risicoatlas is het Limburgse deel van de N266 beschouwd. Aangenomen mag worden dat de resultaten ook representatief zijn voor het deel van de N266 tussen de provinciegrens en de aansluiting met de A67.

#### **4.5 Molenbiotoop**

Aan de Kerkstraat staat molen De Victor. Rondom de molen is sprake van een molenbiotoop ter bescherming van de windvang en het zicht op de molen. De molen is in eigendom van de gemeente en wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. In de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Middengebied' (uitspraak d.d. 8 augustus 2000) hebben deze argumenten ertoe geleid dat de molen een beschermingszone van 100 m kent. Deze beschermingszone is op de verbeelding opgenomen als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen de vrijwaringszone gelden beperkingen voor de hoogte van nieuwe bebouwing. Daarnaast dient voor een aantal werkzaamheden (het aanbrengen van bovengrondse constructies, het ophogen van gronden en het planten van bomen en heesters) een omgevingsvergunning te worden verleend. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als door de werkzaamheden de windvang en de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.6 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied ligt een aantal rioolwatertransportleidingen die in beheer zijn bij Waterschap Aa en Maas. De leidingen hebben een beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding. De betreffende leidingen zijn, inclusief beschermingszone, opgenomen in de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Bescherming van de leiding is geregeld door middel van een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

## 5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' 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 de woongebieden in Someren**

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

*In het bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen die recht doen aan de verschillende functies. De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Voor niet-woonfuncties zijn passende bestemmingen opgenomen. Zo is voor de aanwezige bedrijven de bestemming 'Bedrijf' opgenomen en vallen de bestaande maatschappelijke voorzieningen onder de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij de verschillende maatschappelijke voorzieningen specifiek zijn aangeduid. Hierdoor is (ongewenste) uitwisseling van maatschappelijke functies niet mogelijk binnen de regels van onderhavig bestemmingsplan. 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'.*

##### **Funciemenging in het centrumgebied**

Het dorpscentrum van Someren 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 de funciemenging, zodat sprake blijft van een levendig centrum. Het bestemmingsplan moet daarom voldoende ruimte bieden voor de nieuwvestiging van verschillende functies in het centrumgebied.

*De percelen aan weerszijden van de Postelstraat en rond het Wilhelminaplein zijn bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, horeca in categorie I en dienstverlening algemeen toegestaan. Daarnaast zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan binnen deze bestemming, zowel op de begane grond als op de verdieping. Hierdoor biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor de nieuwvestiging van diverse functies in het centrumgebied. De bestaande supermarkten zijn aangeduid. Hiermee wordt voorkomen dat het gewenste 'haltermodel', met trekkers (in de vorm van supermarkten) aan de Postel en in de omgeving van het Wilhelminaplein wordt verstoord.*

*Om een krachtig en levendig centrumgebied te behouden, is het ongewenst dat de detailhandels- en horecavestigingen zich vanuit het centrum verplaatsen naar de aanloopstraten. De percelen langs de aanloopstraten richting het centrum (delen van de Kerkstraat, Floreffestraat, Dorpsweg, Speelheuvelstraat en Postel) zijn bestemd als 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn dienstverlening (op de begane grond), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen algemeen toegestaan. Detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding. Op percelen waar in de huidige situatie detailhandel of horeca aanwezig is, kan deze dus worden gehandhaafd of kan een nieuwe winkel of horecagelegenheid worden gevestigd. Nieuwvestiging van detailhandel of horeca op percelen die niet zijn aangeduid, is niet mogelijk.*

#### **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.

*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, vrijstaand geschakeld, twee-aaneen, aaneengebouwd, gestapeld, patio of rug aan rug) 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 standaardssystematiek 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 - 1' 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 dienen niet verstoord te worden. Binnen het plangebied komen gebieden voor met een (zeer) hoge archeologische waarde en met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

*De archeologische waarden zijn opgenomen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', '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 dienen behouden te blijven.

*De structuurbepalende groenelementen in Someren 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 Bedrijven**

### **5.2.1 Algemeen**

In het vigerende bestemmingsplan 'Middengebied' is ten aanzien van bedrijfslocaties een bestemmingsplanmethodiek gehanteerd die juridisch gezien niet correct was. De bedrijfslocaties waren opgenomen binnen de bestemmingen 'Woongebied 1' en 'Woongebied 2'. Bestaande bedrijven waren toegestaan binnen deze bestemmingen, voor de bestaande situatie werd verwezen naar de in de toelichting opgenomen inventarisatiekaart. De toelichting van het plan heeft op grond van vaste jurisprudentie echter geen bindende kracht. Aangezien de inventarisatiekaart deel uitmaakt van de toelichting, heeft ook de inventarisatiekaart in planologisch-juridisch opzicht geen bindende betekenis. Dit in aanmerking genomen is het plan destijds vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid (uitspraak Raad van State, 200001854/1, 17 oktober 2001).

Nog afgezien van dit onjuiste uitgangspunt bevatte de bestemming 'Woongebied 1' tegenstrijdige bouwregels. Uitbreiding die op basis van het bebouwingspercentage in beginsel mogelijk was, werd door beperkingen ten aanzien van situering en maximale maatvoering (breedte/diepte) van hoofdgebouwen onmogelijk gemaakt. (uitspraak rechtbank 19 september 2011, inzake vervangende nieuwbouw/uitbreiding op het perceel Zandstraat 25). Deze wijze van bestemmen had tevens tot gevolg dat bestaande bedrijfsbebouwing die afweek van deze bouwregels, onbedoeld onder het overgangsrecht is geplaatst. Dit speelt met name voor de bedrijfslocaties aan de Vaarselstraat, de Lieropsedijk en een tweetal terreinen aan de Zandstraat. In het onderhavige bestemmingsplan wordt gestreefd naar een duidelijke en juridisch houdbare regeling ten aanzien van deze bedrijfslocaties. In het onderstaande is per bedrijfslocatie aangegeven welke afweging heeft plaatsgevonden, ten aanzien van de verschillende bouwregels.

### **5.2.2 Floreffestraat 66**

Het betreft een bestaand bedrijf. Echter in het bestemmingsplan 'Middengebied' was het bedrijf abusievelijk niet opgenomen op de inventarisatiekaart. Dit dient hersteld te worden in het onderhavige bestemmingsplan.

Het perceel is bestemd als 'Bedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 50%.

### **5.2.3 Vaarselstraat 6 + 10 (bouwbedrijf van Bree (3.1 aannemingsbedrijf + werkplaats))**

Het perceel Vaarselstraat 6 + 10 viel in het bestemmingsplan 'Middengebied'. Gelet op de gekozen bestemmingsplanmethodiek / tegenstrijdige regels viel een groot gedeelte van de bebouwing onder het overgangsrecht.

De bestaande bedrijfsbebouwing staat voor een groot gedeelte in de perceelsgrens. Het bouwvlak is op deze situatie afgestemd. Achter de woningen Vaarselstraat 14 en 16 is bewust gekozen voor een grotere afstand.

Het bebouwingspercentage is vastgesteld op 70 procent zodat voldoende ruimte beschikbaar blijft voor opslag en verkeersruimte. Binnen het bebouwingsvlak gelden afwijkende bebouwingsvoorschriften voor de perceelsgedeelten aan de Vaarselstraat en het verder naar achter gelegen bedrijfsgebouwe.

#### **5.2.4 Vaarselstraat 17**

Op deze locatie is een garagebedrijf gevestigd. Ook hier geldt dat in het vigerende plan 'Middengebied' de bebouwing grotendeels onder het overgangsrecht viel gelet op de situering/afmeting van de bebouwing. Het oude plan stond wel een benzineverkoop punt toe op dit perceel. Dit tankstation is echter al jaren gesaneerd.

Aan het perceel is de bestemming Bedrijf toegekend met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. Binnen deze bestemming is wel de verkoop van motorvoertuigen toegestaan maar geen verkoop van motorbrandstoffen. Het bestaande bedrijfspand staat op verschillende zijden in de perceelsgrens. Het bouwvlak is hierop aangepast. Aan de kant van de Klotterstraat staat een deel van de bebouwing op de grens met de openbare ruimte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat geen ideale situatie. Het betreft hier echter een bestaande situatie. De bebouwing is daarom binnen het bouwvlak geplaatst. Voor dit gedeelte geldt wel een lagere bouwhoogte. Aan de zijde van de Vaarselstraat wordt beperkte uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt.

#### **5.2.5 Vaarselstraat 32/34, (Leenen Steengoed groothandel bouwmaterialen (+ verkoop consumentenvuurwerk))**

Op het perceel is een bedrijf gevestigd dat bestratingsmateriaal en betonproducten verkoopt. Op 30 augustus 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor een inpan-dige verbouwing waarbij de verkoop van consumentenvuurwerk werd toegestaan. De op het perceel aanwezige bebouwing voldeed niet aan de regels van het vigerende plan 'Middengebied', hierop was het overgangsrecht van toepassing. De verkoop van bestratingsmaterialen en betonproducten was alleen overgangsrechtelijk toegestaan. Volgens de inventarisatiekaarten behorend bij het bestemmingsplan Middengebied vonden op het perceel geen detailhandelsactiviteiten plaats.

Dat laatste was niet correct. Gelet op de aard van de goederen (zware bouwmaterialen) past de bestemming 'Bedrijf' het beste bij deze bedrijfsactiviteiten. De detailhandelsactiviteiten worden begrensd tot de grove bouwmaterialen en vuurwerk. Hiermee wordt voorkomen dat ook andere goederen op deze locatie verkocht kunnen worden. Het betreft hier een groot perceel (groter dan 1 hectare). Gekozen is voor een bebouwingspercentage van 15% waardoor enige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk is. Het bouwvlak is zodanig beperkt dat voorkomen wordt dat achter de burgerwoningen aan de Vaarselstraat wordt gebouwd.

### 5.2.6 Lieropsedijk 5

Het perceel Lieropsedijk 5 betreft een bedrijfslocatie. Het bebouwingsvlak is aangepast op de bestaande bebouwing waarbij nog enige uitbreiding mogelijk is. (bebouwingspercentage 40%). De woning is aangeduid als bedrijfswoning.

### 5.2.7 Lieropsedijk 6

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend waarbij de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak is geplaatst. Verdere uitbreiding van de bebouwing is beperkt mogelijk gelet op de huidige perceelsinrichting (bereikbaarheid van gebouwen, verkeersontsluiting) Het bebouwingspercentage is daarom vastgesteld op 50%. De woning is aangeduid als bedrijfswoning.

### 5.2.8 Lieropsedijk 10

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend waarbij de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak is geplaatst. Uitbreiding is niet of zeer beperkt mogelijk gelet op de huidige perceelsinrichting. Het bebouwingspercentage is vastgesteld op 50%. De woning is aangeduid als bedrijfswoning.

### 5.2.9 Lieropsedijk 12

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend waarbij de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak is geplaatst. Uitbreiding is niet of zeer beperkt mogelijk gelet op de huidige perceelsinrichting. Het bebouwingspercentage is vastgesteld op 55%. De woning is aangeduid als bedrijfswoning.

### 5.2.10 Lieropsedijk 14

Op het perceel zijn op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het bestemmingsplan 'Middengebied' van toepassing. Het gedeelte van de bedrijfswoning en een groot gedeelte van de siertuin vallen in de bestemming 'Agrarisch Gebied' (perceelsgedeelte kadastraal bekend als Someren, sectie M, nummer 133). Deze bestemming staat een dergelijk gebruik niet toe. Voor de woning is een vergunning afgegeven.

Gelet op de geconstateerde afwijking met het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de duidelijke functionele relatie met het perceel (Someren, sectie M, 132) is besloten om de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan te verschuiven. De bedrijfswoning is opgenomen in het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De tuin is enkele jaren geleden in strijd met de agrarische bestemming aangelegd. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen de aanwezigheid van deze siertuin op deze locatie. Het is echter niet de bedoeling dat de siertuin in de toekomst wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Aan dit perceelsgedeelte is daarom de bestemming 'Tuin' toegekend. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' is begrensd op een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>. Het bebouwingspercentage bedraagt 50%.

### 5.2.11 Zandstraat 2 (groothandel auto-onderdelen)

Het perceel Zandstraat 2 valt in het bestemmingsplan 'Middengebied' (bestemming 'Woongebied 1a'). De bedrijfsbebouwing voldeed gelet op de situering en maatvoering niet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan. De begrenzing van het 'bedrijfsge-deelte' was volgens de inventarisatiekaart kleiner dan daadwerkelijk het geval was. Aangezien dit gebruik overgangsrechtelijk is beschermd, is ervoor gekozen om aan dit perceelsgedeelte wel een bedrijfsbestemming toe te kennen. De overige grond achter de woningen aan de Dilmanshof 9 t/m 15 heeft de bestemming 'Groen'. Ook ten westen van de woning Dilmanshof 17 is een groenstrook met een diepte van 5 meter bestemd.

Het perceelsgedeelte met de bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 6.150 m<sup>2</sup>. Gelet op de omvang en de ligging is dit niet de meest optimale locatie voor een bedrijf. In de ruimtelijke woonvisie (2005) is het perceel bovendien aangeduid als 'afweegbare inbreidingslocatie'. Er zijn op dit moment echter geen concrete initiatieven voor een herontwikkeling van dit terrein. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op het bestaande gebruik, waarbij is gekozen voor een compact bouwvlak en een bebouwingspercentage (30%) dat beperkte uitbreiding van de bebouwing mogelijk maakt.

### 5.2.12 Zandstraat 25 (Isodorus) (groothandel/detailhandel)

Volgens de inventarisatiekaart behorend bij het bestemmingsplan 'Middengebied' betreft het hier een bedrijf. Het bedrijf is een toeleveringsbedrijf voor landbouwbedrijven, gereedschappen, gewasbeschermingsmiddelen en dergelijke. Daarnaast vindt ook verkoop aan particulieren plaats. Op 18 augustus 2010 is ontheffing en bouwvergunning verleend voor vervangende nieuwbouw op dit perceel, waarbij tevens uitbreiding plaatsvond. Deze vergunning is bij besluit van 19 september 2011 door de rechtbank vernietigd. Dit vanwege het ontbreken van een adequate motivering voor de afwijking van de regels ten aanzien van de bouwbreedte en de situering. Uit de uitspraak volgt tevens dat het bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Middengebied') zich verzet tegen het oprichten van bebouwing ten behoeve van detailhandelsactiviteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Someren-Dorp' is niet gericht op het mogelijk maken van grootschalige ontwikkelingen. De bestaande situatie is dan ook als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de regels en verbeelding. Ook het gebruik 'detailhandel' dient in de regels worden opgenomen, waarbij het assortiment beperkt dient te blijven tot gewasbestrijdingsmiddelen, doe-het-zelf artikelen, ijzerwaren, gereedschappen, tuinbenodigdheden en dierbenodigdheden, in relatie tot het groothandelsbedrijf. Het bestaande verkoopvloeroppervlak dat in gebruik is ten behoeve van detailhandel, mag niet worden vergroot.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Middengebied'.

	bestemmingsplan 'Middengebied'	bestemmingsplan 'Someren-Dorp'
Situering	Voorgevelrooilijn I en II	Bouwvlak waarbinnen bedrijfsbebouwing gerealiseerd dient te worden
Diepte	Maximale diepte hoofdgebouw 15 meter	Begrensd door bouwvlak, circa 75 meter diep
Breedte	Maximaal 20 meter	Begrensd door bouwvlak, circa 22 meter breed
Goothoogte	6 meter	4 meter
Bouwhoogte	11 meter	6 meter
Afstand hoofdgebouw zijdelingse perceels- grens	3 meter	Begrensd door bouwvlak, rechterzijde circa 5 meter, linkerzijde circa 15 meter
Bebouwingspercentage	Niet opgenomen, maximaal 15% uitbreiding van bestaande bebouwing	30% (berekend over totale bestemmingsvlak), is circa 1.200 m <sup>2</sup> )
Woning	Theoretisch gezien mogelijk	Niet toegestaan
Detailhandel	Overgangsrechtelijk toegestaan	aanduiding 'detailhandel' met gebruiksregels voor assortiment. In de gebruiksregels is daarnaast bepaald dat het verkoopvloeroppervlak niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

### 5.2.13 Loovebaan 29 (brandweerkazerne cat 3.1)

De brandweerkazerne viel in het bestemmingsplan 'De Loove'. Aan het perceel was de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' toegekend. Gelet op de SVBP2008 sluit een bedrijfsbestemming beter aan bij dit gebruik. Het bedrijf is bestemd als 'Bedrijf - Brandweerkazerne'. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

### 5.2.14 Kerkendijk 19 (gemeentewerf cat. 3.1)

Het perceel Kerkendijk viel voorheen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Als gevolg van de aanleg van een rotonde en het afronden van de rondweg (bestemmingsplan 'Hooghoefweg') moest een gedeelte van de bebouwing van de gemeentewerf worden afgebroken. In verband met de samenwerking tussen Asten en Someren is bovendien een deel van de gemeentewerf overgeplaatst naar Asten. Het perceel aan de Kerkendijk blijft wel in gebruik, voornamelijk ten behoeve van opslag, zoals strooizout en bestratingsmateriaal. Op de verbeelding is een compact bouwblok ingetekend waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Het bebouwingspercentage van 15 procent biedt nog ruimte voor uitbreiding. Op het perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' opgenomen.

### **5.2.15 Heuvel 15 (garagebedrijf) (categorie 2)**

Het perceel Heuvel 15 viel in het bestemmingsplan 'De Loove'. Het perceel was bestemd als 'Woongebied' en was aangeduid als BB (bestaand bedrijf). Op basis van de regels mocht de bedrijfsbebouwing worden uitgebreid tot een maximaal bebouwingspercentage van 20%. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, waardoor het bedrijf vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Het betreft een relatief groot perceel, waarvan een groot gedeelte in gebruik is als tuin. Theoretisch gezien zou het mogelijk zijn om ook het tuingedeelte bedrijfsmatig te gebruiken, bijvoorbeeld voor het stallen van auto's. Gelet op de ligging in een woonwijk en de korte afstand tot burgerwoningen, is dat geen gewenste ontwikkeling. Een deel van het perceel heeft dan ook de bestemming 'Tuin' gekregen.

Het bebouwingspercentage is gesteld op 50%. Dit wordt berekend op basis van een kleiner bestemmingsvlak (ca. 1.550 m<sup>2</sup>). In absolute zin wordt daardoor een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het perceel mogelijk gemaakt. Voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is aangesloten bij het bestemmingsplan 'De Loove'. Bedrijfsgebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 8 meter. Voor de bedrijfswoning gelden de standaardbouwregels (6 meter goothoogte/11 meter bouwhoogte).

### **5.2.16 Vaarselstraat 3**

Het bedrijf aan de Vaarselstraat 3 is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen rond de aanwezige bebouwing. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een goot- en bouwhoogte van 6 meter.

### **5.2.17 Dorpsweg 3 (categorie 2)**

Voor het bedrijf aan de Dorpsweg geldt het bestemmingsplan 'Middengebied'. Het bedrijf is, als bestaand bedrijf, toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd Gebied'. In het vigerende bestemmingsplan is voor de bestaande bedrijven een beperkte uitbreiding van maximaal 15% toegestaan. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het inzamelen van metaal, papier en plastic. Aangezien ter plaatse geen bewerking van deze afvalstoffen plaatsvindt, vallen de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2.

Het bedrijf aan de Dorpsweg 3 is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 30%. De bedrijfswoning is aangeduid.

### **5.2.18 Geldestraat 11**

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 6 juni 1996 goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Woongebied 2' voor zover deze bestemming betrekking had op het perceel Geldestraat 11. Aangezien dit deel van het bestemmingsplan 'Middengebied' niet in werking is getreden moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Someren-Noord' uit 1974. Op het perceel rust de bestemming 'Bedrijven'. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt en bebouwd worden ten behoeve van handels- en/of nijverheidsbedrijven, met bijbehorende showrooms en kantoorruimten.

Het op de verbeelding aangegeven bebouwingoppervlak mocht volledig worden bebouwd (ca. 1200 m<sup>2</sup>). De goothoogte mocht ten hoogste 4 meter bedragen, een maximale bouwhoogte was niet opgenomen in de regels. Ten aanzien van de maximaal toelaatbare milieucategorie waren in het plan uit 1975 geen beperkingen opgenomen. Op basis van de huidige inzichten is het niet gewenst om deze gebruiks- en bouw mogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan. Het perceel grenst aan percelen die worden gebruikt voor woondoeleinden; vanuit de belangen van de eigenaren/bewoners van deze percelen is het niet gewenst dat de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel worden geïntensiveerd en dat de bebouwing wordt uitgebreid. In de Ruimtelijke Woonvisie (2005) is het perceel opgenomen als potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw. Aangezien concrete initiatieven op dit punt ontbreken, is bij het toekennen van de bestemming uitgegaan van het huidige gebruik.

Gelet op de aard van de huidige bedrijfsactiviteiten en de aanwezige bebouwing is aan dit perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend (bebouwingspercentage 20%, goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 6 meter, milieucategorieën 1 en 2). Met deze regeling is het mogelijk om de bestaande bedrijfsvoering voort te zetten en de aanwezige bebouwing te vervangen. De bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

### **5.3 Ontwikkelingen**

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Voor twee locaties in de kern zijn mogelijkheden opgenomen voor de toevoeging van woningen. Deze bouw mogelijkheden zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

#### **5.3.1 Loovebaan**

Op de percelen ten noordwesten van de kruising Loovebaan - Kerkendijk, aan de achterzijde van het perceel Hooghoef 16, kunnen twee nieuwe woningen worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn de betreffende percelen opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Er is een bouwvlak opgenomen met daarin een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' die de bouw van maximaal twee nieuwe woningen mogelijk maakt. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 11 meter.

#### **5.3.2 Eendracht**

Aan de Eendracht, naast nummer 25, kan ingevolge het vigerende bestemmingsplan nog één vrijstaande woning worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' is op het perceel een bouwvlak opgenomen met daarin een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' die de bouw van maximaal één nieuwe woning mogelijk maakt. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 11 meter.

## 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-Dorp' 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-Dorp' 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 Vergeleijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in de kern Someren. 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 het hobbymatig houden van vee, 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'. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf', 'specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen' en 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkverkoop' zijn de aangegeven bedrijfsactiviteiten toegestaan en positief bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf' is uitsluitend een gemeentewerf toegestaan.

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, 2 en 3.1.

### **Bedrijf - Brandweerkazerne**

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Brandweerkazerne' zijn specifiek bestemd voor een brandweerkazerne. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteit, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag toegestaan.

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

### **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.

### **Centrum**

Binnen de gronden met de bestemming 'Centrum' zijn 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), wonen en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduidingen 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en bescherming van een gemeentelijk monument.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De bouwvlakken mogen volledig 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.

### **Detailhandel**

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Supermarkten en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'supermarkt' en 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en bescherming van een gemeentelijk monument.

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.

### **Dienstverlening**

De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening.

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-1**

Binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn, naast wonen, de volgende functies toegestaan: dienstverlening (uitsluitend op de begane grond), kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (uitsluitend op de begane grond) en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen is detailhandel (uitsluitend op de begane grond) en horeca in categorie I (uitsluitend op de begane grond en op de verdieping indien ook de begane grond als zodanig in gebruik is) toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en bescherming van een rijksmonument.

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 60% 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.

### **Gemengd-2**

Binnen de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een inbandige bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage aangegeven. 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 riolering en bijbehorende randvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en bescherming van een gemeentelijk monument.

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.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' indien betreffende gronden worden verkocht ter vergroting van een aangrenzend woonperceel.

### **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 een bedrijfswoning 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. 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. Door middel van aanduidingen is op de verbeelding aangegeven wat voor soort maatschappelijke voorziening op welke locatie is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een dienstwoning toegestaan. De pastorie is als gemeentelijk monument aangeduid op de verbeelding en bestemd voor behoud en bescherming van een gemeentelijk monument. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden bestemd voor behoud en bescherming van een rijksmonument.

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.

### **Sport**

De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'. Ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de 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 en nutsvoorzieningen toegestaan. Garageboxen, een antenne-mast en een evenemententerrein zijn ter plaatse van de betreffende aanduidingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn terrassen ten behoeve van horecabedrijven toegestaan. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeertechnische uitrusting van wegen, de inrichting van het onbebouwd gebied en nutsgebouwtjes worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor nadere bouwregels opgenomen.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' indien betreffende gronden worden verkocht ter vergroting van een aangrenzend woonperceel.

**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', 'specifieke vorm van bedrijf - publiekverzorgend ambacht' en 'kantoor' zijn detailhandel, een bedrijf, publiekverzorgend ambacht en een kantoor toegestaan. Rijksmonumenten 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 m<sup>2</sup>.

**Leiding - Riool**

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse rioolleidingen.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend kleine bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de rioolleidingen worden gebouwd. Bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van de gronden kan worden toegestaan via afwijking, waarbij advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ter bescherming van de rioolleidingen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

### **Waarde – Archeologie 2, 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 2 een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,4 m, bij categorie 3 (gebied van archeologische waarde) en categorie 4 (gebied met een hoge verwachting) een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,4 m en bij categorie 5 (gebied met middelhoge verwachting) geldt een vrijstellingsdrempel van 2500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Afwijken kan alleen 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 relictten 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 onderzoekslacune en een op grond van kengetallen verwachte geringe(re) dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De doelstelling is hier om bij grotere ingrepen (> 2500 m<sup>2</sup>) 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 bij 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 sporenvlak 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 omspitten 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.

#### **50 dB(A)-contour Industrielawaai**

De gronden binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje zijn opgenomen binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige gebouwen of terreinen worden toegelaten, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

#### **Molenbiotoop**

De gronden binnen de molenbiotoop van beltmolen De Victor zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. In de regels is bepaald dat de hoogte van de bestaande hoofdgebouwen niet mag worden vergroot. Aanbouwen en bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 meter. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van hogere gebouwen, mits de windvang van de molen niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

## 7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' is een beheerplan, 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 bestemmingsplan bevat geen nieuwe directe bouwmogelijkheden. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Someren-Dorp' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap Aa en Maas heeft verzocht een aantal rioolwatertransportleidingen op te nemen in het bestemmingsplan. Aan dit verzoek is tegemoetgekomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, met ingang van 17 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging is door 16 personen een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Vooroverleg- en inspraakverslag bestemmingsplan Someren-Dorp' (zie bijlage). De reacties hebben geleid tot diverse aanpassingen in het plan. De aanpassingen staan beschreven in het verslag.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Someren-Dorp' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.