

BESTEMMINGSPLAN
LIEROPSEDIJK 11
SOMEREN

NL.IMRO.0847.BP02018009-VS01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 29 november 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Lieropsedijk 11 Someren
IMRO-idn	NL.IMRO.0847.BP02018009-OW01
Versie ingediend	12 januari 2017
Versie ontwerp	3 juli 2018
Versie vastgesteld	29 november 2018
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	6
1.4 Status	6
1.5 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Beeld van het plangebied	10
3. PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Beoogde ontwikkeling	12
3.2 Beoogde inrichting	12
3.2.1 Inleiding	12
3.2.2 Inpassing in de omgeving	12
3.2.3 Beeldkwaliteit	13
3.2.4 Landschappelijke inpassing en erfafscheidingen	14
3.3 Verkeer en parkeren	16
3.3.1 Ontsluiting	16
3.3.2 Laden en lossen	16
3.3.3 Parkeren	17
4. BELEIDSKADER	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	21
4.3 Gemeentelijk beleid	22
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	22
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1 Bodem	24
5.2 Waterhuishouding	24
5.2.1 Inleiding	24
5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas	24

5.2.3	Regionaal beleidskader	24
5.2.4	Gemeentelijk beleidskader	26
5.2.5	Hemelwaterverwerking binnen het plangebied	26
5.3	Cultuurhistorie	27
5.4	Archeologie	27
5.4.1	Beleidskader	27
5.4.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	27
5.4.3	Archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied.	28
5.5	Wet natuurbescherming	28
5.5.1	Inleiding	28
5.5.2	Gebiedsbescherming	29
5.5.3	Soortenbescherming	30
5.6	Geluid	30
5.7	Agrarische bedrijvigheid	32
5.8	Gezondheid	32
5.9	Bedrijven en milieuzonering	33
5.9.1	Inleiding	33
5.9.2	Bedrijfsbestemming op het plangebied	34
5.10	Externe veiligheid	34
5.10.1	Inleiding	34
5.10.2	Bedrijven	35
5.11	Luchtkwaliteit	36
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Algemene toelichting verbeelding	37
6.3	Algemene toelichting regels	37
6.4	Toelichting bestemmingen	38
6.4.1	Bedrijf	38
6.4.2	Tuin	38
6.4.3	Waarde – Archeologie 4	38
7.	UITVOERBAARHEID	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2.1	Inleiding	39
7.2.2	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	39

BIJLAGE

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies, 5 januari 2018, documentnummer 1712/005/RV-01
Bijlage 2	Zienswijzenverslag/overzicht van ambtshalve aanpassingen.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Lieropsedijk 11 te Someren, hierna ook het plangebied genoemd middels een flexibel bestemmingsplan. De initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Ter plaatse is thans een kantoorpand aanwezig en de locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'. De initiatiefnemer beoogt om de vigerende bestemming te herbestemmen naar de bestemming 'Bedrijf'. In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd het perceel te bestemmen voor een bedrijfskavel voor realisatie van maximaal twee bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 met elk een bedrijfswoning. Het plangebied wordt herbestemd naar een woon-werklocatie waarbij 'wonen' met 'werken' gecombineerd wordt.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren is per brief d.d. 7 september 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied. De gemeente heeft hiertoe nadere randvoorwaarden aangeleverd. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging

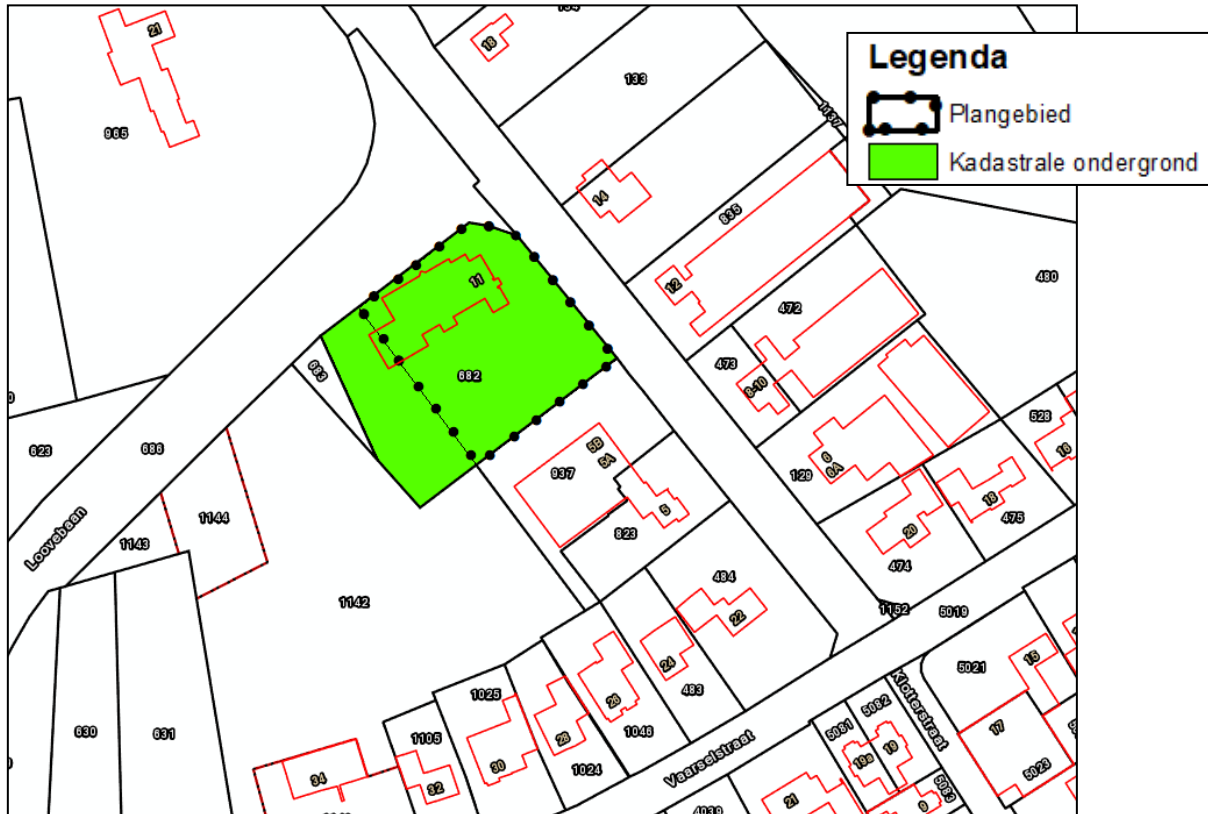
Het plangebied is gelegen aan Lieropsedijk 11 te Someren. De locatie is gelegen in een gemengde omgeving aan de noordwestzijde van de kern Someren op de grens tussen het dorp Someren en het buitengebied. De locatie betreft een zichtlocatie. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop aangegeven de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied aangeduid

1.3 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie M, nummer 682 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van 2.710 m². Het plangebied is op navolgende figuur in groen aangeduid. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de omgeving van het plangebied met daarop de begrenzing van het plangebied aangeduid.

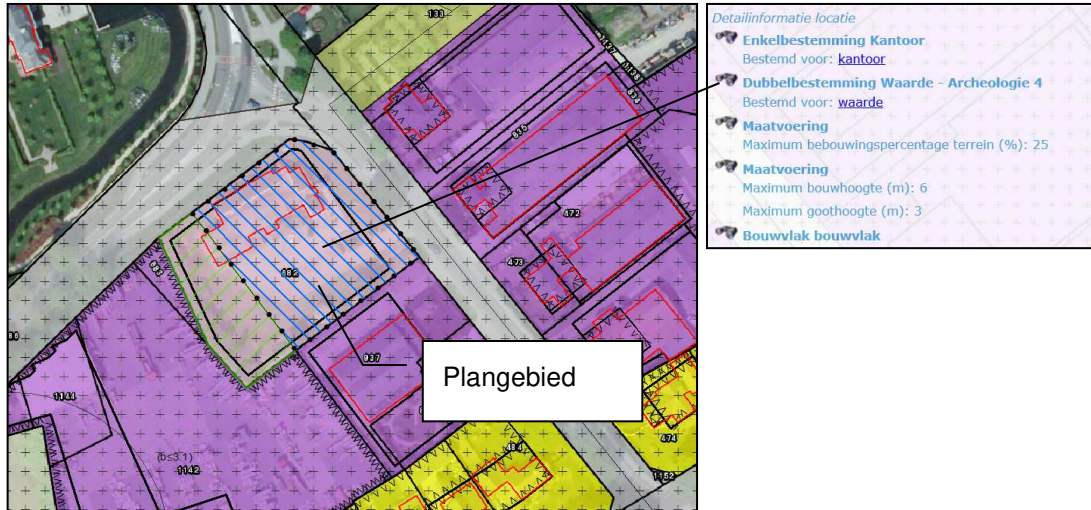


Figuur 2: Kadastrale kaart met daarop het plangebied in groen aangeduid

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 682. Het restant van dit kadastrale perceel is als werf betrokken bij het bedrijf Leenen Steengoed, gelegen ten zuiden van het plangebied. Hiervoor is reeds een separate planologische procedure gevolgd.

1.4 Status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni 2013. Dit bestemmingsplan is voor het plangebied onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied met een blauwe arcering is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Someren-Dorp' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied aan Lieropsedijk 11 is bestemd als 'Kantoor'. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en er is een bouwvlak opgenomen. Er geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum goothoogte van 3 meter. Het terrein mag met een omvang van maximaal 25% van het terrein worden bebouwd.

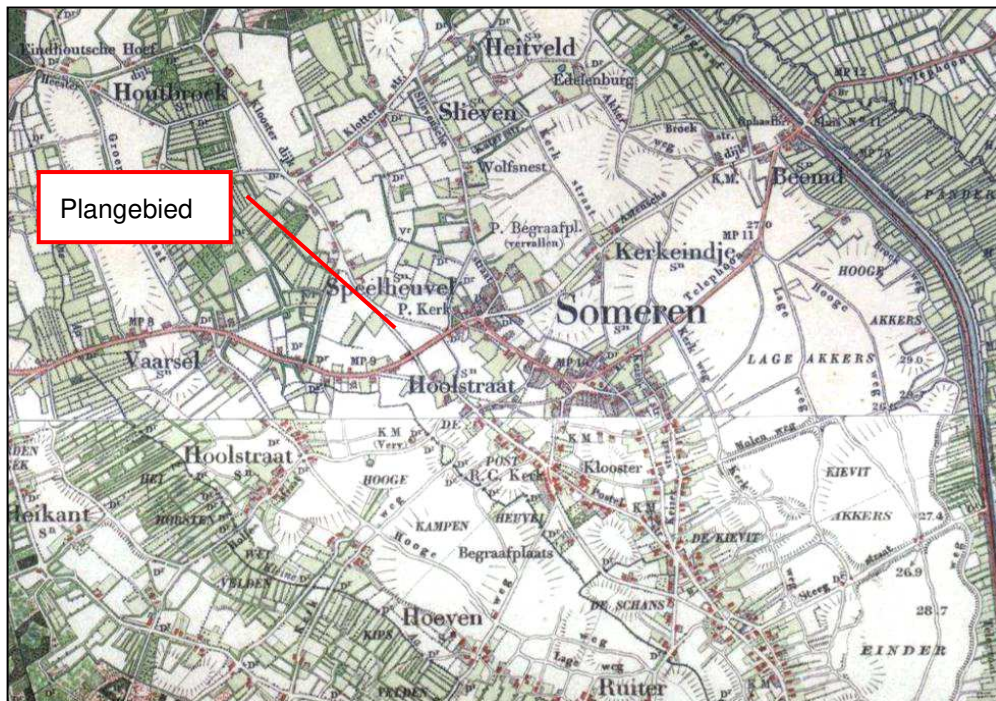
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de bestaande situatie op het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 geeft de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreide nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers. 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. In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al nauwelijks meer herkenbaar. Navolgende figuur geeft een kaart van Someren rond het jaar 1900, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. De Lieropsedijk was toen al als verbindingslint naar Lierop aanwezig.

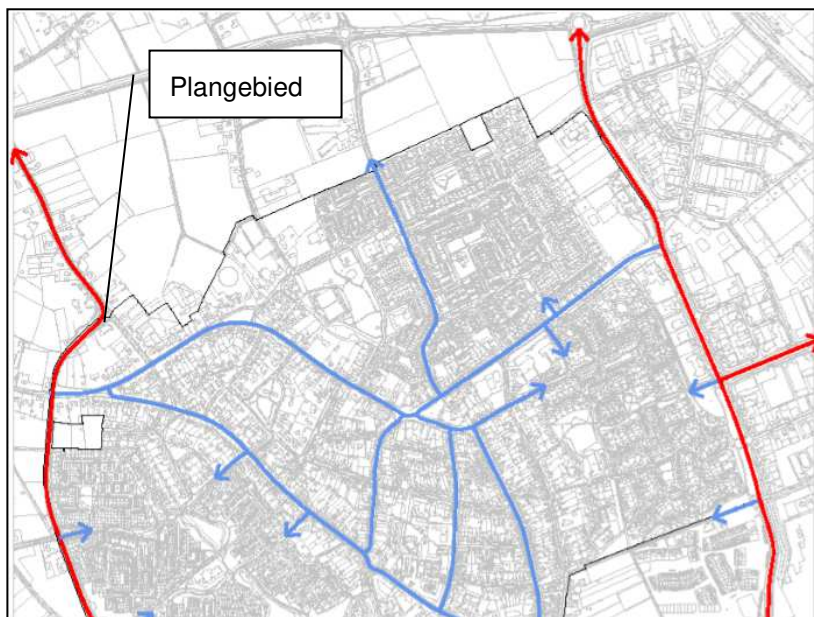


Figuur 4: Uitsnede historische kaart van Someren rond 1900 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De Lieropsedijk is rond 1900 nog nauwelijks bebouwd. In de loop van de 20e eeuw zijn er nieuwe woonwijken ontwikkeld op de akkers rondom de kern. De verbindingslinten raakten in deze periode verder verdicht. De oorspronkelijke landbouwfuncties maakten plaats voor woningbouw en niet agrarische bedrijfsfuncties. Met de komst van de Loovebaan (in circa 1980) is de kern van Someren aan de westzijde definitief begrensd. De Loovebaan vormt thans een harde grens tussen stedelijk gebied en landelijk gebied. De Loovebaan sluit ten noorden van het plangebied aan op de Lieropsedijk. Het plangebied maakt hiermee onderdeel uit van het stedelijk gebied. De relatie met het oude verbindingslint is met de komst van de Loovebaan vervaagd. In de driehoek Loovebaan, Lieropsedijk en Vaarselstraat hebben de stedelijke functies wonen en bedrijven zich verder ontwikkeld.

2.2 Ruimtelijke structuur

De opbouw van Someren bestaat uit een historisch en organisch gegroeid middengebied waaromheen een drietal (min of meer) recente woongebieden liggen. Dit betreffen de woongebieden 'Noord', 'De Loove' en 'Waterdael'. Een vierde woongebied, Groote Hoeven, is thans in ontwikkeling. Het geheel wordt aan de west-, oost- en zuidzijde gevat in een krans van ontsluitingswegen waaronder de Loovebaan. 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. Langs de linten zijn de knopen naar elkaar toe gegroeid en tot een dorp versmolten. Het oude stratenpatroon staat, behalve aan de noordzijde, niet meer in verbinding met de oorspronkelijk omliggende landschappelijke structuur. De drie bestaande woongebieden hebben nauwelijks fysieke verbinding met het omliggende landschap. De woongebieden zijn gelegen tussen de ontsluitingswegen en het middengebied. In tegenstelling tot het patroon van linten zijn de woongebieden minder eenduidig van ruimtelijke opbouw qua dichtheid en hiërarchie. 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. Het plangebied ligt in de uiterste noordwesthoek van het dorpscentrum en wordt door de Loovebaan afgescheiden van het aangrenzende buitengebied. Het plangebied ligt in de oksel van de Loovebaan en de Lieropsedijk. Het plangebied is ontsloten op de Lieropsedijk. De locatie maakt daarmee deel uit van de dorpsentree en kent een belangrijke waarde als markering van de dorpsrand vanaf de Loovebaan. Navolgende figuur geeft een beeld van de ruimtelijke structuur van de noordzijde van Someren. Het plangebied is hierop aangeduid.



Figuur 5: De ligging van het plangebied binnen de ruimtelijke structuur van Someren

2.3 Functionele structuur

Someren dorp kent overwegend een woonfunctie. Dit is anders 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 dorp. In het dorpscentrum en de aanloopstraten naar het dorpscentrum is woonfunctie gemengd met andere functies. Bedrijvigheid in Someren is traditioneel

geconcentreerd langs het kanaal en langs de grotere doorgaande wegen. Tussen de Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan en de Zuid Willemsvaart zijn de bedrijventerreinen Sluis X, Half Elfje en Lage Akkerweg gelegen. Toch is ook binnen Someren dorp op verschillende plekken sprake van een concentratie van bedrijvigheid. Dit betreft dan vooral bedrijven aan de rand van het centrum die ontstaan zijn aan de oude linten. Als voorbeeld gelden belangrijke bedrijfsconcentraties aan de rand van Waterdael, de Boerenkamplaan en de concentratie van bedrijvigheid aan weerszijden van de Lieropsedijk, waarin ook het plangebied gelegen is. Deze bedrijfsconcentratie bestaat vooral uit ambachtelijke bedrijven (milieucategorie 1 en 2) met een bedrijfswoning. Het plangebied maakt eveneens onderdeel uit van deze bedrijfsconcentratie en kent de bestemming kantoor. Binnen het plangebied is een kantoorpand direct op de hoek Loovebaan-Lieropsedijk gelegen.

2.4 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel aan kruising Lieropsedijk-Loovebaan. Er is een kantoorpand aanwezig op het plangebied met een omvang van circa 582 m². Het kantoorpand is vanwege de vormgeving en materiaalgebruik herkenbaar als bedrijfspand. De tuin en het erf geven het pand vanaf de Lieropsedijk een groene uitstraling. Vanaf de Loovebaan is het pand niet noemenswaardig groen aangekleed. Het pand is ontsloten aan de Lieropsedijk. De parkeergelegenheid is gelegen aan de achterzijde van het kantoor. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied.



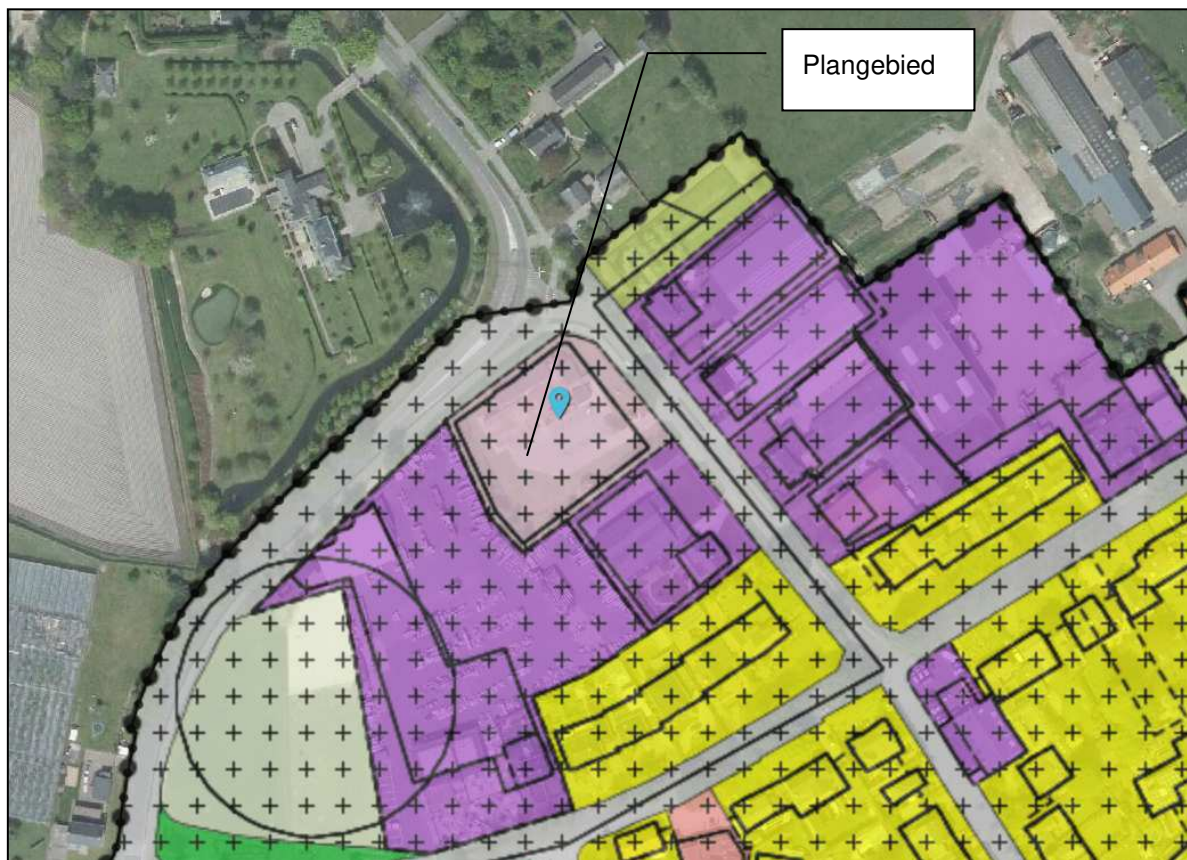
Figuur 6: Luchtfoto van de huidige situatie op het plangebied

Navolgende figuur geeft een beeld van het kantoorpand op het perceel van het plangebied.



Figuur 7: Kantoorpand op het plangebied gezien vanaf de hoek Lieropsedijk en Loovebaan

Direct ten zuidwesten en ten zuidoosten van het plangebied en aan de overzijde van de Lieropsedijk zijn bedrijfsbestemmingen gelegen. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied waarin de bedrijfsbestemmingen rondom het plangebied zijn aangeduid met paarse vlakken. Aan de Lieropsedijk betreft dit bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 met een bedrijfswoning. Ten zuiden van het plangebied is een 3.1 bedrijf, Leenen Steengoed, gevestigd. Dit bedrijf grenst in de noordoostzijde aan het plangebied.



Figuur 8: Luchtfoto van de omgeving van het plangebied waarin de bestemmingsvlakken met een paars vlak zijn opgenomen

met de beoogde herontwikkeling gesloopt gaat worden. Na sloop vind de nieuwbouw van één dan wel twee bedrijfspanden, met voor elk bedrijf een bedrijfswoning, plaats.

Het plangebied aan Lieropsedijk 11 is gelegen op een zichtlocatie op een markante locatie aan de rand van Someren. Het is dan ook van belang dat een toekomstige ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de beeldkwaliteit van deze dorpsrand. Bij herbouw dient rekening te worden gehouden met het zicht op de locatie. Derhalve dient bij de bouwaanvraag rekening te worden gehouden met beeldkwaliteit en inrichting van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied vanaf de Loovebaan richting de Lieropsedijk. Het plangebied is gelegen aan de rechterzijde van de foto.



Figuur 10: Foto gemaakt op de hoek Loovebaan en Lieropsedijk met aan de rechterzijde van de foto het kantoorpand bij het plangebied

3.2.3 Beeldkwaliteit

3.2.3.1 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

De op te richten bebouwing dient een architectonisch samenhangend geheel te vormen, waarbij realisatie van een bedrijfswoning onlosmakelijk verbonden is met het toestaan van bedrijvigheid op deze locatie. Voor de beoogde ontwikkeling is door Jos Meeuws een beeldkwaliteitplan opgesteld met stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in deze paragraaf en naar aanleiding van beoordeling door de gemeente Someren nader gespecificeerd. Het beeldkwaliteitplan maakt als bijlage onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Realisatie van bebouwing en inrichting van het plangebied conform het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd.

In de huidige situatie is op de locatie Lieropsedijk 11 een kantoorgebouw aanwezig. De bestaande bebouwing bestaat uit een aaneenschakeling van gebouw delen met een lessenaarsdak en gebouwdelen met plat afgedekte daken. De wanden van de bestaande bebouwing bestaat uit witte betonstenen de schuine daken zijn afgedekt met betonnen pannen donker grijs.

De locatie van het perceel kan gezien worden als de 'dorpsentree'. De voor- en zijgevels van de woningen die gericht zijn op de Loovebaan en Lieropsedijk dienen dan ook karakteristieke

eigenschappen te hebben van een statige woning. De woningen dienen dan ook qua massavorm en materiaalgebruik aan sluiting vinden bij de woningen aan Lieropsedijk 21 en aan Vaarselstraat 26 t/m 32, maar mogen nadrukkelijk ook soberder van ontwerp zijn. De stijl kan aansluiten bij een jaren '30 woning. Navolgende figuren geven een beeld van deze woningen.



Figuur 11: Woningen aan Lieropsedijk 21 en Lieropsedijk 14



Figuur 12: Woningen aan Vaarselstraat 26 t/m 34

De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevels van de woningen dienen te bestaan uit bakstenen in aarden tinten. Gestucte of geschilderde gevelvlakken zijn toegestaan als toevoeging aan de hoofd massa. Niet toegestaan betonnen stenen, stalen gevelplaten en golfplaten. De daken dienen afgedekt te zijn met schuine dakvlakken met een hellingshoek tussen de 45 en 60 graden. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart. Rieten dakbedekking is eventueel mogelijk. De kap mag bestaan uit een samengestelde schildkap of gelijkbenig zadeldak. Platte daken of lessenaarsdaken zijn niet toegestaan.

De bedrijfswoningen dienen gesitueerd te worden in de in de verbeelding aangegeven bebouwingszone voor bedrijfswoningen. De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m³ per woning bedragen. De goothoogte voor de woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

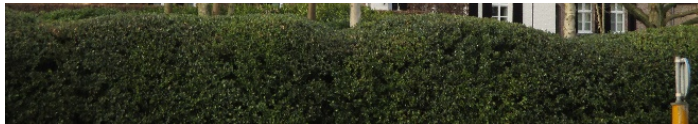
De bedrijfsbebouwing mag een goothoogte hebben van maximaal 4 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen van 6 meter. De bedrijfsgebouwen dienen zowel massavorm als materiaalkeuze afgestemd te zijn op de woningen, zodat er sprake is van een architectonische eenheid. Het is niet toegestaan om stalen of aluminium damwandplaten toe te passen voor de gevels welke gericht zijn op de Loovebaan en de Lieropsedijk.

3.2.4 Landschappelijke inpassing en erfafscheidingen

Het kantoorpand binnen het plangebied is in de huidige situatie niet landschappelijk ingepast. Omdat het plangebied op een zichtlocatie is gelegen is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Aan de voorzijde van het plangebied is een tuinbestemming opgenomen. Invulling van deze bestemming mag slechts geschieden op basis van het inpassingsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van de regels. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast middels rododendrons en een

hulsthaag. Binnen de tuinbestemming mag geen opslag en uitstalling ten behoeve van de bedrijfsvoering plaatsvinden.

Voor de terreinafscheiding van de tuinbestemming met de openbare weg kan de lage beukenhaag worden door gezet of kan er gekozen worden voor een hulsthaag welke golvend kan worden aangebracht. Navolgende figuur geeft een beeld van passende landschappelijke inrichting, op basis van het inrichtingsplan.



Figuur 13: Voorbeeld van een golvende haag



Figuur 14: Bestaande beukenhaag binnen het plangebied

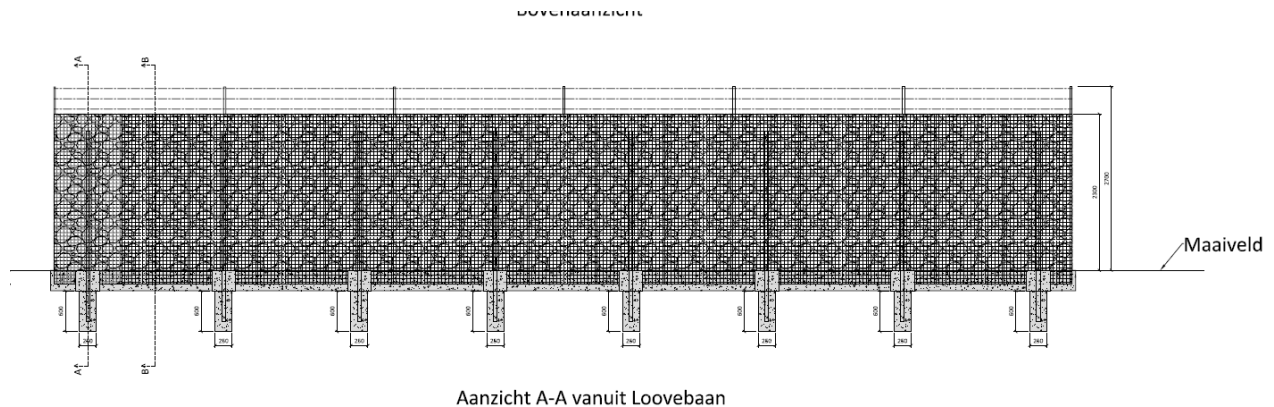
Eventuele terreinafscheiding bij de bedrijfswoning zal een open karakter moeten hebben. Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van open terreinafscheidingen.



Figuur 15: Voorbeeld terreinafscheiding met open karakter

Direct ten zuiden van het plangebied wordt aan de Loovebaan een bedrijfswerf ingepast met schanskorven (gevuld met grijze steen), over een lengte van tenminste 15 meter. De hoogte van de schanskorven bedraagt maximaal 2,30 meter. Hierboven komen dan nog de draden van het alarmsysteem (hoogte 40 cm) bij het bedrijf op dit terrein. De totale hoogte bedraagt dan 2.70 meter.

Het 'massieve' gedeelte van de erfafscheiding wordt bewust iets hoger gemaakt zodat de daarachter opgeslagen bedrijfsmaterialen aan het zicht worden onttrokken en niet alsnog deels boven de afscheiding uit steken. Navolgende figuur geeft een beeld van deze afscheiding. Deze erfafscheiding grenst aan het plangebied.



Figuur 16: Te realiseren erfafscheiding direct ten zuiden van het plangebied aan de Loovebaan

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten aan de Lieropsedijk. De beoogde herontwikkeling voorziet in herbestemming van de kantoorbestemming naar een bedrijfsbestemming voor realisatie van maximaal twee bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 met bedrijfswoningen. Indien er twee bedrijfskavels ontwikkeld worden, worden er tevens twee ontsluitingen gerealiseerd. Beide ontsluitingen zullen dan aan de Lieropsedijk gerealiseerd worden. In verband met verkeersveiligheid dient bij realisatie van de inritten rekening gehouden te worden met het aanwezige fietspad aan de voorzijde van het plangebied.

De toegestane bedrijven betreffen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Er is een geringe verkeersaantrekkende werking, met name van personenvervoersbewegingen en vervoersbewegingen met busjes al dan niet met aanhangers. Deze toevoeging kan plaatsvinden aan de Lieropsedijk. Bij het verlaten van de Lieropsedijk gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld aan de Loovebaan of de Vaarselstraat.

3.3.2 Laden en lossen

Laden en lossen mag slechts plaatsvinden op eigen terrein. Het terrein mag voor maximaal 40% bebouwd worden. Hiermee is er ruimte voor laden en lossen en ook voor parkeren. De verplichting tot laden en lossen op eigen terrein is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Parkeren

3.3.3.1 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Someren heeft op 28 juni 2018 het bestemmingsplan 'Parkeren bebouwd kommen Someren' en de Nota Parkeernormen vastgesteld. De Nota Parkeernormen verwijst voor het benodigd aantal parkeerplaatsen naar de CROW-cijfers. Daarnaast geeft de Nota een transparant en duidelijk uniform toetsingskader voor het parkeren binnen de gemeente Someren. Door vaststelling van deze nota en het bestemmingsplan is er sprake van uniforme bepalingen binnen de gemeente Someren, die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen, zo ook dit bestemmingsplan, worden deze regels overgenomen.

In de kern Someren wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt tussen het centrum en rest bebouwde kom. Het centrum is gedefinieerd op basis van percelen die grenzen aan de blauwe zone. De overige woongebieden en industrieterreinen in Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop vallen onder 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de tabellen met parkeerkencijfers in CROW publicatie 317 wordt per ruimtelijke ontwikkeling de parkeereis berekend. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen dat de aanvrager minimaal moet realiseren, waarbij rekening is gehouden met:

- de parkeernormen voor stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' voor het betreffende gebiedsprofiel;
- dubbelgebruik;
- salderen;

De (som van de) berekende parkeereis wordt in hele getallen naar boven afgerond.

Bij realisatie van woningen wordt parkeergelegenheid vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. Daarmee zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk blijkt echter dat deze parkeervoorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. Het gevolg is dat auto's dan toch regelmatig op de openbare weg parkeren. Bij de toetsing moet dit worden meegenomen.

3.3.3.2 Parkeren binnen het plangebied

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gezien de milieucategorie 1 of 2 en het maximum bebouwingspercentage van het terrein, is er te allen tijde ruimte voor parkeren op eigen terrein, ongeacht het te vestigen bedrijf. Navolgende tabel geeft een beeld van de voorwaarden die gelden voor realisatie van parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening	Berekend aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter lang
Lange oprit zonder garage of carport	1,0	Oprit minimaal 10,0 meter lang
Dubbele oprit zonder garage	1,7	Oprit minimaal 5,0 meter breed en 5,0 meter lang
Garage zonder oprit (bij woning)	0,0	
Garagebox (niet bij woning)	0,0	
Garage met enkele oprit	1,0	Oprit minimaal 5,0 meter lang

Garage met lange oprit	1,3	Oprit minimaal 10,0 meter lang
Garage met dubbele oprit	2,0	Oprit minimaal 5,0 meter breed en 5,0 meter lang

Figuur 17: Tabel met berekend aantal parkeerplaatsen

Bij de bedrijfswoningen dient ruimte te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen per woning. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. In de vergunning aanvraag voor bouwen dient te worden aangetoond dat per woning tenminste 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. 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 voor de middellange termijn (tot 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 cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er 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. De beoogde herontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De beoogde ontwikkeling op het plangebied ziet op het hergebruik van een stedelijke locatie van een kantoorbestemming naar een bedrijfsbestemming. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke gebied van Someren en in gebruik als kantoorpand. Het kantoorpand voldoet niet meer aan de eisen en wensen voor een kantoorpand op de langere termijn. Er is meer vraag naar locaties voor

kleinschalige bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. De realisatie van deze bedrijven is daarbij meer passend in de omgeving.

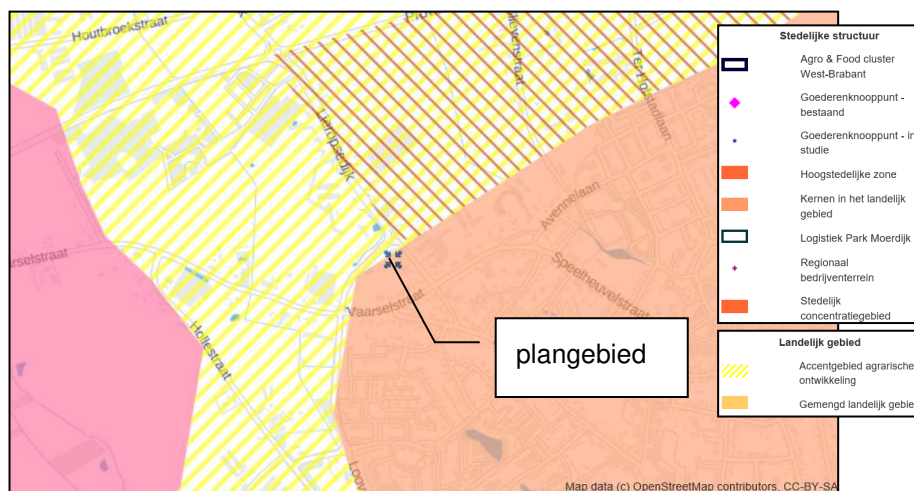
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld. In de SRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Rode draad in de SRO is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit. 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.

Het plangebied is de SRO aangeduid als gelegen binnen een kern in het landelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structurenkaart uit de SRO waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Aanduiding van het plangebied (met een blauwe marker aangeduid) op de structurenkaart uit de SVRO

Speerpunt is de SRO is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van nieuw ruimtebeslag, maar wordt een bestaande locatie herbestemd, naar een in de omgeving meer passende bestemming.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

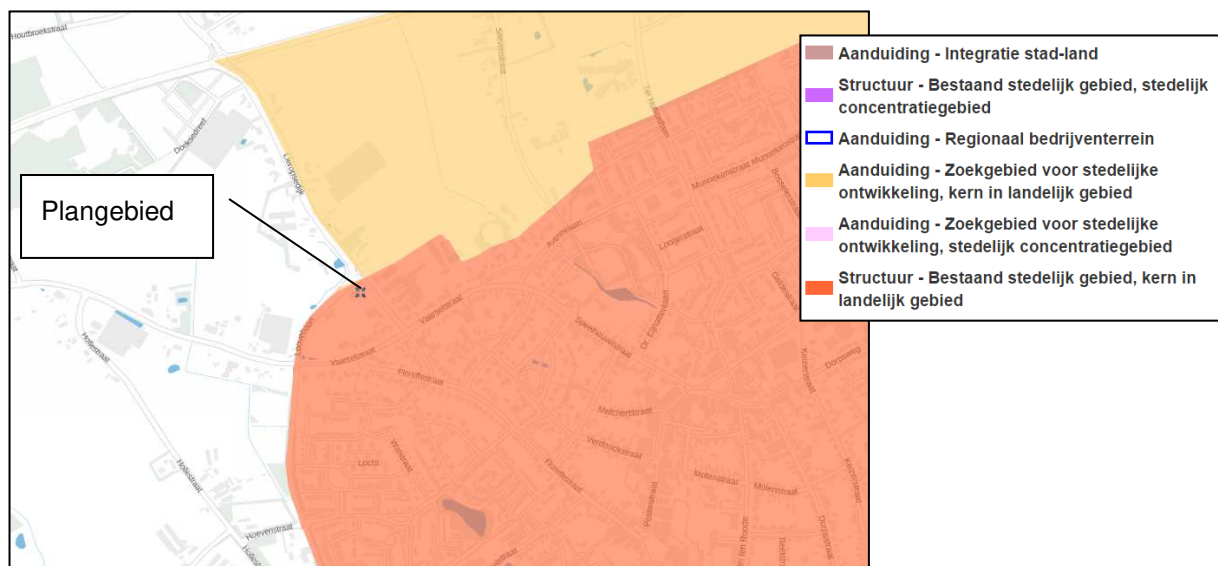
4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant als uitwerking van de SRO vastgesteld. De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten. De Verordening ruimte bevat onder andere regels voor de volgende onderwerpen;

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

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied aan Lieropsedijk 11 is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'.



Figuur 19: Uitsnede themakaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Herontwikkeling van een locatie binnen het stedelijk gebied is passend binnen de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn in artikel 4.4. regels opgenomen voor bedrijfs- en kantoorlocaties. Deze regels zijn van toepassing bij de toevoeging of uitbreiding van een kantoor- of bedrijfslocatie. In navolgende sub-paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan artikel 4.4 en 4.5 van de Verordening ruimte. Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten in de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 4.4. en 4.5)

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bedrijven binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, binnen de grenzen van wetgeving van de regionale afspraken. De provincie vindt het belangrijk dat een substantieel deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. Bij bestaande bedrijventerreinen legt de provincie in het ruimtelijke beleid sterk de nadruk op een duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Bij de definiëring hiervan wordt duurzaamheid als volgt gedefinieerd:

- zuinig ruimtegebruik;
- Inrichting die bijdraagt aan provinciale milieudoelstellingen;
- Bijzondere aandacht voor aanzien (beeldkwaliteit);
- Optimale economische kwaliteit van het terrein.

Met de beoogde herbestemming wordt een bestaande bedrijfslocatie duurzamer heringericht met grote aandacht voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing, zonder dat er sprake is van uitbreiding van het bedrijfsterrein. De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde kaders. Middels de beoogde ontwikkeling wordt er een nieuwe, passende invulling gegeven aan bestaande kantoorlocatie. Derhalve is sprake van zuinig ruimtegebruik.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze 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'.

Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 waarop het plangebied is aangeduid

In de Structuurvisie Someren 2028 is het plangebied aangewezen als gelegen op een bestaand bedrijventerrein. De kantoorbestemming is thans ook de enige niet-bedrijvenbestemming. De hoek Loovebaan-Lieropsedijk-Vaarselstraat is aangeduid als 'ruimtelijke kwaliteit dorpsrand verbeteren'.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het omzetten van de kantoorbestemming ter plaatse naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van één of twee bedrijfskavels. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling zijn verankerd. Het beeldkwaliteitplan bij herinrichting van het plangebied maakt onderdeel uit de regels van dit bestemmingsplan. Derhalve past de beoogde herontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie Someren 2028.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Het grondgebruik van de kavel in het verleden geeft geen aanleiding aan te nemen dat er mogelijk sprake kan zijn van een verontreiniging van de bodem. Bij wijziging van het gebruik van de gronden ten behoeve van een bedrijfsfunctie in plaats van een kantoorfunctie hoeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen bodemonderzoek plaats te vinden.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie 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 Aa en Maas.

5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.3 Regionaal beleidskader

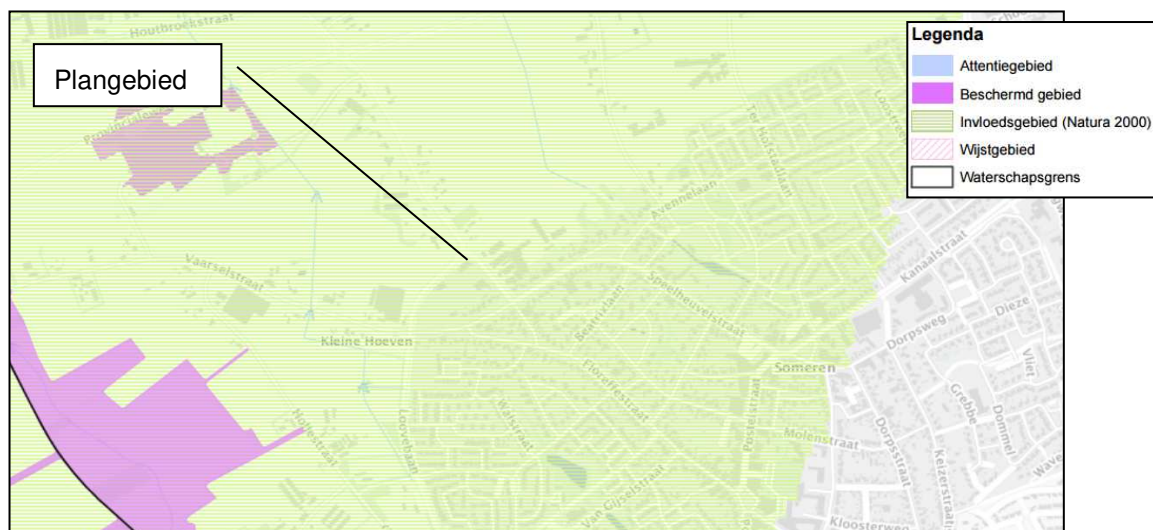
5.2.3.1 Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. 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 bieden. 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.

5.2.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan Lieropsedijk 11 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. De gehele omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een invloedsgebied (Natura 2000). Deze aanduiding heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede keurkaart waterschap Aa en Maas met de ligging van het plangebied aangeduid

5.2.3.3 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 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 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

5.2.4 Gemeentelijk beleidskader

5.2.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2021

In het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2021' (vGRP 2018-2022) is voor een periode van vijf jaar het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Someren vastgelegd. Het vGRP 2018-2022 is vastgesteld door de raad op 20 december 2017. Algemeen uitgangspunt qua waterbeleid is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de riolerings- en waterbergingszorg zijn ingezet, worden doorgezet in de komende planperiode. De gemeente Someren wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

Ook in Someren is de landelijke trend zichtbaar dat bewoners en bedrijven voor- en achtertuinen (steeds meer) verharden. Hierdoor wordt extra verhard oppervlak op de riolering aangesloten, waardoor afkoppelinspanningen van de gemeente deels te niet worden gedaan. De gemeente heeft dan ook de ambitie om bewoners en bedrijven te stimuleren het regenwater zoveel mogelijk op eigen perceel vast te houden. Naast dat dit het hydraulisch functioneren van de riolering ten goede komt draagt het o.a. bij aan het bestrijden van verdroging, ondersteunen van biodiversiteit en het tegengaan van hittestress.

Bij inbreidingslocaties kleiner dan 2.000 m² dient het regenwater eerst op eigen terrein verwerkt te worden. Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen hemelwater op de riolering wordt aangesloten. Het plangebied heeft een omvang van circa 2.700 m². Desalniettemin is het uitgangspunt ook hier dan een omvang van 100% van het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt gerealiseerd, met mogelijk een overschot op de nabij gelegen sloot of het gemeentelijk rioolstelsel.

5.2.5 Hemelwaterverwerking binnen het plangebied

Binnen het plangebied is een bouwvlak aanwezig met een omvang van 1.804 m². Een omvang van maximaal 40% van dit bouwvlak mag worden bebouwd. Hiermee is er sprake van een toename aan gebouwen met een omvang van 722 m². Daarnaast vindt verharding van het perceel plaats. Ter

plaatse van het plangebied vindt naar verwachting een toename van verharding plaats met een omvang van maximaal 1.100 m².

Bij deze toename dient een wadi met een omvang te worden gerealiseerd volgens de formule: aantal m² verharding x gevoeligheidsfactor x 0,06. Voor de aannames binnen het plangebied betekent dit dat een wadi met een omvang van (1.100 m² x 1 r x 0,06) 66 m³ dient te worden gerealiseerd.

De zanderige grondsoort is geschikt voor infiltratie van hemelwater. Deze hemelwaterinfiltratie kan deels ook binnen de tuinbestemming plaatsvinden. Deze bestemming heeft een omvang van 785 m² en biedt hiervoor de ruimte.

Bij de bouwaanvraag blijkt het concrete bouwplan voor het plangebied en dient omgang met hemelwater in de vergunning te worden vastgelegd op basis van het principe van het verwerken van hemelwater op eigen terrein met eventueel een overschot op de nabij gelegen sloot of het gemeentelijk rioolstelsel.

5.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch object of gelegen in een omgeving met bijzondere cultuurhistorische waarden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

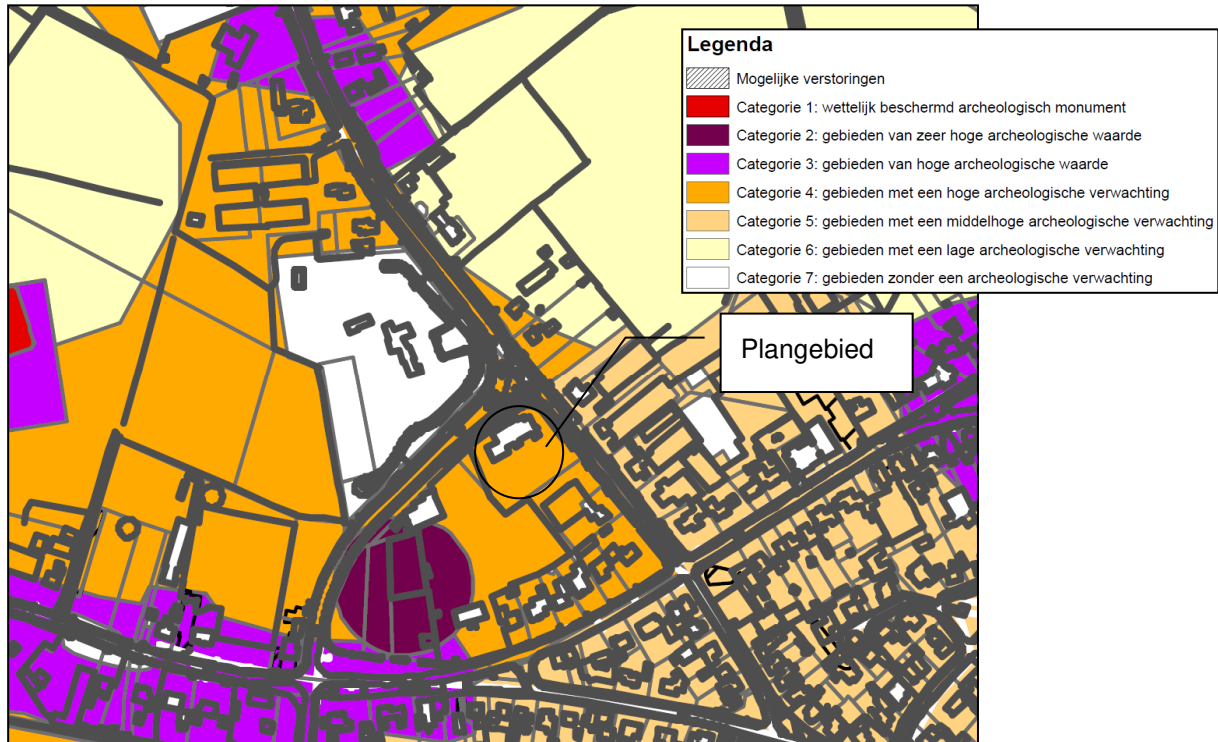
5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft 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 en infrastructuur 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'. Hierna is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren met het plangebied met een zwarte cirkel aangeduid

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en wordt op de Archeologiekaart van Someren aangeduid als een locatie in een categorie 4 gebied. Dit zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter diep over een oppervlakte van meer dan 250 m².

5.4.3 Archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' blijft op het plangebied van toepassing waardoor verankerd is dat er in de toekomst geen bodemverstorende werkzaamheden mogen plaatsvinden boven de in de regels genoemde drempelwaarden, zonder dat archeologisch onderzoek uitgevoerd is. Binnen het plangebied is de westzijde van het plangebied geheel geroerd bij realisatie van het kantoorpand dat een omvang heeft van circa 587 m². Binnen het plangebied worden één of twee bedrijven met bedrijfswoning gerealiseerd. Bij de omgevingsvergunning dient te worden getoetst of genoemde drempelwaarden overschreden zullen worden met de beoogde herontwikkeling.

5.5 Wet natuurbescherming

5.5.1 Inleiding

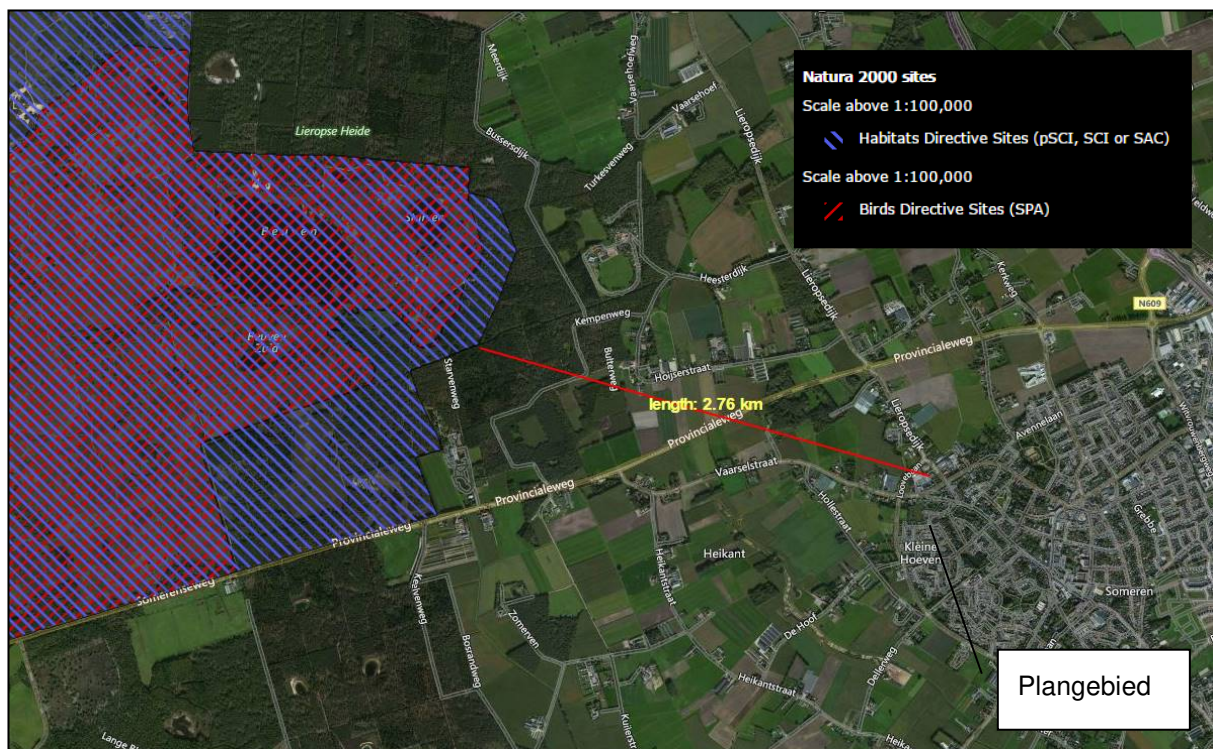
Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving

middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.5.2 Gebiedsbescherming

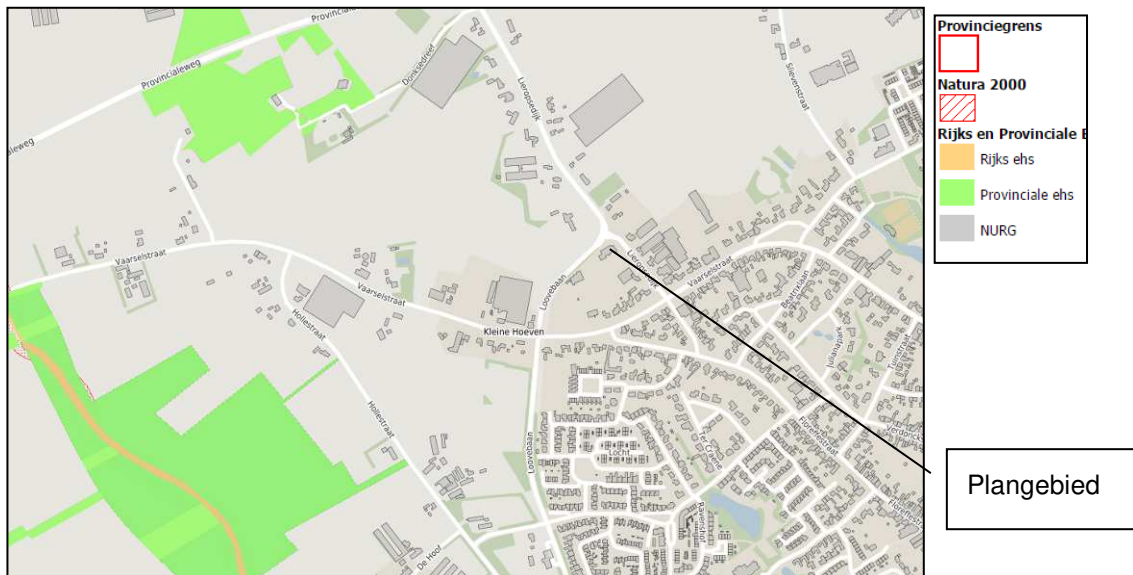
De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 2.760 meter tot het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied 'Strabrechtse Heide en Beuven'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van de Natura 2000-gebieden.



Figuur 23: Afstand van het plangebied tot dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied

In de omgeving van het plangebied zijn op een afstand van circa 570 meter enkele provinciale EHS bosgebieden gelegen. Navolgende figuur geeft een kaartbeeld met de ligging van het plangebied ten opzichte van de provinciale EHS.



Figuur 24: Natura 2000 gebieden in de omgeving van het plangebied, waarbij het plangebied is aangeduid

Het plangebied aan Lieropsedijk 11 is op een dusdanige afstand gelegen van de Natura 2000-gebieden en van provinciale EHS gebieden dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

5.5.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Binnen het plangebied is een kantoorpand aanwezig. Dit kantoorpand wordt gedurende deze bestemmingsplanprocedure verhuurd en is thans in gebruik. Ter plaatse van het plangebied wordt verwacht dat enkel algemeen beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van

woningen in de buurt van wegen. De ontwikkeling ter plaatse van Lieropsedijk 11 ziet op het omzetten van de kantoorbestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van maximaal twee bedrijfsvlakken met elk een bedrijfswoning. Aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de bedrijfswoningen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Door Tritium advies bv is thans een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Lieropsedijk, Loovebaan, Vaarselstraat en Floreffestraat.

Voor de wegen Vaarselstraat en Floreffestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe bedrijfswoningen overschrijdt.

Voor de Lieropsedijk en Loovebaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe bedrijfswoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en er voldaan wordt aan de aanvullend eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

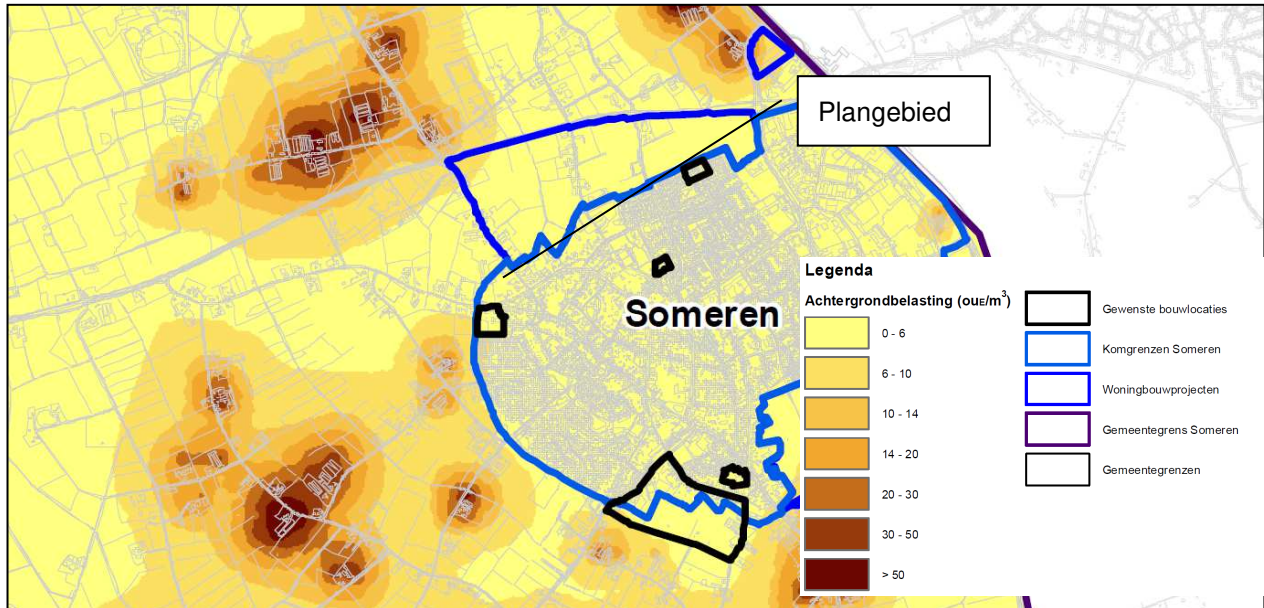
Om volledig te voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid zal bij het ontwerp van de bedrijfswoningen tevens rekening moeten worden gehouden met de indeling in verblijfsruimten en buitenruimten. Er geldt namelijk dat 50% van het aantal verblijfsruimten of 50% van het oppervlakte van het verblijfsgebied aan de geluidluwe gevel dient te worden gesitueerd. Verder is een buitenruimte groter dan 20 m² bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe gevel. Het geluidniveau in deze buitenruimte mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan het geluidniveau op de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per bedrijfswoning.

Aangezien in onderhavige situatie voor beide bedrijfswoningen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de beide woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.”

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium advies bv, documentnummer 1712.005/RV-01, d.d. 5 januari 2018) als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie, mits een ontheffing hogere grenswaarde wordt aangevraagd. De procedure ontheffing hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure gevoerd.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Someren. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. In de huidige situatie is sprake van een kantoorpand. Beoogd wordt ter plaatse de bestemming te wijzigen van 'Kantoor' naar 'Bedrijf'. Na herbestemming ontstaat er geen verandering in de geurgevoeligheid ter plaatse van het plangebied. Ingevolge de kaart betreffende de achtergrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft de indicatieve achtergrondbelasting rondom de kern Someren weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



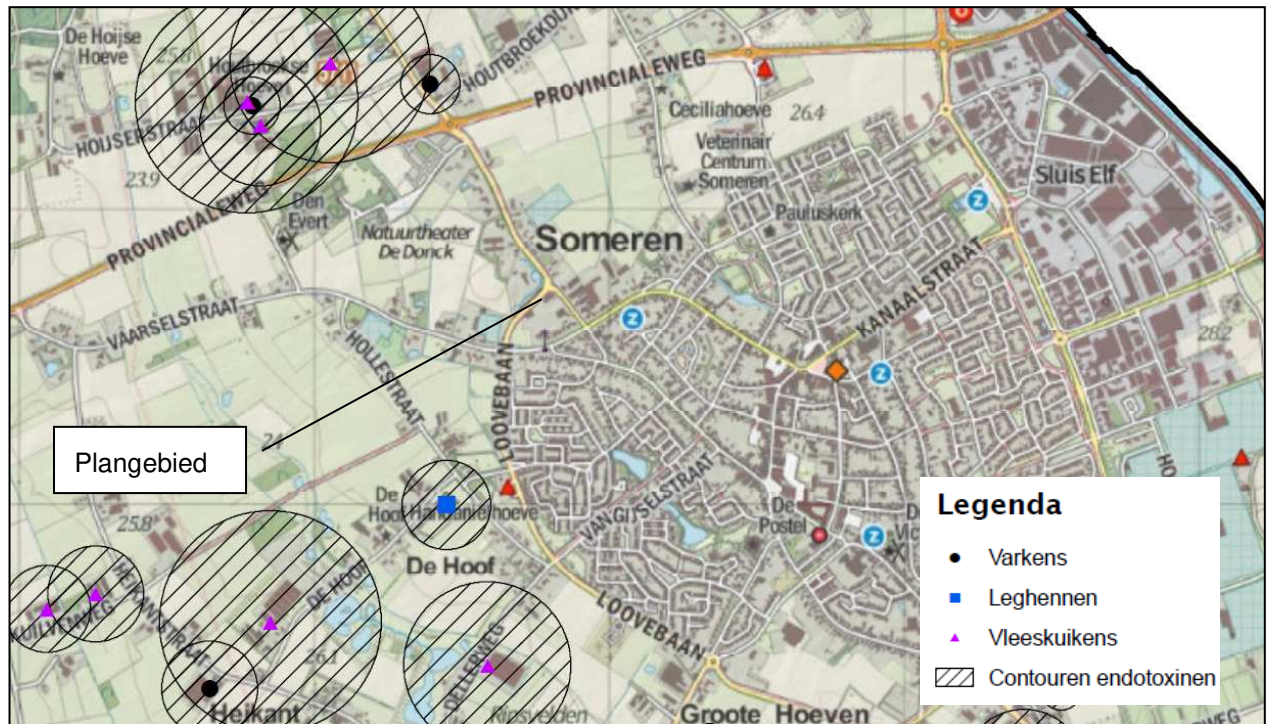
Figuur 25: Indicatieve achtergrondbelasting in de omgeving van de kern Someren waarop het plangebied is aangeduid

5.8 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. De gemeente Someren heeft een eigen beleidskaart opgesteld ten aanzien van endotoxine contouren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze endotoxinenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied ligt niet binnen de contouren van veehouderij bedrijven in de omgeving van het plangebied.



Figuur 26: Endotoxinen contouren in de omgeving van het plangebied

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een omgeving waarin naast Leenen Steengoed, een bedrijf met een bedrijfs categorie 3.1, tevens diverse bedrijfsbestemmingen in de categorie 1 en 2 voorkomen, naast een aantal woonbestemmingen. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd

gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Navolgende figuur geeft een beeld van het bestemmingsplanregime in de omgeving van het plangebied, waaruit blijkt dat er sprake is van een gemengde omgeving.



Figuur 27: Bestemmingsplanregime in de omgeving van het plangebied aangeduid

Het plangebied is gesitueerd aansluitend op het perceel van Leenen Steengoed bv. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 3.1. Ten oosten van het plangebied liggen eveneens bedrijfsbestemmingen. Ter plaatse zijn bedrijven gelegen met ten hoogste milieucategorie 2. Ten noorden van de initiatieflocatie zijn diverse woonbestemmingen gelegen. Deze woonbestemmingen bevinden zich op een afstand van tenminste 31 meter tot het bouwvlak. Inpassing van de twee beoogde bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 in de omgeving is passend.

5.9.2 Bedrijfsbestemming op het plangebied

De beoogde herontwikkeling voorziet in het toestaan van twee bedrijven tot en met milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijven geldt in het 'gemengd gebied' een aan te houden afstand van 10 meter. Met de beoogde herontwikkeling worden gevoelige objecten in de omgeving van het plangebied niet zwaarder belast dan thans het geval is. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 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 en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.10.2 Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR₁₀₋₆) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven op grond van het Bevi gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant voor het plangebied weer.



Figuur 28: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal twee bedrijven gerealiseerd binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een te hanteren afstand tot een inrichting die is aangeduid op de kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant. Bovendien heeft de kleinschalige ontwikkeling, gesitueerd op verre afstand van bedrijven in het kader van Bevi geen invloed op het groepsrisico.

5.11 Luchtkwaliteit

Met de 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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende 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 betekenende mate'.

De beoogde ontwikkeling maakt hergebruik van een bestaand perceel mogelijk voor herbestemming naar een bedrijfsfunctie voor maximaal twee bedrijven met milieucategorie 2. Gesteld kan worden dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Met het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' van de gemeente Someren. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Bedrijf', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor realisatie van maximaal twee bedrijven met een bedrijfswoning, De locatie betreft een zichtlocatie. Het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels geeft nadere voorwaarden voor wat betreft stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten.

6.4.2 Tuin

Het plangebied is gelegen op een zichtlocatie bij een dorpsentree. Om een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de locatie te garanderen, dient de locatie aan de voorzijde landschappelijke te worden ingepast. Hiervoor is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor een siertuin behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf, voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater en ontsluiting van het perceel via de Lieropsedijk. Met toevoeging van deze bestemming wordt zeker gesteld dat opslag, uitstalling, of parkeren niet plaats kan vinden aan de voorzijde van het perceel.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Verankerd is dat door de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden verloren kunnen gaan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Geen exploitatieplan is nodig als het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. De initiatiefnemer sluit met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 3 augustus tot en met 13 september 2018 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen overeenkomstig het bepaald in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.2.2 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Tijdens de inzage termijn is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen op het bestemmingsplan vond een heroverweging op deze onderdelen plaats en is besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Daarnaast is het bestemmingsplan aangevuld middels ambtshalve aanpassingen.

Het zienswijzenverslag en overzicht van ambtshalve aanpassingen is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit verslag is opgenomen hoe het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.