

**BESTEMMINGSPLAN  
KERKENDIJK 94A EN  
KERKENDIJK 134 – 138  
GEMEENTE SOMEREN**

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Voorontwerp

**Crijns Rentmeesters bv**

M.W.A. van den Heuvel

30 september 2015



## PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 - 138
IMRO idn	NL.IMRO.0847.BP02015011-VO01
Versie voorontwerp	30 september 2015
Versie ontwerp	-
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns



# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5 Leeswijzer	9
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>10</b>
2.1 Kerkendijk 94a	10
2.2 Kerkendijk 134	11
2.3 Kerkendijk 138	14
<b>3. BEOOGDE SITUATIE</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Bedrijf	18
3.2.1 Inleiding	18
3.2.2 Wasplaats	19
3.2.3 Uitlijnen	19
3.2.4 Poetsplaats	20
3.2.5 Magazijn	20
3.2.6 Fotostudio	20
3.3 Woning	20
3.4 Groenvoorziening	21
3.5 Parkeren en manoeuvreren	23
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>25</b>
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
4.2 Provinciaal beleid	25
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	25
4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	26
4.3 Gemeentelijk beleid	33
4.3.1 Bestemmingsplan Someren-Heide	33
4.3.2 Structuurvisie Someren 2028	34
<b>5. MILIEUASPECTEN</b>	<b>35</b>
5.1 Bedrijven en milieuzonering	35
5.1.1 Niet-agrarische bedrijven	35
5.1.2 Agrarische bedrijven	35
5.2 Geluid	36
5.2.1 Wegverkeerslawaai	36
5.2.2 Industrielawaai	36
5.3 Bodemkwaliteit	36
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Externe veiligheid	37
5.5.1 Inleiding	37
5.5.2 Bedrijven	37

5.5.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	38
5.5.4	Hoogspanningslijnen	38
5.6	Natuur	38
5.6.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	38
5.6.2	Flora- en faunawet	39
5.7	Water	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Beleid waterschap	40
5.7.3	Gemeentelijk beleid	43
5.7.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
5.8	Archeologie	43
5.8.1	Verdrag van Valletta	43
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	44
5.8.3	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	44
5.9	Cultuurhistorie	45
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>47</b>
6.1	Inleiding	47
6.2	Algemene toelichting verbeelding	47
6.3	Algemene toelichting regels	47
6.4	Toelichting bestemmingen	48
6.4.1	Agrarisch	48
6.4.2	Bedrijf	48
6.4.3	Groen	48
6.4.4	Wonen	48
<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.3	Inspraakprocedure	49
7.4	Overleg ex artikel 1.3.1 Bro	49

**Bijlagen:**

1. Inrichtingsschets beoogde situatie
2. Planologische situatie oud en nieuw

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 – 138' is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van Autobedrijf Nijs BV, vertegenwoordigd door de heer J.M.M. Nijs en mevrouw K. Driessen, hierna initiatiefnemer genoemd. Dit bestemmingsplan beslaat de herontwikkeling van de percelen Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 – 138 te Someren-Heide, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer exploiteert aan Kerkendijk 134 een autobedrijf, waarbij aan Kerkendijk 94a tevens gebruik wordt gemaakt van een showruimte. Initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning aan Kerkendijk 134 en is tevens in bezit van een burgerwoning aan Kerkendijk 138.

Beoogd wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 te vergroten, waarbij de woonbestemming aan Kerkendijk 138 wordt verkleind. In samenhang hiermee wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a verkleind. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voorzien in een uitbreiding van het autobedrijf, waarbij de activiteiten zich meer zullen concentreren op één locatie.

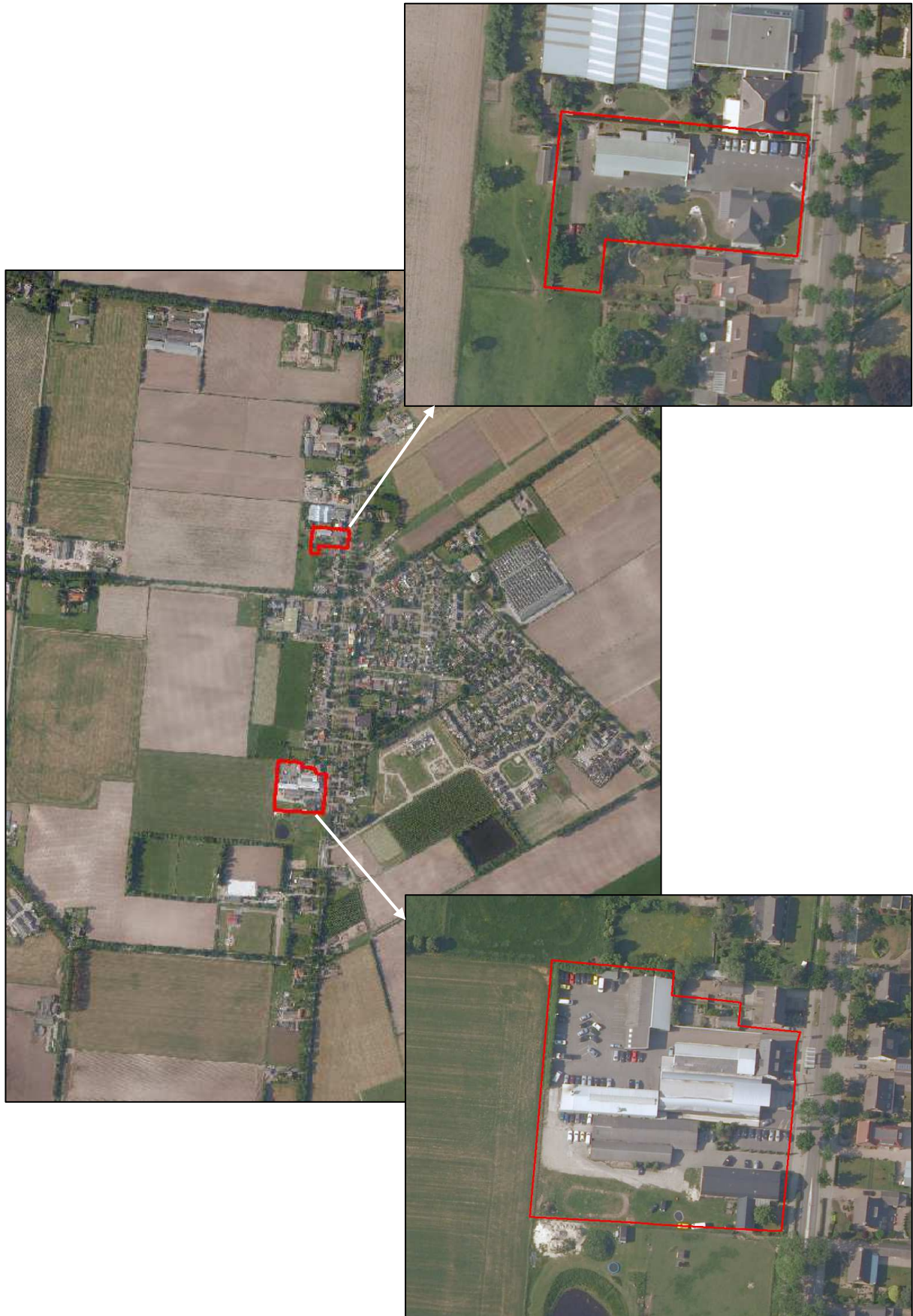
Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren is in principe en onder voorwaarden medewerking verleend voor de uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 te Someren-Heide. Voorwaarde is dat uitgebreid wordt van 4.829 m<sup>2</sup> tot maximaal 6.000 m<sup>2</sup> (toename van 1.171 m<sup>2</sup>) en dat ter plaatse slechts sprake zal zijn van activiteiten die qua aard, schaal en karakter in te delen zijn in milieucategorie 1 en 2. Daarbij dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing ter grootte van minimaal 20% van de beoogde bedrijfsbestemming, voorzien van de bestemming 'Groen'. In overleg met het college is overeengekomen dat ter plaatse van de locatie Kerkendijk 134 – 138 wordt uitgebreid tot 6.843 m<sup>2</sup>, mits zeker is gesteld dat 843 m<sup>2</sup> zal worden gesaldeerd op de locatie Kerkendijk 94a. Derhalve zal middels deze saldobenadering slechts sprake zijn van een totale autonome groei van 1.171 m<sup>2</sup>.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels onderhavige partiële bestemmingsplanherziening zal de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 worden vergroot tot 6.843 m<sup>2</sup>, waarbij de naastgelegen woonbestemming (Kerkendijk 138) zal worden verkleind en tevens de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a zal worden verkleind.

Het bestemmingsplan 'Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 – 138' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee verschillende locaties, te weten: Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 – 138. Kerkendijk 94a is gelegen in de kern Someren-Heide, aan de doorgaande weg. Kerkendijk 134 – 138 is gelegen op de grens van de kern Someren-Heide en het buitengebied van de gemeente Someren. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving met Kerkendijk 94 in het noorden en Kerkendijk 134 – 138 in het zuiden

Het totale plangebied kent ter plaatse van de locatie Kerkendijk 94a een oppervlakte van 3.107 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de locatie Kerkendijk 134 – 138 een oppervlakte van 9.466 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Doel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 – 138 te Someren-Heide en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

### **1.4 Vigerende bestemmingsplannen**

Ter plaatse van de locatie Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 is het bestemmingsplan 'Someren-Heide' van de gemeente Someren het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 28 september 2011 en in werking getreden op 29 december 2011. De beide locaties zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf', waarbij bij beide bedrijfsbestemmingen een bedrijfswoning is toegestaan en een bebouwingspercentage wordt gehanteerd van maximaal 70%.

Ten noorden van Kerkendijk 134 wordt reeds gebruik gemaakt van 100 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van parkeergelegenheid. Ter plaatse is dit gedeelte in het vigerende bestemmingsplan 'Someren-Heide' bestemd als 'Wonen'.

Ter plaatse van de locatie Kerkendijk 138 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Someren tevens het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. De locatie Kerkendijk 138 te Someren-Heide is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Wonen'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' worden slechts enkele regels van het bestemmingsplan herzien. De overige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' blijven onverkort van toepassing.

Om de beoogde uitbreiding van het bedrijf aan Kerkendijk 134 en daarmee de verkleining van het bedrijf aan Kerkendijk 94a en de verkleining van de woonbestemming aan Kerkendijk 138 mogelijk te maken, dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde situatie van het plangebied nader toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

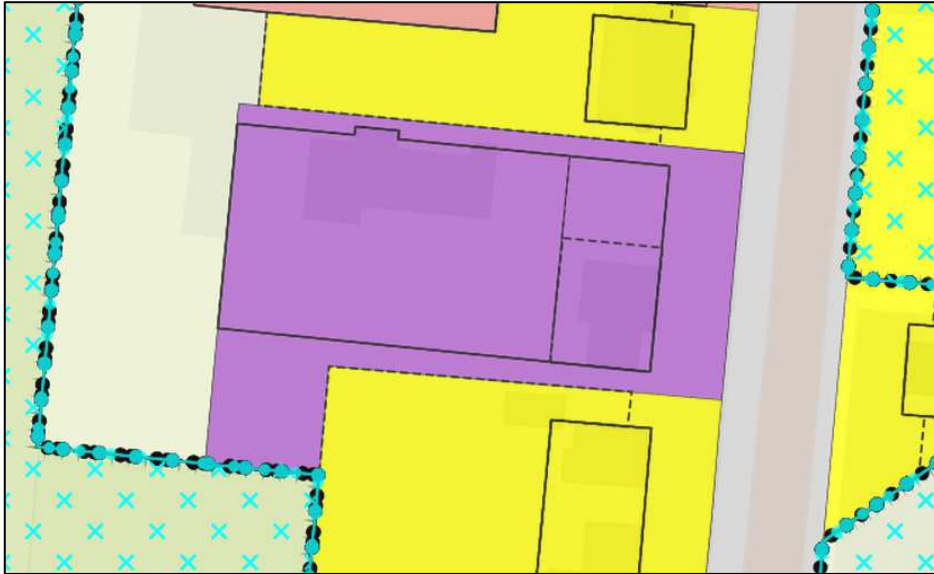
### 2.1 Kerkendijk 94a

De locatie Kerkendijk 94a is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie G, nummer 4573 en nummer 4755. Het perceel G 4573 kent een oppervlakte van circa 2.925 m<sup>2</sup>. Het perceel G 4755 kent een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de locatie Kerkendijk 94a, waarbij de percelen G 4573 en G 4755 groen zijn gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Kerkendijk 94a Someren-Heide

De locatie Kerkendijk 94a te Someren-Heide kent in het vigerende bestemmingsplan thans de bestemming 'Bedrijf' met een bedrijfswoning. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Kerkendijk 94a.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van Kerkendijk 94a

De locatie is in gebruik voor de stalling en presentatie van verkoopauto's behorende bij het bedrijf aan Kerkendijk 134 te Someren-Heide. Navolgende figuur betreft een foto van de locatie Kerkendijk 94a in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied, locatie Kerkendijk 94a (Bron: Google Maps)

## 2.2 Kerkendijk 134

De locatie Kerkendijk 134 is gelegen op meerdere kadastrale percelen, te weten: gemeente Someren, sectie G, nummer 2840, nummer 3639 (gedeeltelijk), nummer 4087, nummer 4608, nummer 4609 en nummer 4697.

In navolgende tabel zijn de oppervlaktes per perceel weergegeven.

Perceelsnummer	Oppervlakte	Opmerking
2840	1005	
3639	504	Slechts 261 m <sup>2</sup> behoort tot plangebied
4087	1000	
4608	155	
4609	833	
4697	1790	

Figuur 5: Tabel oppervlakte percelen behorende tot Kerkendijk 134

Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de betreffende percelen behorende bij Kerkendijk 134. Opgemerkt dient daarbij te worden dat van het kadastraal perceel G 3639 (Kerkendijk 132) slechts de westelijke helft behoort tot het plangebied. Op navolgende figuur is eveneens het kadastraal perceel van het bij het bedrijf behorende onbemande tankstation te zien. Dit betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie G, nummer 1489. Daar dit perceel buiten onderhavig bestemmingsplan wordt gehouden, is deze op navolgende figuur dan ook niet gearceerd.



Figuur 6: Kadastraal overzicht percelen Kerkendijk 134

De locatie Kerkendijk 134 is tevens bestemd als 'Bedrijf' met een bedrijfswoning. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Kerkendijk 134.



Figuur 7: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van Kerkendijk 134

Ter plaatse van de locatie Kerkendijk 134 te Someren-Heide is thans ook sprake van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen ten behoeve van het autobedrijf van initiatiefnemer. Het bedrijf bestaat uit een ruime werkplaats, een showroom, een receptie, een magazijn en een autoschadeherstelruimte. De showroom is een aantal jaren geleden gebouwd en heeft een bij de functie passende beeldkwaliteit. Autobedrijf Nijs is hiermee een beeldbepalend bedrijf binnen Someren-Heide. Navolgende figuur betreft een foto van het bedrijf aan Kerkendijk 134 te Someren-Heide in de huidige situatie.



Figuur 8: Huidige situatie plangebied, locatie Kerkendijk 134 (Bron: Google Maps)

Ter plaatse is eveneens sprake van een onbemand tankstation zonder lpg aan de straat, eveneens zichtbaar op voorgaande figuur. Met de beoogde herontwikkeling zullen ter plaatse van dit tankstation

geen veranderingen plaatsvinden. Derhalve wordt dit gedeelte van het bedrijf niet bij onderhavig bestemmingsplan betrokken.

Ten noorden van Kerkendijk 134 (thans bestemd als 'Wonen') wordt reeds gebruik gemaakt van 100 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van parkeergelegenheid (kadastraal perceel G 3639). Deze gronden zijn eveneens in bezit van initiatiefnemer en worden derhalve betrokken bij het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

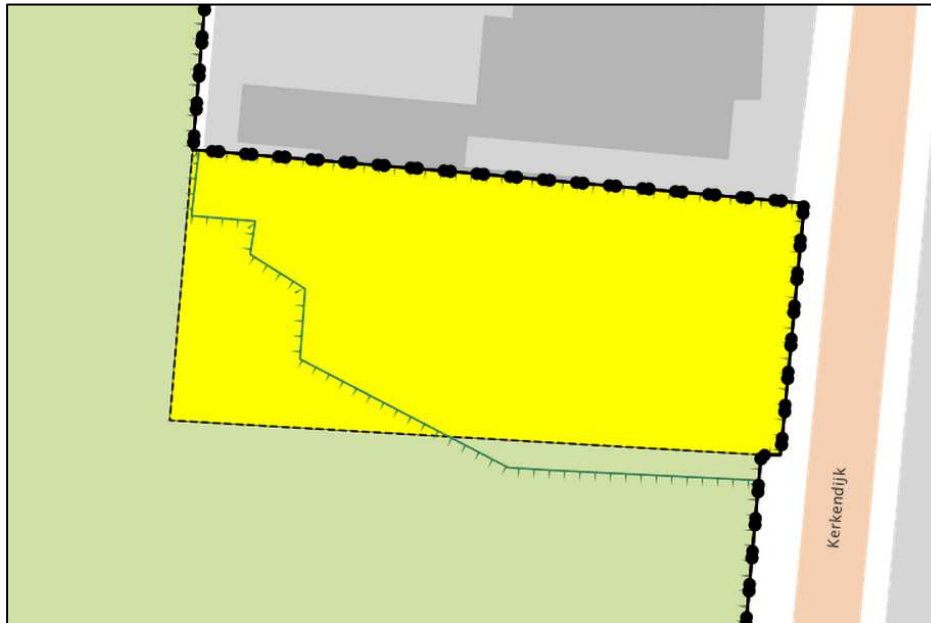
## 2.3 Kerkendijk 138

De locatie Kerkendijk 138 is gelegen op twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Someren, sectie G, nummer 5193 en nummer 5194. Het kadastraal perceel 5193 kent een oppervlakte van circa 1.775 m<sup>2</sup> en het kadastraal perceel 5194 kent een oppervlakte van circa 2.555 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de locatie Kerkendijk 138, waarbij de percelen 5193 en 5194 groen zijn gearceerd.



Figuur 9: Kadastraal overzicht Kerkendijk 138

De locatie Kerkendijk 138 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren 2011' bestemd als 'Wonen'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Kerkendijk 138.



Figuur 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van Kerkendijk 138

Aan Kerkendijk 138 is thans een voormalige agrarische bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen gelegen. In het verleden was ter plaatse sprake van een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkrundveehouderij. In 2007 is de gehele veestand ingetrokken. In navolgende figuur is een uitdraai weergegeven van de intrekking van de gehele veestand in 2007. Uit deze uitdraai blijkt dat ter plaatse van Kerkendijk 138 sprake is van een voormalige agrarische veehouderijlocatie.

### 5712 EX, Kerkendijk 138 , SOMEREN

Huidige situatie		Overzicht						
<b>Beschikking</b>								
Status beschikking:	Definitief							
Beschikkingstype:	Intrekking							
Beschikkingsoort:	Intrekking gehele veestand							
Datum besluit:	26-04-2007							
RAV-tabel versie:	Tabel 1996-2							
Bouwvergunning afgegeven:								
Opmerking:								
<b>bedrijf - bedrijf</b>								
RAV-Code	2e RAV-Code	Omschrijving	Aantal dieren	NH3	Geur	Fijnstof	NGE	MVE96
A1.5		melk- en kalfk.> 2jr.overige bedrijven; andere huisvestingssystemen	0	0	0,00	0	0	0
A3		vrouw. jongvee tot 2 jaar; andere huisvestingssystemen	0	0	0,00	0	0	0
<b>Totale emissie nieuwe situatie</b>								
Ammoniak emissie (kg/j)	0							
Geur emissie (ou/s)	0,00							
Fijnstofemissie (kg/j)	0							
NGE	0							
MVE-richtlijn 1996	0							

Figuur 11: Intrekking gehele veestand (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De woning Kerkendijk 138 verkeert in slechte staat. De locatie is in de huidige situatie onbewoond en niet in gebruik. In navolgende figuur is een aantal foto's weergegeven van de woning Kerkendijk 138 in de huidige situatie. Duidelijk zichtbaar is hierbij de bouwkundig slechte staat waarin de woning verkeert.



Figuur 12: Huidige situatie plangebied, locatie Kerkendijk 138 (2)

De woning Kerkendijk 138 is niet aangeduid als zijnde monument, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke boerderij.

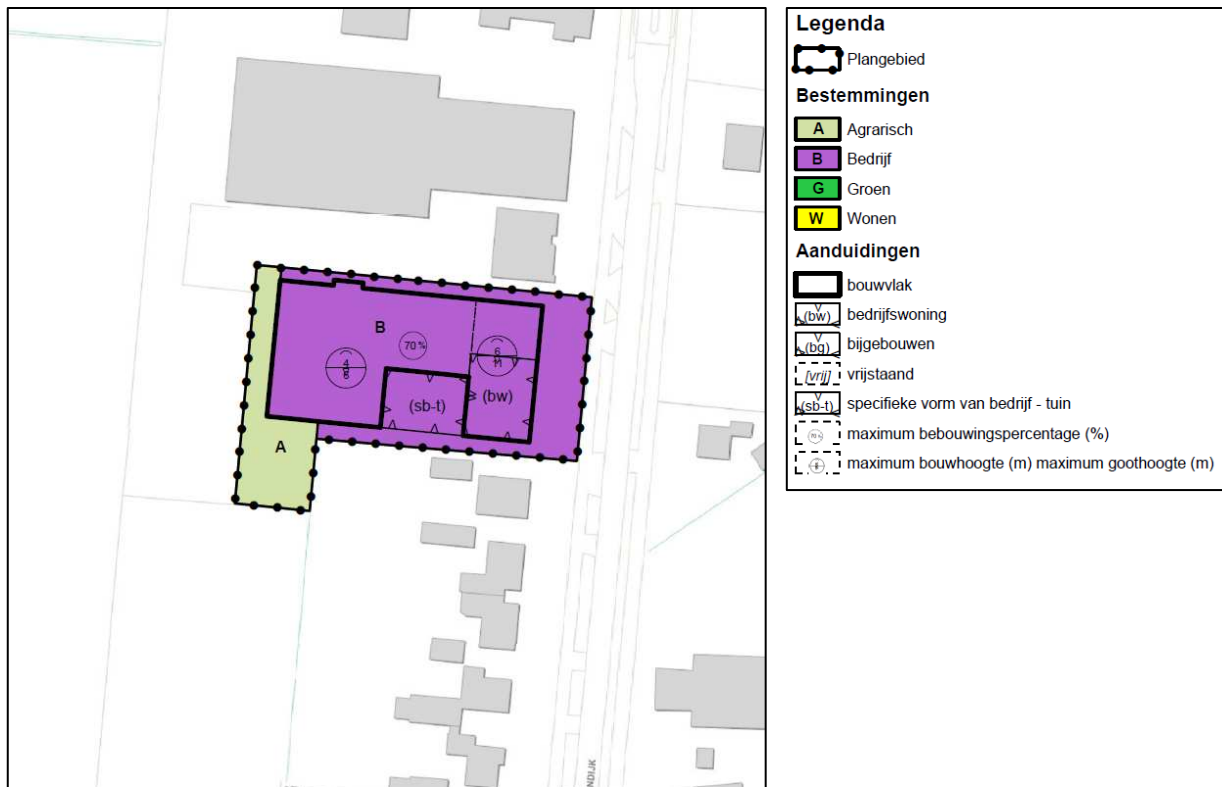
### 3. BEOOGDE SITUATIE

#### 3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 te Someren-Heide uitgebreid, waarmee de aangrenzende woonbestemming aan Kerkendijk 138 wordt verkleind. Ter compensatie van deze uitbreiding wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a verkleind. Met de verplaatsing van een deel van de activiteiten van Kerkendijk 94a naar Kerkendijk 134 – 138 worden de bedrijfsactiviteiten meer geconcentreerd op één locatie wat leidt tot meer bedrijfsefficiëntie. Tevens leidt dit tot minder transportbewegingen door de kern van Someren-Heide, en is daarmee een positieve ontwikkeling voor de veiligheid en het milieu.

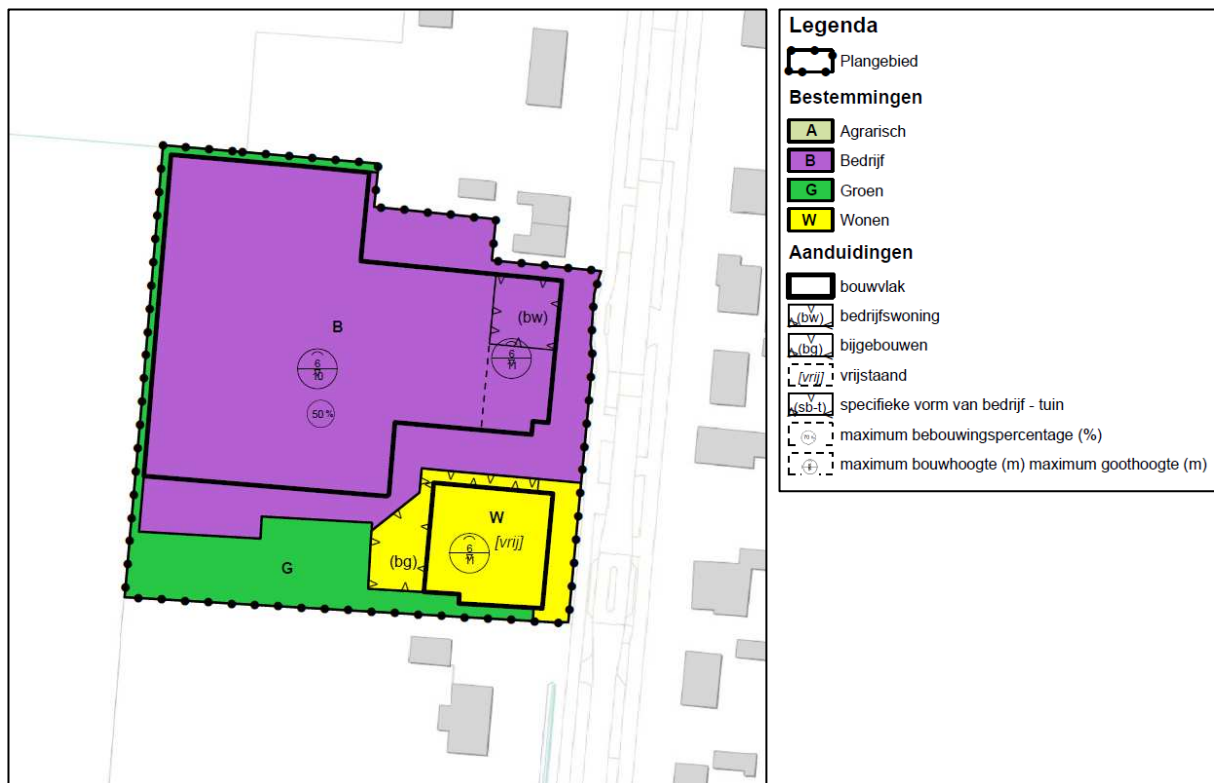
De verkleining van de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a leidt gedeeltelijk tot de omzetting naar de bestemming 'Agrarisch' en gedeeltelijk blijft de bestemming 'Bedrijf' behouden waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tuin' wordt toegevoegd ten behoeve van de tuin behorende bij de bedrijfswoning. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tuin' en ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' behoren het oprichten van bedrijfsgebouwen of het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten niet tot de mogelijkheden.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de beoogde planologische situatie ter plaatse van de locatie Kerkendijk 94 en Kerkendijk 134 – 138 te Someren-Heide. De verbeelding op schaal (bestaande uit twee kaartbladen en een legendablad) maken onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 13: Beoogde planologische situatie plangebied, locatie Kerkendijk 94a Someren-Heide

Het bedrijf aan Kerkendijk 134 – 138 wordt tevens landschappelijk ingepast middels een groensingel. Deze groensingel wordt tevens planologisch verankerd middels de bestemming 'Groen'.



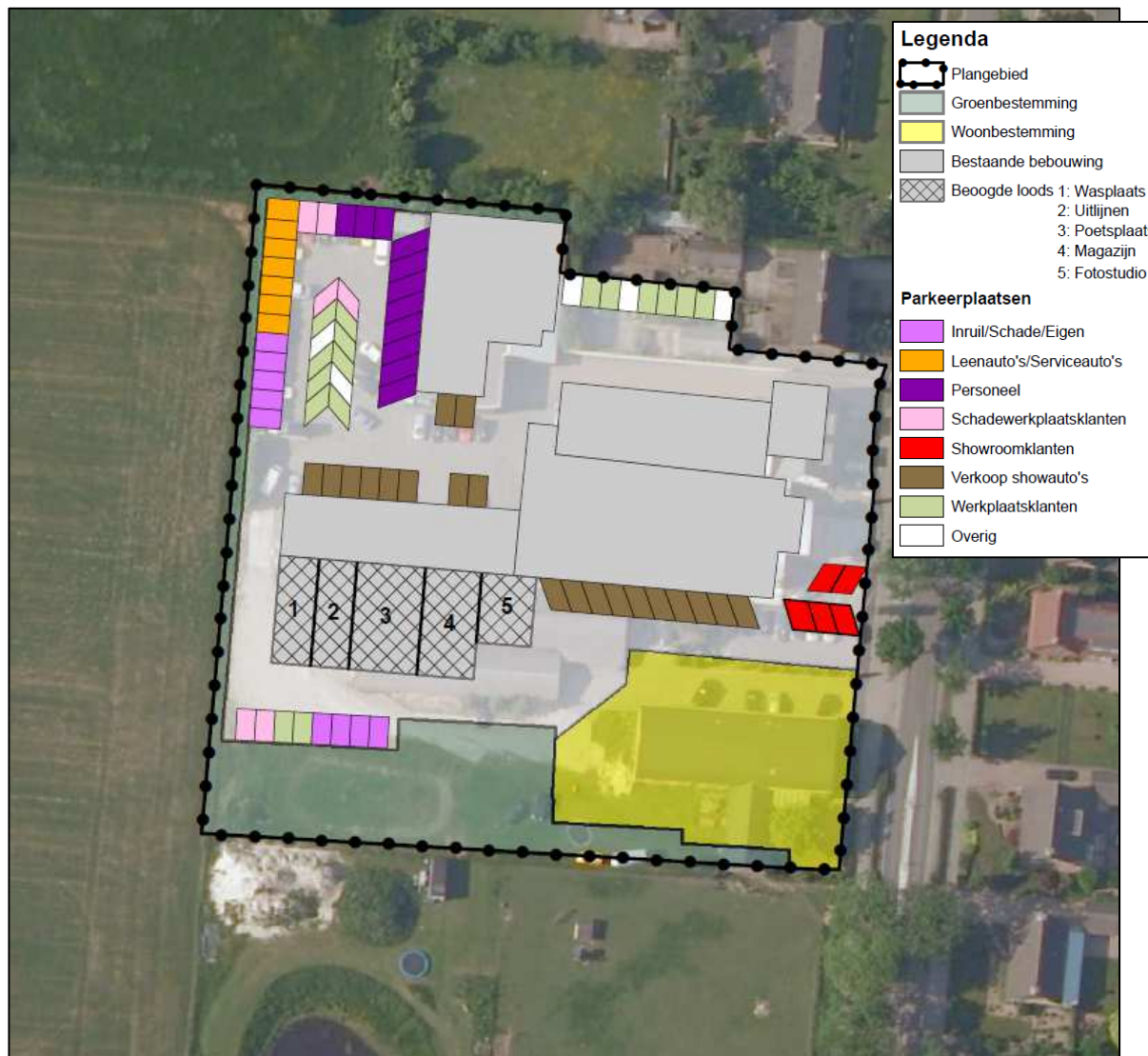
Figuur 14: Beoogde planologische situatie plangebied, locatie Kerkendijk 134 – 138 Someren-Heide

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie van het plangebied nader toegelicht, waarbij aandacht is voor onder anderen de invulling van de bedrijfslocaties en de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

## 3.2 Bedrijf

### 3.2.1 Inleiding

Om te kunnen voorzien in de huidige en toekomstige behoeften van de consument is initiatiefnemer genoodzaakt het bedrijf uit te breiden. Initiatiefnemer is dan ook voornemens het autobedrijf uit te breiden met een nieuw bedrijfsgebouw op de locatie Kerkendijk 138. Het thans aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt daarbij gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuw bedrijfsgebouw wordt voorzien met onder andere een fotostudio, een uitlijnbrug, een was- en poetsplaats en een extra magazijn. De oppervlakte aan bebouwing wordt, door de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet vergroot. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van de locatie in de beoogde situatie. De inrichtingsschets is eveneens op schaal als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 15: Inrichtingsschets beoogde situatie na herontwikkeling

Navolgend wordt de beoogde invulling van het nieuwe bedrijfsgebouw per functie nader toegelicht.

### 3.2.2 Wasplaats

Binnen het nieuwe bedrijfsgebouw wordt een wasplaats beoogd. De nieuwe wasplaats wordt, evenals de huidige poetsafdeling, uitgebreid met hefbruggen. Dit voor de ergonomische werkbaarheid voor de werknemers.

### 3.2.3 Uitlijnen

In het nieuwe bedrijfsgebouw wordt een uitlijnbrug voor het uitlijnen van auto's beoogd. Het uitlijnen wordt thans elders uitbesteed, wat leidt tot vertragingen in het proces en hogere kosten voor bedrijf en consument. Om de bedrijvigheden te optimaliseren zal het uitlijnen op eigen bedrijf dienen te gebeuren.

### **3.2.4 Poetsplaats**

Na het wassen van een auto zal deze worden opgepoetst. Dit zal eveneens gebeuren in een aparte ruimte binnen het nieuwe bedrijfsgebouw. De was- en poetsplaats zullen worden voorzien van moderne milieuvriendelijke was- en poetsapparatuur.

### **3.2.5 Magazijn**

Een gedeelte van de ruimte zal worden ingezet als magazijn met als voornaamste invulling een zogenoemd 'bandenhotel'. De vraag naar winterbanden is de afgelopen jaren enorm toegenomen. Daarmee is ook de vraag naar opslagruimte voor banden toegenomen. Met het bandenhotel kunnen gedurende de winterperiode zomerbanden worden opgeslagen en gedurende de zomerperiode de winterbanden.

### **3.2.6 Fotostudio**

Autobedrijven maken tegenwoordig veel gebruik van advertenties op Internet, waarvoor goede foto's aangeleverd dienen te worden. Initiatiefnemer is voornemens een fotostudio te realiseren in het nieuwe bedrijfsgebouw. Hierdoor is men niet meer weersafhankelijk en kan ter plaatse zorg worden gedragen voor een goede visualisatie.

## **3.3 Woning**

De thans aanwezige woning aan Kerkendijk 138 verkeert in slechts staat. Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Kerkendijk 138 een nieuwe woning met tuin op te richten. Na de beoogde herontwikkeling zal initiatiefnemer met gezin woonachtig zijn in de nieuwe woning aan Kerkendijk 138. De woning zal worden opgericht op dezelfde voorgevellijn als de woning Kerkendijk 134 en 140, waarmee een rustiger straatbeeld wordt gecreëerd. Deze voorgevellijn is middels het toevoegen van een 'bouwvlak' op de verbeelding, en de daarbij behorende bestemmingsplanregels, verankerd. De beoogde herontwikkeling zorgt voor verfraaiing van het straatbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom van Someren-Heide.

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De locatie Kerkendijk 138 is gelegen aan het bebouwingslint in de kern Someren-Heide, grenzend aan het buitengebied van de gemeente Someren. Binnen dit bebouwingslint is sprake van een diversiteit aan bouwstijlen. In de directe nabijheid is sprake van een aantal meer eenvoudige jaren '70 en '80 woningen. Richting het zuiden, naar het buitengebied toe, is meer sprake van (voormalige agrarische) bedrijfswoningen, een aantal Ruimte voor Ruimte woningen en langgevelboerderijen. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van de beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied, waarbij tevens de huidige woning is weergegeven. De diversiteit aan bebouwing is hierbij duidelijk zichtbaar.



Figuur 16: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied, met rechtsonder de huidige woning Kerkendijk 134

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat enige variatie (zadeldak, afgewolfd kap, mansardekap, etc.). De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan en de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied:

- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- De afstand tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Genoemde voorwaarden zijn tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

### 3.4 Groenvoorziening

Voorwaarde voor herontwikkeling van het plangebied is een landschappelijke inpassing van minimaal 20% van de beoogde bedrijfsbestemming. Deze inpassing dient een groenbestemming te krijgen. Met

een oppervlakte van 6.843 m<sup>2</sup> bedrijfsbestemming, dient derhalve ter plaatse sprake te zijn van minimaal 1.369 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing. Door middel van de bestemming 'Groen' met een oppervlakte van 1.377 m<sup>2</sup> ter plaatse van de locatie Kerkendijk 134 – 138 te Someren-Heide wordt voldaan aan deze door de gemeente Someren gestelde voorwaarde.

De bedrijfslocatie aan Kerkendijk 134 – 138 zal worden omzoomd door middel van een groene erfbeplanting. Door deze groene inpassing wordt het bedrijf afgeschermd van de omgeving. Het noorden en westen van de locatie wordt omzoomd door een groene erfafscheiding in de vorm van een manshoge knip- en scheerhaag met een breedte van 2 meter. Het zuiden van de locatie wordt landschappelijk ingepast met onder andere hoogstamfruitbomen en eveneens een knip- en scheerhaag. Ook de beoogde woning aan Kerkendijk 138 zal landschappelijke worden ingepast in de omgeving. In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen op de locatie Kerkendijk 134 – 138.



Figuur 17: Voorbeelden landschappelijke inpassing zoals toe te passen op de locatie Kerkendijk 134 – 138

De landschappelijke inpassing wordt juridisch verankerd middels de toekenning van de bestemming 'Groen' als zoom om de bedrijfsbestemming. In navolgende figuur is de ligging van de groenvoorziening na herontwikkeling inzichtelijk gemaakt.



Figuur 18: Ligging groenvoorziening, verankerd middels de bestemming 'Groen'

De aanwezige woning aan Kerkendijk 138 is thans landschappelijk goed ingepast. Initiatiefnemer is voornemens deze woning te slopen waarvoor een nieuwe woning in de plaats komt. Hierbij wordt wederom aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe woning. Met deze inpassing wordt rekening gehouden met de afscheiding van privéwoning ten opzichte van het bedrijf van initiatiefnemer. Dit kan door middel van het aanplanten van een knip- en scheerhaag tussen beide percelen. De voorzijde zal tevens worden ingepast middels een lage knip- en scheerhaag, bestaande uit streekeigen beplanting zoals beuken of haagbeuken. Aan de voorzijde zal tevens een voortuin worden aangelegd en aan de achterzijde kan worden gewerkt met bijvoorbeeld enkele hoogstamfruitbomen. Middels de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Someren, worden afspraken vastgelegd over de aan te leggen landschappelijke inpassing van het plangebied.

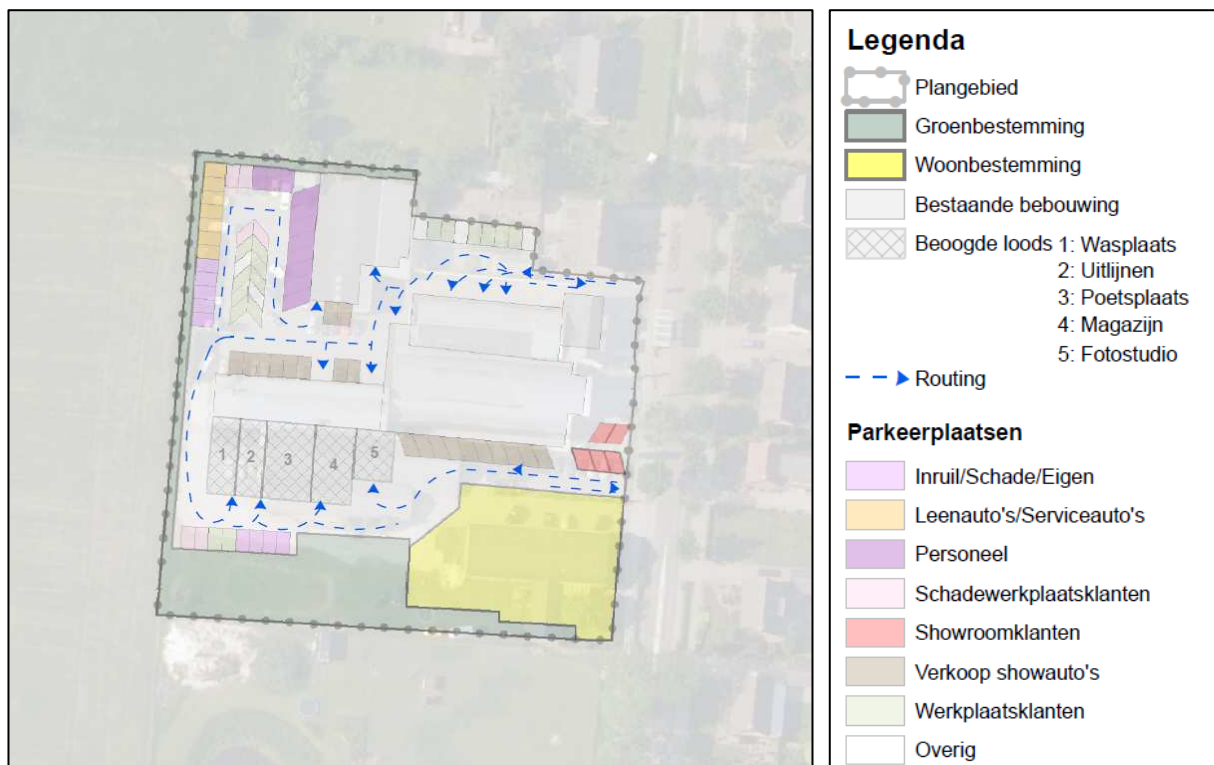
### 3.5 Parkeren en manoeuvreren

Volgens de gemeentelijke bouwverordening dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. De ruimte voor het parkeren van auto's moet afgestemd zijn op de functie van het gebouw. Hierbij dient gekeken te worden naar de CROW normen voor parkeerkencijfers.

Ten behoeve van het bedrijf ter plaatse van het plangebied is een groot aantal parkeerplaatsen benodigd. Het bedrijf heeft momenteel 14 personen in dienst, waarvoor parkeerruimte gereserveerd wordt. Daarnaast zijn altijd enkele auto's voor onder andere de verkoop op het terrein aanwezig en zijn er gedurende een groot deel van de dag auto's van klanten aanwezig. Tevens wordt ruimte geboden voor leenauto's, inruilauto's en enkele overige parkeerplaatsen.

Het CROW (publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) voorziet niet in kengetallen specifiek gericht op een autogarage met showroom. Derhalve wordt bij onderhavige ontwikkeling uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van alle categorieën bedrijven. Uitgegaan wordt derhalve van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De bedrijfsbestemming ter plaatse zal na de beoogde herontwikkeling een oppervlakte kennen van 6.843 m<sup>2</sup>, met een bebouwingspercentage van 50%. Derhalve bedraagt het bvo ter plaatse 3.421,5 m<sup>2</sup>. Op basis van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo, zijn 78,7 parkeerplaatsen benodigd. Het plangebied biedt hiertoe na de beoogde herontwikkeling voldoende ruimte. Een groot deel van de toekomstige bedrijfsbestemming is dan ook bestemd voor parkeergelegenheid. Het parkeren zal plaatsvinden binnen de bedrijfsbestemming. In figuur 15 is reeds de verdeling van de benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Ook het manoeuvreren dient plaats te vinden op eigen terrein. In de huidige situatie biedt de bedrijfslocatie minder adequate mogelijkheden ten behoeve van het te manoeuvreren van personenauto's en bergingsauto's, waarbij tevens nog geladen en gelost wordt door onder andere leveranciers. Thans is sprake van één in- en uitrit, waarover alle vervoersbewegingen plaatsvinden. Ten behoeve van de beoogde bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bedrijfsgebouw zal een tweede in- en uitrit worden aangelegd. Met een juiste routing en het realiseren van een extra in- en uitrit kan laden en lossen op eigen terrein plaatsvinden, wordt de huidige in- en uitrit ontlast en zorgen de bergingsauto's met daarop schade-auto's niet meer voor stagnatie op de Kerkendijk. In navolgende figuur is de beoogde inrichting van het plangebied aan Kerkendijk 134 weergegeven, waarbij de beoogde routing is uitgelicht.



Figuur 19: Inrichtingsschets met beoogde routing uitgelicht

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van

provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

## **4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)**

### **4.2.2.1 Inleiding**

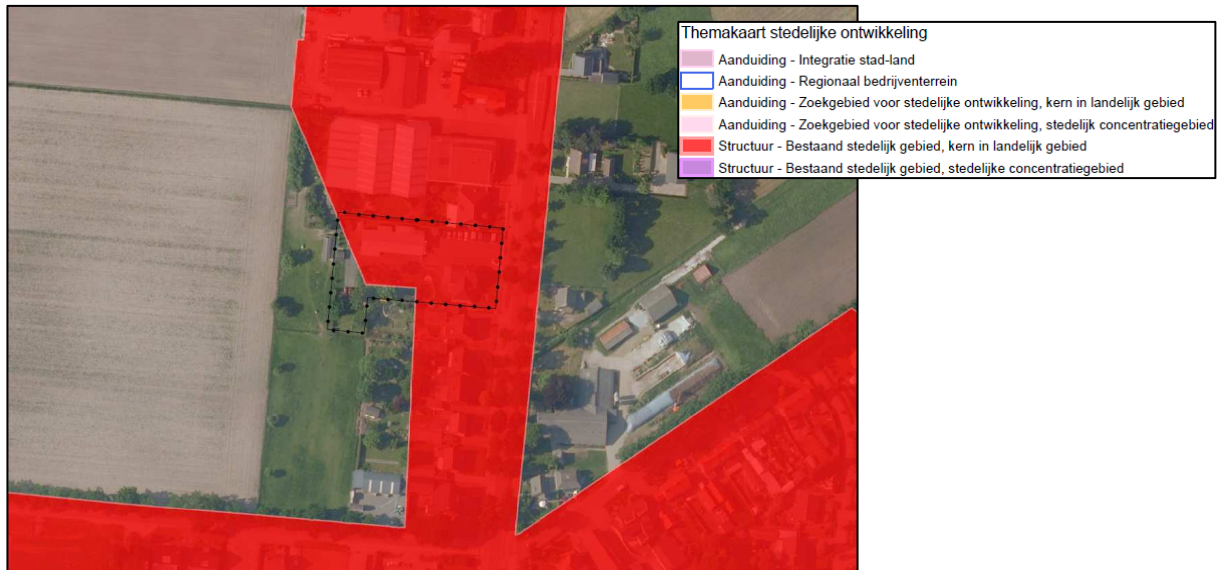
De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

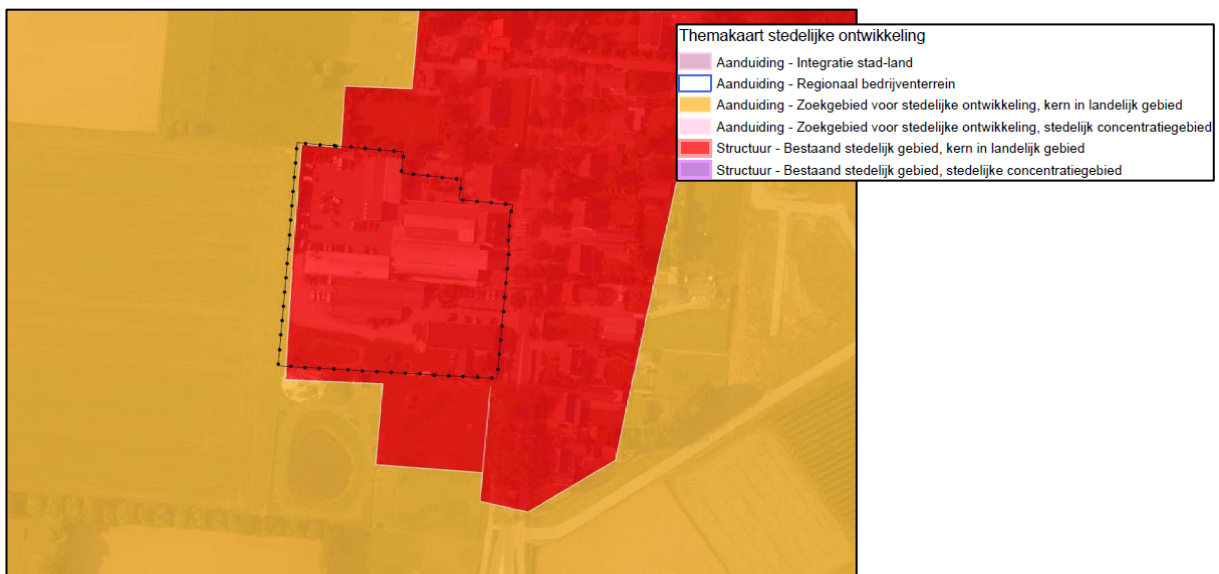
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Navolgend zal worden ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

#### 4.2.2.2 Aanduidingen plangebied op themakaart 'stedelijke ontwikkeling'



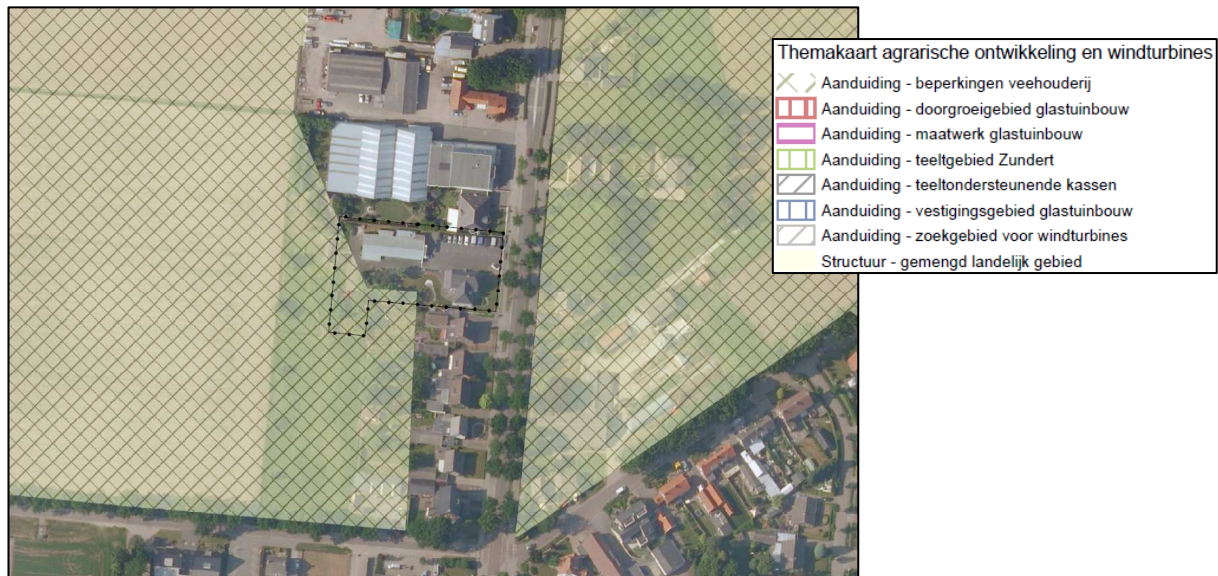
Figuur 20: Aanwijzing locatie Kerkendijk 94a in Verordening ruimte: 'stedelijke ontwikkeling'



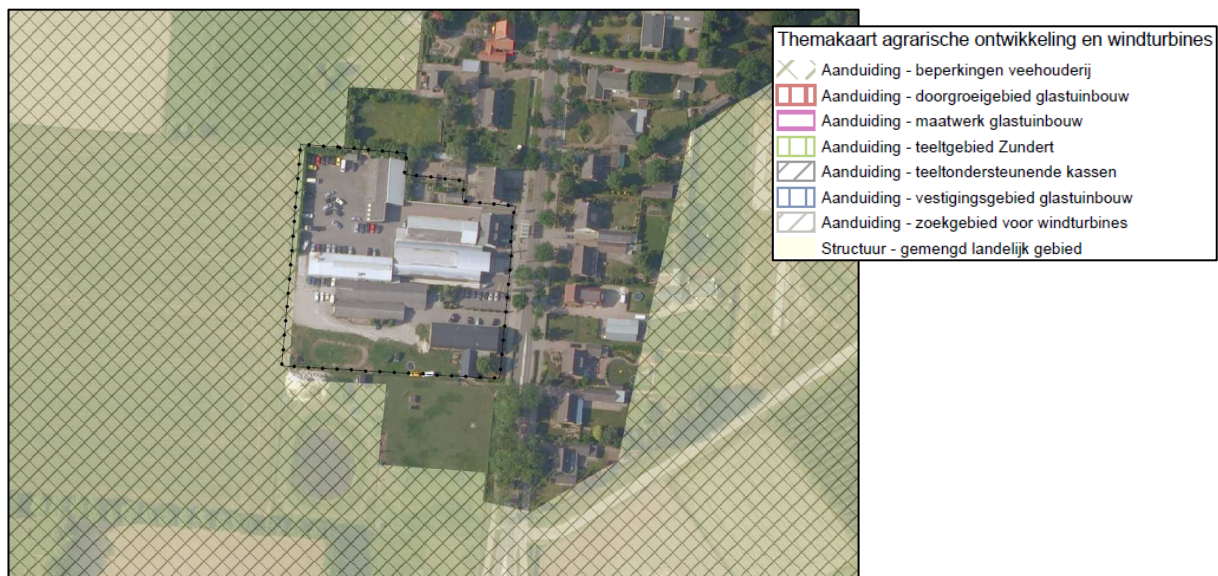
Figuur 21: Aanwijzing locatie Kerkendijk 134-138 in Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling

Het grootste deel van het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden. De locatie Kerkendijk 134-138 is over een diepte van circa 2,5 meter aangewezen als gelegen binnen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'. Deze strook zal met de beoogde herontwikkeling worden bestemd als 'Groen' en heeft derhalve geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Een gedeelte van de locatie Kerkendijk 94a is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Verkleining van de bedrijfsbestemming ter plaatse betreft dan ook een passende ontwikkeling.

#### 4.2.2.3 Aanduiding plangebied op themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 22: Aanduiding locatie Kerkendijk 94a in Verordening ruimte: 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 23: Aanduiding locatie Kerkendijk 134-138 in Verordening ruimte: 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Een gedeelte van de locatie Kerkendijk 94a is aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en kent ter plaatse tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Dit gedeelte van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling worden omgezet naar de bestemming 'Agrarisch', waarbij de bedrijfsbestemming ter plaatse wordt verkleind. Deze verkleining betreft een passende ontwikkeling binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. De beoogde herontwikkeling ziet niet op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

De locatie Kerkendijk 134-138 is over een diepte van circa 2,5 meter aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Deze strook zal met de beoogde herontwikkeling worden bestemd als

'Groen' en is daarmee niet in strijd met de regels voor het 'Gemengd landelijk gebied' of de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

#### **4.2.2.4 Artikel 4.4 Zorgvuldig ruimtegebruik**

Conform artikel 4.6 (Bedrijven in kernen in landelijk gebied), eerste lid onder a dient toepassing te worden gegeven aan het aspect van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid. In artikel 4.4, derde lid is onder andere bepaald dat sprake moet zijn van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag en dat oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van de locatie, wordt tegengegaan. In de beoogde situatie zal slechts een gedeelte van het plangebied bebouwd zijn. Voor het overige gedeelte wordt het plangebied ingezet voor het parkeren en manoeuvreren ten behoeve van het autobedrijf. Sprake zal dan ook zijn van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. Daarnaast zal met de beoogde uitbreiding het voormalige agrarische bedrijfsgebouw aan Kerkendijk 138 worden vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw en zal daarmee zal geen sprake zijn van een toename van bebouwing.

Om te kunnen voorzien in de huidige en toekomstige behoeften van de consument zal het bedrijf vooruit moeten. Ingezet wordt op revitalisering en daarbij behorende uitbreiding. Ter plaatse van Kerkendijk 94a vindt tevens stalling en presentatie van verkoopauto's plaats binnen de daar gevestigde bedrijfsbestemming. Met de beoogde herontwikkeling zal saldering plaatsvinden met de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a, waarmee het bedrijf per saldo slechts minimaal uitbreidt.

Initiatiefnemer gaat significant investeren in het revitaliseren van de bedrijfslocatie en daarmee het saneren van gedateerde voormalige agrarische opstallen inclusief woning, welke verkeren in bouwkundig slechte staat. Met de beoogde herontwikkeling wordt alle ruimte optimaal benut. Dit mede in de wetenschap dat gestapelde bouw in Someren-Heide stedenbouwkundig niet aanvaardbaar wordt geacht.

Sprake zal dan ook zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **4.2.2.5 Artikel 4.6 Bedrijven in kernen in landelijk gebied**

Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse van het plangebied een autobedrijf. Om te kunnen blijven voorzien in de huidige en toekomstige behoeften van de consument en de bedrijfsbranche is initiatiefnemer genoodzaakt het bedrijf uit te breiden.

Artikel 4.6, eerste lid van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. De bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 – 138 te Someren-Heide kent in de huidige situatie een oppervlakte van 4.829 m<sup>2</sup>. Beoogd wordt deze bestemming te vergroten tot 6.843 m<sup>2</sup>. Artikel 4.6, tweede lid bepaalt dat van de maximum oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> kan worden afgeweken voor uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;

- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of vestigen op:
  - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
  - II. een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
  - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijck, een regionaal bedrijventerrein.

Navolgend zal het beoogde bedrijf ter plaatse van het plangebied worden getoetst aan de gestelde voorwaarden voor uitbreiding groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

- a. *de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid:*

#### Juridische mogelijkheden

Extra bebouwing binnen het huidige bouwvlak zou ten kosten gaan van de parkeergelegenheid ter plaatse. Het bestemmingsvlak is dan ook volledig benut. Door de parkeernorm zijn er geen mogelijkheden meer om het bebouwingspercentage te verhogen. Slechts bouwen 'in de hoogte' zou binnen het bestemmingsvlak nog behoren tot de mogelijkheden. Echter, de bestemmingsplanregels bieden niet voldoende ruimte om eventueel gestapelde bouw toe te staan. Op basis van het provinciale Gebiedspaspoort wordt in de regio Peelrand het versterken van het kleinschalig en afwisselend karakter van het landschap nagestreefd. Stedenbouwkundig is het dan ook niet gewenst om af te wijken van de bebouwingsvoorwaarden en binnen het huidige perceel gestapelde bouw toe te staan. Derhalve kan worden gesteld dat ook juridisch gezien geen mogelijkheden bestaan om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte.

#### Feitelijke mogelijkheden

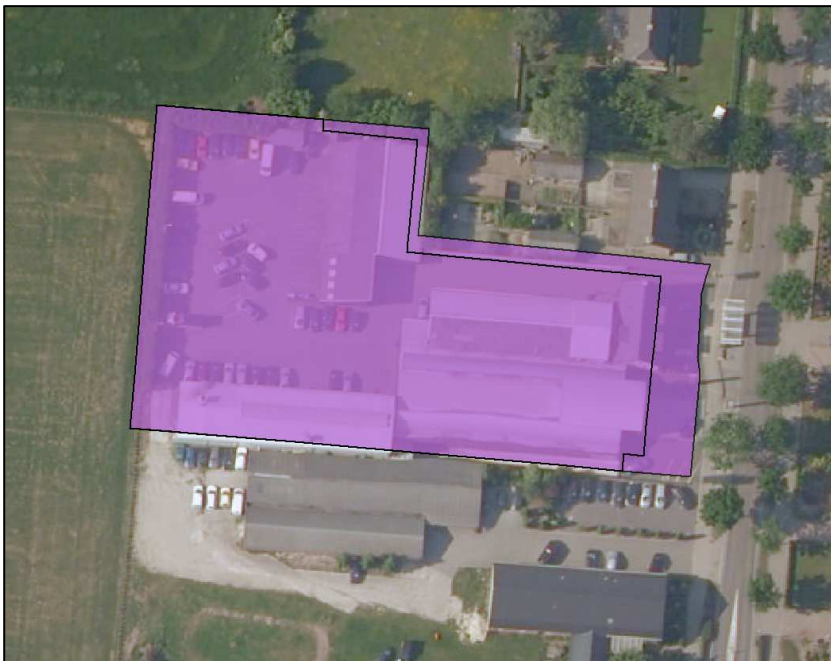
Om te kunnen blijven voorzien in de huidige en toekomstige behoeften van de consument en de bedrijfsbranche is initiatiefnemer genoodzaakt het bedrijf uit te breiden. Enkele activiteiten worden thans elders uitgevoerd, wat inefficiënt is voor het bedrijf. De oprichting van het nieuwe bedrijfsgebouw, aansluitend aan het huidige bedrijf, is derhalve noodzakelijk. Dit bedrijfsgebouw zal worden gesitueerd op de plaats van de huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De oppervlakte bebouwing ter plaatse wordt derhalve niet vergroot. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot verstening.

In praktische zin zou het verhogen van het huidige bedrijfsgebouw binnen de huidige bedrijfsbestemming nog behoren tot de mogelijkheden. De gemeente Someren acht het stedenbouwkundig en landschappelijk niet aanvaardbaar om naar gestapelde bouw over te gaan. Dit wordt ondersteund door de visie zoals verwoord in het provinciale Gebiedspaspoort.

Daarnaast heeft het bedrijf voornamelijk ruimte voor het parkeren en manoeuvreren van auto's. Dit dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij gebrek aan ruimte voor het parkeren van

auto's binnen de vigerende bedrijfsbestemming, wordt reeds sinds enkele jaren met ambtelijk goedgevonden gebruik gemaakt van circa 100 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van parkeergelegenheid, aansluitend aan de bedrijfsbestemming. Tevens wordt door gebrek aan ruimte op de locatie Kerkendijk 134 – 138 thans gebruik gemaakt van de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a. Extra bebouwd oppervlak binnen de bedrijfsbestemming zou leiden tot nog meer problemen met betrekking tot parkeren en manoeuvreren.

Op navolgende figuur is de vigerende bedrijfsbestemming op luchtfoto geprojecteerd, waarbij duidelijk zichtbaar is dat het bedrijf niet meer past binnen de huidige bedrijfsbestemming.



Figuur 24: Huidige bedrijfsbestemming op luchtfoto

Ten behoeve van de gewenste routing binnen de bedrijfsbestemming wordt een zogenoemde 'lus' gecreëerd waarbij een tweede in- en uitrit zal worden gerealiseerd ten zuiden van de huidige bedrijfsbestemming. Het laden en lossen kan daarmee plaatsvinden op eigen terrein, in tegenstelling tot in de huidige situatie. Middels een nieuwe routing wordt stagnatie op de Kerkendijk voorkomen.

Om alle activiteiten op eigen terrein te kunnen laten plaatsvinden, inclusief parkeren en manoeuvreren op eigen terrein, is vergroting van de bedrijfsbestemming noodzakelijk. Gesteld kan derhalve worden dat ook de feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte.

#### Financiële mogelijkheden

In 2008 heeft initiatiefnemer ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie en nieuwe showroom opgericht, waarvoor een grote investering is gedaan, mede om te kunnen voldoen aan de normen zoals gesteld door Opel. Het toepassen van gestapelde bouw is gezien de ligging tegen de kern van Someren-Heide stedenbouwkundig niet wenselijk. Grootschalige

onderkeldering is bedrijfseconomisch, Arbo technisch en voor wat betreft exposure niet mogelijk. Het is financieel gezien niet aantrekkelijk om dit nieuwe, moderne gebouw dusdanig te verbouwen om te kunnen voorzien in de benodigde bedrijfsuitbreiding. De financiële mogelijkheden ontbreken om binnen het huidige bouwperceel, daar waar in 2008 reeds een nieuw gebouw is opgericht, de benodigde bedrijfsuitbreiding te laten plaatsvinden. De locatie biedt onvoldoende mogelijkheden om een extra gebouw te plaatsen, terwijl het reeds opgerichte gebouw te kostbaar is om te kunnen voorzien in de benodigde uitbreiding ter plaatse.

Aangetoond is derhalve dat de financiële, feitelijke en juridische mogelijkheden om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te kunnen komen aan de ruimtebehoefte ontbreken.

- b. *aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;*

Om alle bedrijfsactiviteiten plaats te kunnen laten vinden binnen de bedrijfsbestemming, is de bedrijfsbestemming in de huidige situatie reeds te kleinschalig. Parkeren en manoeuvreren kan in de huidige situatie niet volledig plaatsvinden op eigen terrein. Om te kunnen blijven voorzien in de huidige en toekomstige behoeften van zowel de consument als de branche en importeurs, is initiatiefnemer genoodzaakt het bedrijf uit te breiden. De beoogde activiteiten in het nieuwe bedrijfsgebouw worden thans elders uitgevoerd, al dan niet door het bedrijf zelf. Vanwege bedrijfsefficiëntie, veiligheid en milieu, is het noodzaak deze activiteiten te centraliseren op de locatie aan Kerkendijk 134 – 138. De uitbreiding is daarmee eveneens economisch gezien van groot belang.

Zowel als zijnde bedrijf als zijnde privépersonen hebben initiatiefnemers een nauwe verbinding met de kern Someren-Heide. Het bedrijf ter plaatse heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van de kern Someren-Heide en is ter plaatse ondenkbaar geworden. Verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie zou leiden tot kapitaalvernietiging.

- c. *de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of vestigen op:*
- IV. *een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of*
  - V. *een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of*
  - VI. *wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijck, een regionaal bedrijventerrein.*

Het bedrijf bevindt zich reeds sinds meer dan 40 jaar aan Kerkendijk 134 te Someren-Heide. Verplaatsing van het bedrijf van initiatiefnemer naar een andere locatie zou leiden tot kapitaalvernietiging. De showroom is gebouwd in 2008, volgens de laatste nieuwe normen zoals gesteld door Opel. Dit pand is ook slechts geschikt voor autoshowroom dan wel werkplaats. Het bedrijf vormt, mede dankzij dit recent gebouwde bedrijfsgebouw en het aanwezige onbemande tankstation aan de straat, een beeldbepalend bedrijf binnen Someren-Heide. Het bedrijf ter plaatse is ondenkbaar geworden in het dorp Someren-Heide. De financiële mogelijkheden voor verplaatsing van het bedrijf ontbreken eveneens.

De gemeente Someren stelt in het IDOP dat de kwaliteit van de Kerkendijk de diversiteit aan functies betreft en dat er mogelijkheden zijn voor bedrijvigheid in Someren-Heide. Gesteld wordt tevens dat de bedrijvigheid in het dorp zorgt voor het dorpse karakter van Someren-Heide. Wonen en werken gaan hand in hand in een kleine kern en is belangrijk voor de levendigheid. De bedrijvigheid is volgens het IDOP tevens van belang voor de werkgelegenheid en het sponsoren van het verenigingsleven.

Het bedrijf is overgegaan van vader op zoon en verschaft werk aan inmiddels 14 medewerkers. Zowel als zijnde bedrijf als zijnde privépersonen hebben initiatiefnemers een nauwe verbinding met de kern Someren-Heide. Initiatiefnemers zijn nauw betrokken bij de samenleving middels onder andere de basisschool met bijbehorende vrijwillige werkzaamheden en de bestuursfunctie binnen de plaatselijke Jong Nederland. Het bedrijf sponsort de plaatselijke verenigingen middels onder andere sportshirts en het beschikbaar stellen van een auto en het coördineren van de vrijwilligers van de buurtbus en is daarbij aangesloten bij de ondernemers-sponsorclub van Someren-Heide, welke sponsorgelden verschaffen aan verenigingen en organisaties om de leefbaarheid van Someren-Heide te verbeteren. Gesteld kan worden dat het bedrijf ter plaatse van het plangebied een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van de kern Someren-Heide en daarmee onmisbaar is geworden ter plaatse.

Daarnaast is de aanwezige wasstraat en het onbemande tankstation ter plaatse belangrijk voor de bewoners van Someren-Heide en daarmee eveneens ondenkbaar ter plaatse.

#### **4.2.2.6 Conclusie**

Het grootste deel van het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De beoogde uitbreiding van het bedrijf ter plaatse van het plangebied voldoet aan de voorwaarden voor uitbreiding groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

Voldaan kan worden aan de provinciale Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) met bijbehorende regels die worden gesteld aan het bestaande stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

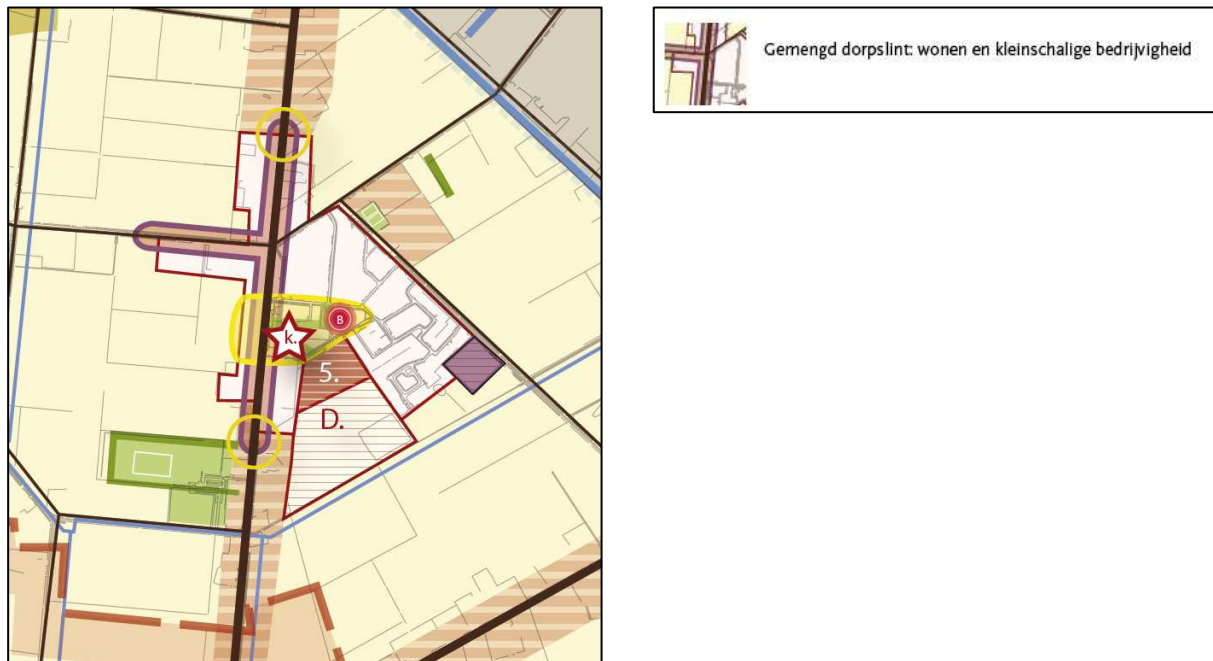
### **4.3.1 Bestemmingsplan Someren-Heide**

Het plangebied is voor wat betreft de locaties Kerkendijk 94a en Kerkendijk 134 gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Someren-Heide'. De locatie Kerkendijk 138 zal middels onderhavig bestemmingsplan eveneens worden betrokken bij dit 'komplan'. Het bedrijf is immers ook binnen de verkeerskundige bebouwde kom gelegen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 28 september 2011. Beide locaties zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf', waarbij bij beide bedrijfsbestemmingen een bedrijfswoning is toegestaan en een bebouwingspercentage wordt gehanteerd van maximaal 70%.

Ten noorden van Kerkendijk 134 wordt reeds gebruik gemaakt van 100 m<sup>2</sup> grond ten behoeve van parkeergelegenheid. Dit gedeelte is in het vigerende bestemmingsplan 'Someren-Heide' bestemd als 'Wonen'. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 ten noorden en zuiden van deze locatie en de verkleining van de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

#### 4.3.2 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 25: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028, kern Someren-Heide

In de Structuurvisie Someren 2028 is het gehele plangebied aangewezen als gelegen in de bebouwde kom, en gelegen aan het 'Gemengd dorpslint: wonen en kleinschalige bedrijvigheid'. In de structuurvisie is aangegeven dat de concentratie van bedrijvigheid zich bevindt aan de Groeneweg en aan de Kerkendijk. De bedrijvigheid aan de Kerkendijk is passend bij het karakter van de straat. Bestaande bedrijvigheid, specifiek wordt hierbij Garagebedrijf Nijs genoemd, wordt zonder meer gerespecteerd. In de structuurvisie is specifiek aangegeven dat bij een aantoonbare ruimtebehoefte zorgvuldig gekeken zal worden of deze ter plekke gefaciliteerd kan worden. Onderhavige bestemmingsplantoelichting voorziet in deze onderbouwing. De beoogde uitbreiding is derhalve passend binnen de gemeentelijke visie zoals weergegeven in de Structuurvisie Someren 2028.

## **5. MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Bedrijven en milieuzonering**

#### **5.1.1 Niet-agrarische bedrijven**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe woonbestemmingen worden toegekend, hoeven de milieubelastende activiteiten van bedrijven in de omgeving van het plangebied niet beoordeeld te worden. Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 uitgebreid voor wat betreft oppervlakte. In de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is aangegeven dat bij een milieucategorie 2 in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter dient te worden gehanteerd tot gevoelige objecten. Binnen een straal van 10 meter vanaf de bedrijfsbestemming zijn reeds woningen gelegen, ten noorden van de bedrijfsbestemming. Met deze uitbreiding zal de bedrijfsbestemming niet dichterbij reeds aanwezige woningen gelegen zijn. Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op efficiency van bedrijfsactiviteiten, waarbij onder andere middels de toevoeging van een tweede in- en uitrit de veelvoorkomende stagnatie op de Kerkendijk wordt opgelost. (Geluids-)overlast van het huidige parkeren en manoeuvreren wordt middels de nieuwe in- en uitrit en de beoogde routing, aanzienlijk verminderd. Daarnaast kan op basis van jurisprudentie worden gesteld dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en in een gemengde omgeving (uitspraak Raad van State 201207049/1/R3 d.d. 13 februari 2013 en uitspraak Raad van State 201204293/1/R3 d.d. 27 februari 2013). Veelal wordt gesteld dat uit te geven ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar dient te blijven voor bedrijven die niet passen in een woonomgeving of gemengd gebied. Het bedrijf binnen het plangebied betreft een geschikte ontwikkeling in de omgeving. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

#### **5.1.2 Agrarische bedrijven**

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen geuruitstoot tot gevolg. Herontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Met de beoogde herontwikkeling wordt ook geen nieuw geurgevoelig object opgericht. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving daarmee dan ook niet. Het aspect geur is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

## **5.2 Geluid**

### **5.2.1 Wegverkeerslawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder dient bij de oprichting van geluidgevoelige objecten (zoals woningen) langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Met de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelig objecten beoogd. Met de beoogde herbouw van de woning binnen de woonbestemming ter plaatse, wordt rekening gehouden met de voorgevelrooilijn, waarbij dit geluidgevoelige object verder van de weg gelegen zal zijn dan in de huidige situatie. Daarbij zal de beoogde woning moeten voldoen aan hogere kwaliteitseisen dan in de tijd van de oprichting van de huidige woning, waarmee het binnenniveau voor wat betreft geluid voldoende zal zijn. Derhalve is het niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit te voeren ter plaatse van het plangebied.

### **5.2.2 Industrielawaai**

In 2014 is door de gemeente Someren de 'Nota Industrielawaai 2013, Geluidbeleid Industrielawaai en vergunningverlening' vastgesteld. Deze nota geeft uitgangspunten voor de geluidsnormen in bepaalde gebieden. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota is het plangebied gelegen binnen het gebied 'wonen'.

Met de beoogde uitbreiding zal de bedrijfsbestemming niet dichterbij de reeds aanwezige woningen gelegen zijn. Met de beoogde herontwikkeling zal tevens een tweede in- en uitrit worden aangelegd, wat de routing binnen het plangebied positief beïnvloedt. Hierdoor zal niet alleen de doorstroming op de bedrijfslocatie verbeteren, maar ook op de openbare weg. De stagnatie op de Kerkendijk zal hiermee worden opgelost. Gesteld kan derhalve worden dat door van middel van de verbeterde doorstroming het woon- en leefklimaat ter plaatse zal verbeteren. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Industrielawaai geen bezwaar.

## **5.3 Bodemkwaliteit**

Bij de toevoeging van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Ter plaatse van het plangebied aan Kerkendijk 134 – 138 zal een nieuwe bedrijfsloods worden opgericht op de plek van het thans aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw. Door de aanwezigheid van bebouwing in de huidige situatie is een bodemonderzoek in dit stadium nog niet aan de orde. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal, na sloop van de huidige bebouwing, een verkennend bodemonderzoek worden overlegd met het bevoegd gezag. Aangevoerd dient daarbij te worden dat ter plaatse geen sprake (meer) is van verontreinigde bodem.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen

wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 – 138 vergroot, waarmee de woonbestemming ter plaatse wordt verkleind. Ter compensatie van de vergroting wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a verkleind. Beoogd wordt op de locatie Kerkendijk 134 – 138 een nieuwe loods op te richten op de plek van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. De bebouwing ter plaatse zal derhalve niet toenemen. De beoogde herontwikkeling betreft derhalve een dusdanige kleinschalige ontwikkeling, dat kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

## **5.5 Externe veiligheid**

### **5.5.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

### **5.5.2 Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbijgelegen risico-object betreft de veehouderij aan Bergdijk 12, waar een bovengrondse propaantank is gelegen. Deze locatie waarop het risico-object is gelegen, is gelegen op een afstand van circa 1.100 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

### **5.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen**

#### Vervoer over het spoor

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

#### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Kanaaldijk-Zuid. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 3.000 meter en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

#### Vervoer over het water

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3.000 meter van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is het plangebied buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

#### Vervoer via buisleidingen

Op ruim 600 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een buisleiding van Gasunie Transport Services B.V. Het plangebied is met een afstand van ruim 600 meter niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

### **5.5.4 Hoogspanningslijnen**

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 4.000 meter van het plangebied en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

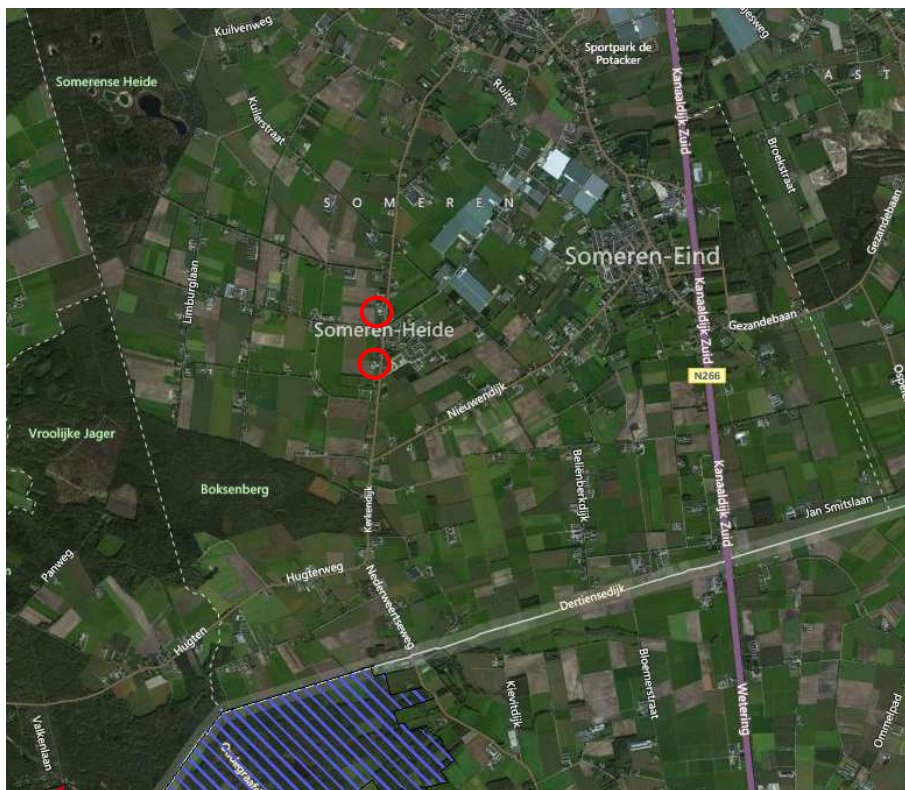
## **5.6 Natuur**

### **5.6.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn**

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. Dit gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en Weerter- en Budelerbergen (Vogelrichtlijngebied). Het plangebied ligt het meest dicht bij het deelgebied Weerterbos. Het Weerterbos is een oud bosgebied. Daarvoor was het een moerasgebied omgeven door heide en moeras. Het wordt gekenmerkt door een gecompliceerde bodemopbouw met leemarm en lemig dekzand en lokale veenontwikkeling. Soortenarme dennenaanplanten bepalen tegenwoordig in sterke mate het aanzien van het terrein. Op natte delen, in slenken en geïsoleerde laagtes staat relatief zuur berkenbroekbos. In deze laagten liggen vele watertjes en worden zwak gebufferde vennen hersteld. (Bron: Ministerie van economische zaken).

Het Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer tot het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied.



Figuur 26: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'

Het plangebied aan de Kerkendijk is op een dusdanige afstand gelegen van het Natura 2000-gebied dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

## 5.6.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat

conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 134 – 138 vergroot en aan Kerkendijk 94a verkleind. Beoogd wordt op de locatie Kerkendijk 134 – 138 een nieuwe bedrijfsloods op te richten ter plaatse van het huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouw. In (oudere) stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de bebouwing zal rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Bij de oprichting van de beoogde bedrijfsloods ter plaatse van het plangebied zal derhalve ook geen sprake zijn van de aanwezigheid van beschermde flora- en faunasoorten.

Door de aanleg van nieuwe erfbeplanting binnen het plangebied ter afscheiding van het bedrijf ter plaatse, worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor het vestigen van flora- en faunasoorten. De beoogde herontwikkeling zal dan ook slechts leiden tot een positieve ontwikkeling ter plaatse.

## **5.7 Water**

### **5.7.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

### **5.7.2 Beleid waterschap**

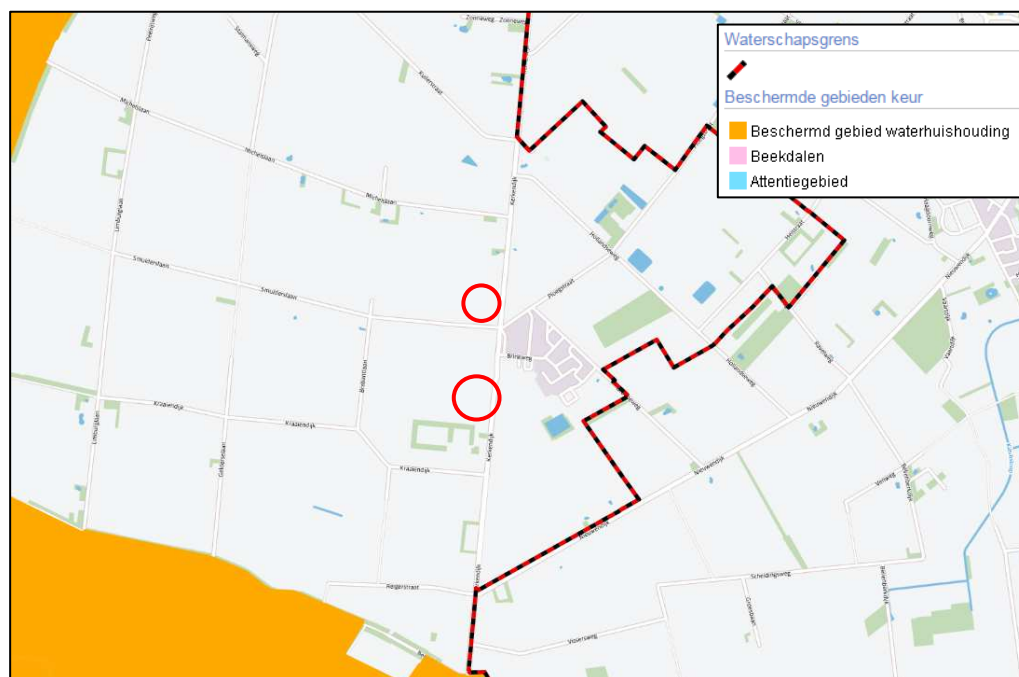
#### **5.7.2.1 Inleiding**

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening

uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

### 5.7.2.2 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'.



Figuur 27: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2015'

Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied.

### 5.7.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

#### **5.7.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe bedrijfsloods beoogd op de plek van het huidige voormalige agrarische bedrijfsgebouw. De beoogde herontwikkeling zal derhalve niet leiden tot een toename van bebouwing. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De

Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Vuilwater mag daarbij ook niet worden geloosd op de omliggende gronden.

### **5.7.3 Gemeentelijk beleid**

#### **5.7.3.1 Gemeentelijk rioleringsplan**

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2013-2017 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringsstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

#### **5.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de nieuw aan te leggen aansluitingen op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **5.8 Archeologie**

### **5.8.1 Verdrag van Valletta**

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

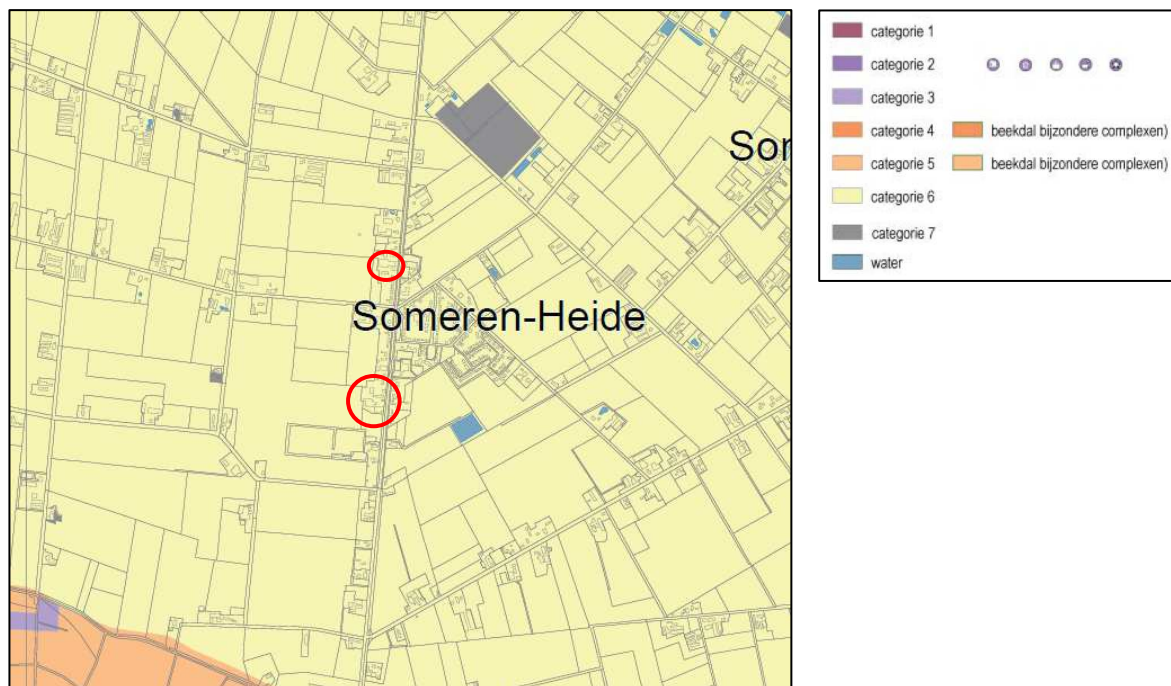
## 5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

## 5.8.3 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt.

Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekarta van Someren'. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 28: Uitsnede 'Archeologiekarta van Someren'

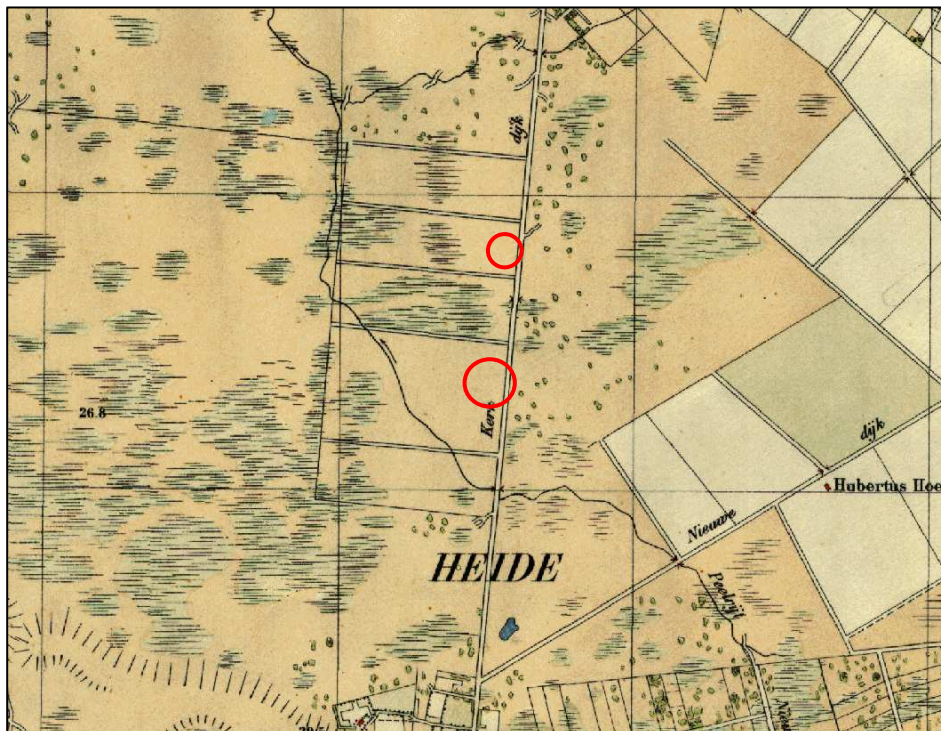
Het plangebied is op basis de 'Archeologiekarta van Someren' gelegen in een categorie 6 gebied. De als zodanig aangewezen gebieden betreffen gebieden met een lage archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen is in deze gebieden/terreinen in vergelijking met andere landschappelijke zones, laag. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een omgevingsvergunning van toepassing vanuit het gemeentelijk bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is immers zeer gering. Deze categorie is dan ook niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Met de beoogde herontwikkeling wordt

een archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de sloop van de bebouwing dan wel de bouw van de beoogde loods alsnog archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Someren, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

## 5.9 Cultuurhistorie

Het plangebied aan de Kerkendijk is gelegen in de regio De Peelrand: een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen.

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met een kerk en marktplaats was een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechthoekig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd. Navolgende figuur geeft een beeld van de Kerkendijk op de historische topografische kaart in de periode 1920-1929.



Figuur 29: Historische topografische kaart 1920 - 1929

In het verleden betrof de Kerkendijk slechts een doorgaande weg door het heidegebied. Ter plaatse was nog geen bebouwing van de kern Someren-Heide aanwezig. De kern is van latere datum (jonge ontginningdorp). De cultuurhistorische waarden zijn dan ook gering en niet in het geding bij de beoogde herontwikkeling.

De huidige woning Kerkendijk 138 is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Deze woning verkeert in slechte bouwkundige staat en is niet in gebruik voor bewoning. Voor wat betreft situering kan verbetering plaatsvinden door het verder van de straat situeren dan thans het geval is. Ondanks de huidige kenmerkende uitstraling van het pand, zal door de sloop en herbouw verder van de straat, geen afbreuk worden gedaan aan cultuurhistorische waarden in de omgeving. Met de beoogde herbouw van de huidige woning Kerkendijk 138, niet zijnde cultuurhistorisch waardevol, gaan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 6.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit twee kaartbladen en een legenda, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

### 6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - o Anti-dubbeltelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - o Overgangsrecht
  - o Slotregel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;

- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

## **6.4 Toelichting bestemmingen**

### **6.4.1 Agrarisch**

De bedrijfsbestemming aan Kerkendijk 94a wordt verkleind ter compensatie van de uitbreiding op de locatie Kerkendijk 134 – 138. Een gedeelte van deze locatie wordt dan ook bestemd naar 'Agrarisch'. Ter plaatse wordt geen bebouwing toegestaan.

### **6.4.2 Bedrijf**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend voor zover deze voorkomen in de milieucategorie 1 en 2, ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteiten, een bedrijfswoning per bedrijfsbestemming, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, opslag en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangeduide 'bouwvlak'.

### **6.4.3 Groen**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels en waterpartijen, zoals poelen. Binnen de bestemming 'Groen' wordt geen bebouwing toegestaan.

### **6.4.4 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Woningen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht. Bijgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Gebouwd moet worden in de voorgevelrooilijn, dan wel op maximaal 3 meter daar achter.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van het plangebied worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Someren voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Someren waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van inspraak en zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

### **7.3 Inspraakprocedure**

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan zal voor inspraak ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een inspraakreactie in te dienen. Deze inspraaktermijn zal gelijktijdig plaatsvinden met het vooroverleg zoals gesteld in navolgende paragraaf.

### **7.4 Overleg ex artikel 1.3.1 Bro**

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.