# BESTEMMINGSPLAN WATERDAEL III

## GEMEENTE SOMEREN

# Gemeente Someren

# Bestemmingsplan Waterdael III

- Toelichting
  bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE02-SOM00066-01D
INS01-SOM00066-01D
RAO01-SOM00066-01A
RAO01-SOM00066-01C
REG02-SOM00066-01C
TEK02-SOM00066-01C

Rosmalen, juli 2010 vastgesteld: 21 juli 2010

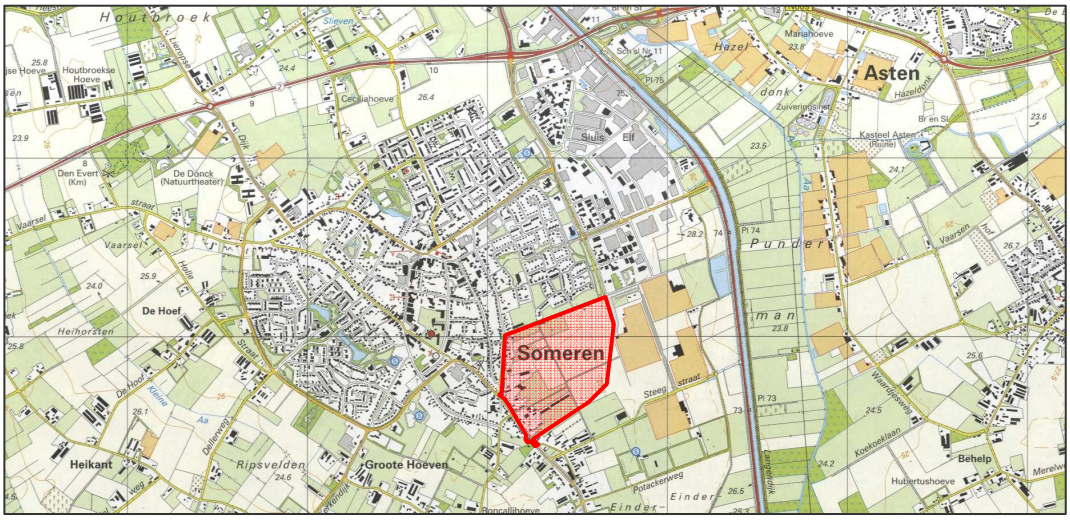
Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

# INHOUDSOPGAVE

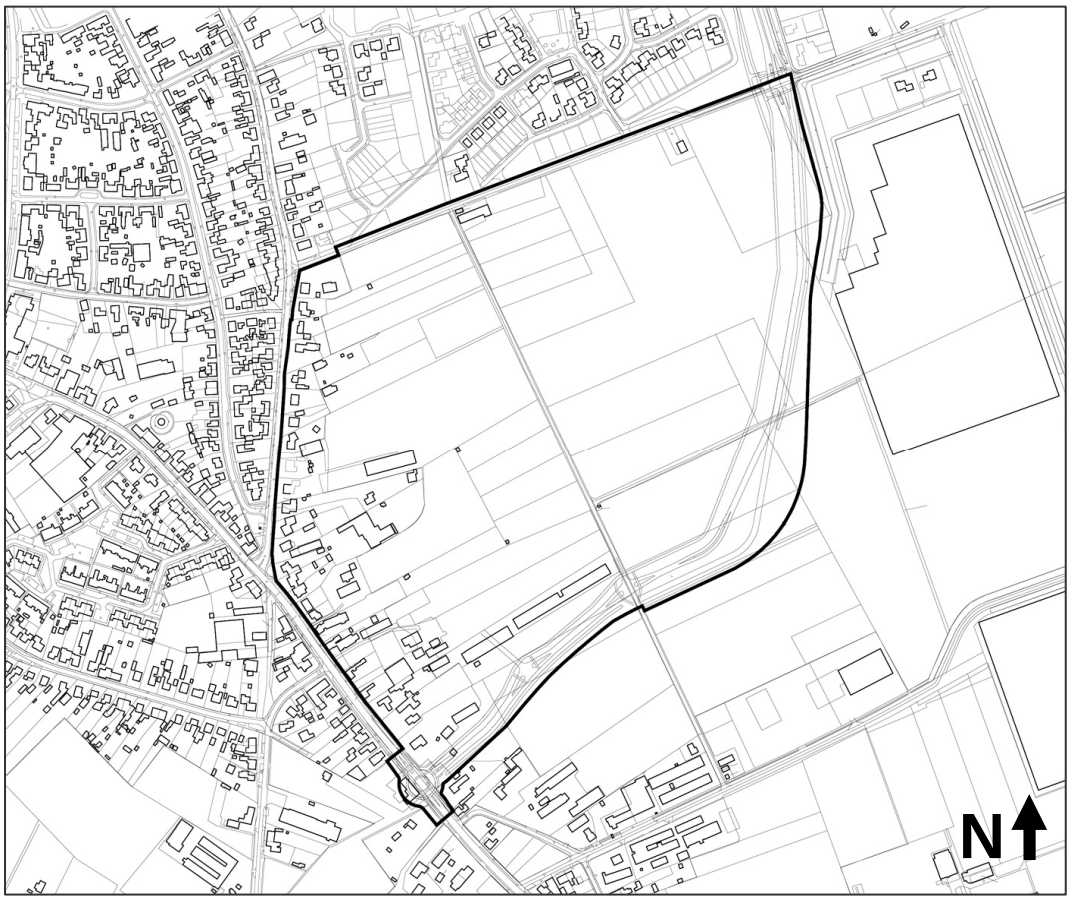

| | | |
|---|---|---|
| **1** | **INLEIDING** | **1** |
| 1.1 | Algemeen | 1 |
| 1.2 | Ligging van het plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 1 |
| 1.4 | Inhoud van de toelichting | 2 |
| **2** | **BESTAAND BELEID** | **3** |
| 2.1 | Nationaal ruimtelijk beleid | 3 |
| 2.2 | Provinciaal ruimtelijk beleid | 3 |
| 2.3 | Gemeentelijk beleid | 7 |
| **3** | **ANALYSE BESTAANDE SITUATIE** | **13** |
| 3.1 | Korte historie | 13 |
| 3.2 | Beschrijving huidige situatie | 15 |
| 3.3 | Flora en fauna | 16 |
| 3.4 | Archeologie en cultuurhistorie | 17 |
| 3.5 | Molenbiotoop | 18 |
| **4** | **UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN** | **19** |
| 4.1 | Programmatische aspecten | 19 |
| 4.2 | Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden | 21 |
| **5** | **MILIEU- EN WATERASPECTEN** | **23** |
| 5.1 | Relatie Wet geluidhinder | 23 |
| 5.2 | Bodemonderzoek | 24 |
| 5.3 | Hinderlijke bedrijvigheid | 24 |
| 5.4 | Luchtkwaliteit | 26 |
| 5.5 | Externe veiligheid | 26 |
| 5.6 | Waterhuishoudkundige aspecten | 27 |
| **6** | **PLANBESCHRIJVING** | **39** |
| 6.1 | Beschrijving Burgemeester Roelslaan | 39 |
| 6.2 | Beschrijving Waterdael III | 41 |
| **7** | **FINANCIËLE HAALBAARHEID** | **51** |
| **8** | **TOELICHTING OP DE REGELS** | **53** |
| 8.1 | Het juridische plan | 53 |
| 8.2 | Beschrijving van de bestemmingen | 53 |
| **9** | **PROCEDURES** | **57** |
| 9.1 | Inspraak en vooroverleg | 57 |
| 9.2 | Vaststelling | 58 |


**Bijlagen:**


Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg
Bijlage 2a: Rapport akoestisch onderzoek
Bijlage 2b: Erratum, behorende bij rapport akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 4: Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 5: Rapportage ‘Someren verbindt Waterdael III met het centrum’
Bijlage 6a: Raadsbesluit
Bijlage 6b: Bijlage 1 bij het raadsbesluit: Zienswijzenverslag ‘Bestemmingsplan Waterdael III & Exploitatieplan Waterdael III’




Ligging plangebied




Begrenzing plangebied

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Aan de oostzijde van de kern Someren-Dorp in de gemeente Someren is het nieuwe woongebied Waterdael III gepland. In de Structuurvisie Waterdael uit november 1993 is Waterdael III voorzien als sluitstuk van de woonuitbreidingen aan de oostzijde van de kern. Door de realisering van Waterdael III, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van Someren-Dorp, kan voor een belangrijk deel worden voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. In het gemeentelijk woonbeleid, dat is gebaseerd op de provinciale prognoses, is uitgegaan van een woningbouwopgave van 1.265 woningen in de periode 2005-2020, waarvan circa 790 woningen in Someren-Dorp zijn voorzien.

Croonen Adviseurs heeft voor Waterdael III een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd, waarin de realisering van circa 500 grondgebonden woningen en één kleinschalig appartementengebouw is voorzien. Langs de zuidoostelijke rand van het woongebied is de realisering van een nieuwe ontsluitingsweg voorzien, door het doortrekken van de Burgemeester Roelslaan vanaf de Muldersweg naar de Boerenkamplaan. Deze weg is onontbeerlijk als ontsluitingsweg voor het gehele woongebied Waterdael. Daarnaast draagt de weg bij aan een ontlasting van de wegen door het dorpscentrum van Someren omdat doorgaand verkeer via de Burgemeester Roelslaan geleid kan worden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisering van het woongebied Waterdael III en de aanleg van de doorgetrokken Burgemeester Roelslaan. Voor fase 1 van Waterdael III, waarin circa 225 woningen worden gerealiseerd, is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. De realisering van deze woningen is derhalve planologisch reeds mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de gehele ontwikkelingslocatie Waterdael III, inclusief de woningen in fase 1.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten zuidoosten van de kern Someren-Dorp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Muldersweg en aan de westzijde door de Keizerstraat en de Boerenkamplaan. Ten oosten van het plangebied ligt het glastuinbouwgebied Kievitsakkers. Ten zuiden van het plangebied ligt het buitengebied. Op nevenstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen, met de datum van vaststelling door de gemeenteraad en de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Indien van toepassing is ook de datum van het Kroonbesluit genoemd.

| Naam bestemmingsplan | Vaststelling | Goedkeuring | Kroonbesluit |
|---|---|---|---|
| Uitbreidingsplan Someren-Dorp | 31-06-1957 | 19-02-1958 | |
| Bestemmingsplan Buitengebied 1976 | 20-01-1976 | 11-05-1977 | 04-06-1982 |
| Middengebied | 17-10-1995 | 06-06-1996 | |
| Keizerstraat 101-107 | 28-05-2003 | 25-07-2003 | 19-9-2003 |
| Burgemeester Roelslaan | 28-05-1998 | 11-09-1998 | 07-12-1998 |

## 1.4 Inhoud van de toelichting

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:
In hoofdstuk 2 is het voor het plangebied relevante beleid beschreven. Daarna worden achtereenvolgens in hoofdstuk 3 en 4 het plangebied en de daarvoor geldende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. De in geding zijnde milieu- en wateraspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het ontwerp voor het woongebied beschreven. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.
Tot slot worden de procedures die het bestemmingsplan doorlopen heeft beschreven in hoofdstuk 9.

# 2 BESTAAND BELEID

## 2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

### 2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, ‘s-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Someren en daarmee ook Someren-Dorp valt buiten het stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. In de Nota Ruimte is aangegeven dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen. Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal en regionaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zullen zijn.

## 2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

### 2.2.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant ‘Brabant in ontwikkeling’ in werking getreden.

De Interimstructuurvisie, die is vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terechtkomt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

### 2.2.2 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op dit moment is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) van kracht. De Interimstructuurvisie wordt op termijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Het ontwerp van de SVRO is reeds naar buiten gebracht ten behoeve van de inspraak. Vaststelling van de SVRO is voorzien in het najaar van 2010.

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:
- stedelijk concentratiegebied: in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- overig stedelijk gebied: het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’.

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

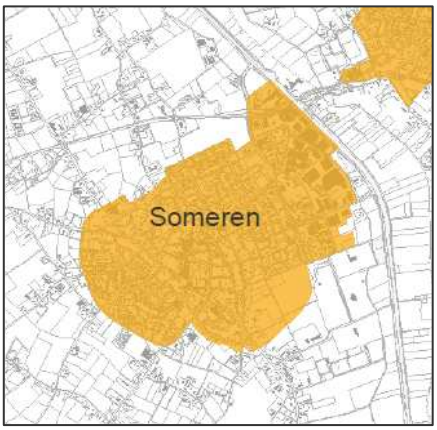
Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen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

### 2.2.3 Verordening Ruimte

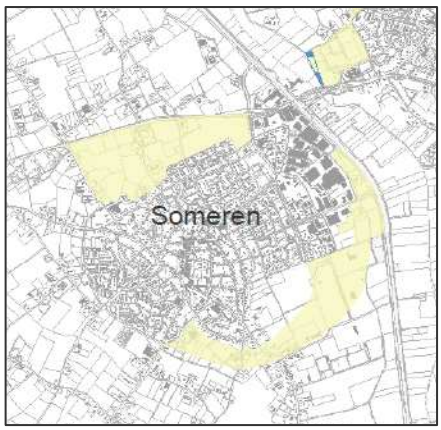
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Vanaf 22 juni 2010 moet ook rekening worden gehouden met het ontwerp van fase 2.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ruimte-voor-ruimte. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio´s en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio´s zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling begrensd.

Waterdael III is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte opgenomen als ‘bestaand stedelijk gebied’. Voor de kern Someren zijn daarnaast zoekgebieden voor verstedelijking aangewezen aan de noord- en de zuidoostzijde van het bestaand stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).




Bestaand Stedelijk gebied
(Verordening Ruimte fase 1)




Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
(Verordening Ruimte fase 1)

In de verordening is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten liggen in het bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Aangezien het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied, kan worden geconcludeerd dat de realisering van Waterdael III past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte, fase 1. Het plangebied maakt daarnaast geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of een (reserverings)gebied voor waterberging.

### 2.2.4 Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds.

Deze rood-met-groen-koppeling wordt door de gemeente Someren onderschreven. Kwaliteitsverbetering van het buitengebied vraagt en krijgt in die zin voortdurende aandacht. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Landschapsbeleidsplan, de beheersvisie natuurmonument Beuven e.o., de gemeentelijke Bosnota, de uitvoering van het reconstructieplan De Peel[1], de verdere ontwikkeling en realisering van het Heihorstenproject en het Waterplan Someren.

[1] Vanaf de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 1e fase (1 juni 2010) fungeert de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, waarin de reconstructieplannen waren opgenomen, niet langer als provinciaal toetsingskader. De relevante aspecten uit de reconstructieplannen zijn/worden opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

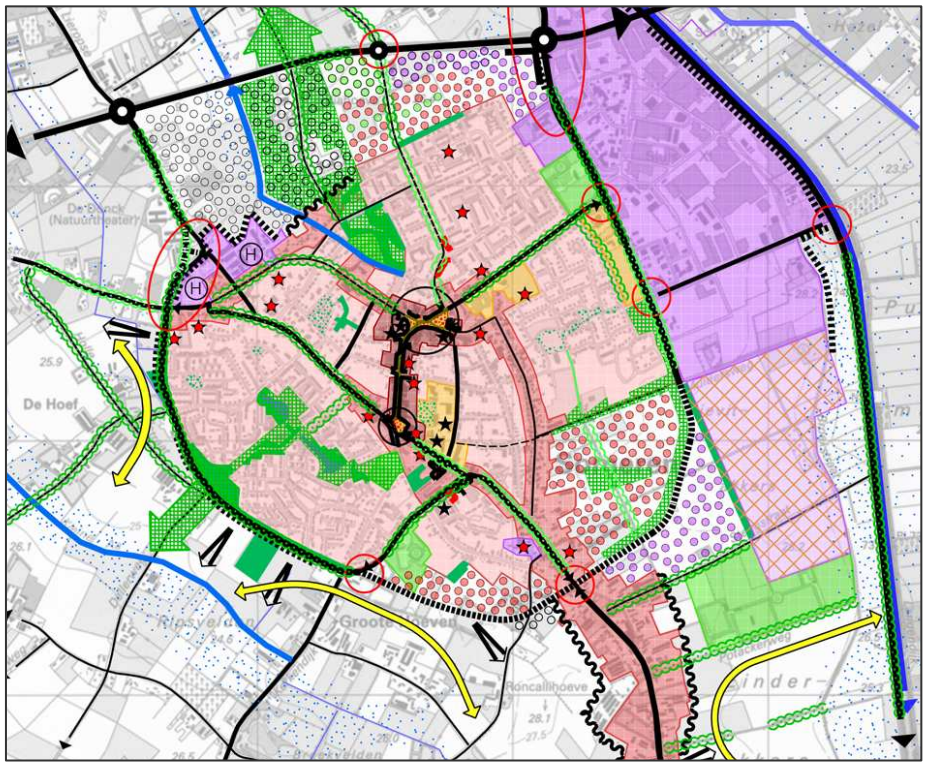
Ook de gemeentelijke programmabegroting en het meerjareninvesteringsprogramma getuigen van de gemeentelijke inspanningen inzake de koppeling rood-met-groen. Om natuurontwikkelingen te stimuleren kent de gemeente vanuit haar grondbedrijf een actief aankoopbeleid voor bos- en natuurpercelen. Dit heeft er mede toe geleid dat de gemeente thans ruim 1.700 ha bos- en natuurgebied in eigendom heeft.

In het coalitieprogramma 2006-2010 'Someren Natuurlijk' is het volgende programmapunt opgenomen: 'Wij creëren een opslag in de grondprijs voor bovenwijkse voorzieningen, ten gunste van een aparte voorziening voor bijvoorbeeld landschapsontwikkeling in het buitengebied van Someren (de groene woonkamer); voor inbreidingslocaties zal een zelfde opslag gevraagd worden voor deze voorziening'. In zijn vergadering van december 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met een opslag van € 5,00/$m^2$ ten behoeve van de landschapsontwikkeling. Dit is per brief bericht aan Gedeputeerde Staten. Hierdoor voldoet de gemeente Someren aan de in de Verordening Ruimte opgenomen rood-met-groenkoppeling. Van gemeentelijke zijde is er de volle bereidheid om in overleg activiteiten en ambities met betrekking tot de koppeling rood-met-groen met de provincie door te nemen.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Ruimtelijke Woonvisie

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




Plankaart Ruimtelijke Woonvisie voor kern Someren-Dorp

Op basis van de provinciale woningbehoeftenprognose, de regionale woonvisie 'Samen wonen in zeven ambities' en een naar rato van inwonerstal aangebrachte verdeling over de kernen is voor de verschillende kernen in Someren een indicatief woningbouwprogramma vastgesteld. Hier bovenop komt het programma voor zorgwoningen (als gevolg van extramuralisering), woningbouw voor bijzondere doelgroepen (zoals statushouders) en de woningen die nodig zijn om een inhaalslag te plegen ter compensatie voor het negatieve migratiesaldo in de jaren 2000 - 2005. De gemeente Someren wil het indicatieve woningbouwprogramma tot stand brengen via een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding. Uitbreidingslocaties worden met name gezocht binnen de afweegbare ruimte zoals die zijn voortgekomen uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan[2] en als zodanig zijn vastgelegd in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.

Voor inbreiding en herstructurering komen diverse locaties in beeld. Deze zijn op de plankaart van de Ruimtelijke Woonvisie aangeduid. De aanwijzing van de uitbreidingsgebieden hangt in sterke mate samen met de noodzakelijke investeren op het gebied van infrastructuur. De gemeente richt zich erop de rondweg rondom Someren te vervolmaken. De restgebieden tussen deze rondweg en het bestaande dorpsgebied zijn vervolgens te bestempelen als zoekgebied voor woonuitbreiding. Hieronder valt ook het gebied Waterdael III.

### 2.3.2 Woonbeleid

De Ruimtelijke Woonvisie geeft voor de kern Someren-Dorp een indicatief woningbouwprogramma. De belangrijkste uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Bouwen voor migratiesaldo-nul: zoveel woningen bouwen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Het realiseren van 120 inhaalslagwoningen om het negatieve migratiesaldo uit de jaren 2000-2004 te compenseren.
- Prioriteit toekennen aan de doelgroepen starters en senioren door 60% van het nieuwbouwprogramma voor deze doelgroepen te reserveren. De overige 40% van de nieuw te bouwen woningen kent geen doelgroep.
- Een verhouding sociaal – vrije sector van 35% - 65%.
- Een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen op basis van het principe migratiesaldo-nul.

Het indicatieve woningbouwprogramma uit de Ruimtelijke Woonvisie wordt in een jaarlijkse woningbouwplanning geconcretiseerd. Uitgangspunt voor de woningbouwplanning van de komende jaren is de bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant. In de woningbouwplanning wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 1.265 woningen in de periode 2005-2020, waarvan circa 790 woningen in Someren-Dorp zijn voorzien. In paragraaf 4.1 (Programmatische aspecten) is nader ingegaan op het gemeentelijke woningbouwprogramma en de betekenis daarvan voor de realisering van Waterdael III.

[2] Vanaf de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 1e fase (1 juni 2010) fungeert de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, waarin de uitwerkingsplannen waren opgenomen, niet langer als provinciaal toetsingskader. De relevante aspecten uit de uitwerkingsplannen zijn/worden opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. De afweegbare ruimte die was opgenomen in het uitwerkingsplan, is vertaald in het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 1e fase.

### 2.3.3 Waterplan

In opdracht van de gemeente Someren is in juli 2005 een Waterplan vervaardigd. Het Waterplan doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij met name de in het rapport opgenomen infiltratiekansenkaart en de functiegeschiktheidskaart een goed hulpmiddel bij het uitwerken van de in het Waterplan aangegeven principes, die van belang zijn als vertrekpunt in het kader van de watertoetsprocedure. Deze principes betreffen kortweg:

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

Voor Waterdael III betekent dit in ieder geval dat vuil water en schoon hemelwater gescheiden van elkaar zullen worden afgevoerd. Het vuil water zal worden afgevoerd door middel van een nieuw aan te leggen rioleringstelsel. Het hemelwater zal zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Op de infiltratiekansenkaart in het waterplan is het plangebied aangeduid als ‘geschikt voor infiltratie’. De kaart met daarop de functiegeschiktheid bebouwing geeft aan dat het plangebied ‘zeer geschikt’ is voor bebouwing. Aan de hand van het voorgaande kan worden aangenomen dat infiltratie ter plaatse in zekere mate mogelijk is.
De ontwikkeling van Waterdael III zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij de dimensionering van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt dit principe gehanteerd. In de waterparagraaf (paragraaf 5.6) wordt specifiek ingegaan op het watersysteem in Waterdael III.

### 2.3.4 Antennebeleid

In 2002 is door de gemeente Someren een plaatsingsplan opgesteld in verband met antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie. De gemeente Someren streeft ernaar dat de aanbieders van mobiele telefonie de opstelpunten zoveel mogelijk gezamenlijk te gebruiken. Bij de aanvraag van een nieuw opstelpunt dient de noodzaak hiervan te worden aangetoond. Ook moet overeenstemming bereikt worden met de desbetreffende grondeigenaar. Er zijn geen concrete aanvragen voor antenne-installaties binnen het bestemmingsplangebied.

### 2.3.5 Nota wonen-welzijn-zorg

Door de gemeente is in mei 2005 een visie op wonen, welzijn en zorg ontwikkeld. In de nota is aangegeven op welke manier aspecten van wonen, welzijn en zorg ertoe kunnen bijdragen dat de burger op een prettige manier zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven functioneren.

Voor het woongebied Waterdael III heeft deze nota betekenis gehad in diverse opzichten, zoals:

- een duidelijke indicatie in de Ruimtelijke Woonvisie omtrent het aandeel woningen voor ouderen in het woongebied, alsook de kwaliteiten die deze woningen moeten hebben;
- een visie op het inwoningsbeleid. Op basis van de nota ‘Zin en onzin van de huidige bestemmingsplanvoorschriften’ worden door middel van de voorschriften van onderhavig plan mogelijkheden geboden voor inwoning in de woning of een aangebouwd bijgebouw.

### 2.3.6 Speelbeleidsplan

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

- Er dient gestreefd te worden naar een aanbod van speelvoorzieningen, dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van voorzieningen in Someren.
- Bij aanleg en renovatie dient de prioriteit te liggen bij de buurt waarin een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van openbaar groen en eventuele ‘natuurlijke’ speelplekken en de leeftijdsopbouw van kinderen en jongeren (tot 18 jaar) in de omgeving.
- Eenmaal aangelegd zal een speelterrein goed onderhouden moeten worden, mede om vandalisme en verpaupering te voorkomen. Dit betekent, dat jaarlijks een bedrag voor onderhoud gereserveerd dient te worden.
- Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe verplaatst kunnen worden. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- Uitgangspunt is dat buurtbewoners door middel van inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken worden bij de aanleg en renovatie van speelvoorzieningen.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speelplaatslocaties.

### 2.3.7 Notitie aan huis gebonden beroepen

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

### 2.3.8 Nota Integraal Zigeunerbeleid

Op 25 november 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota Integraal Zigeunerbeleid. Hoofdstuk 2 van deze nota gaat over de huisvesting van woonwagenbewoners. De eerstkomende jaren moet rekening gehouden worden met een verhoogde vraag naar huisvestingsmogelijkheden vanuit de zigeunerbevolking in de gemeente Someren, nu een nieuwe generatie zich aandient en vraagt om zelfstandige huisvesting.

Gelet op het provinciaal verstedelijkingsbeleid is bij de behoefteraming voor de komende jaren uitgegaan van de natuurlijke aanwas van de in Someren woonachtige doelgroep. Met het oog op een gelijke behandeling van starters op de woningmarkt en gezien de financiële mogelijkheden om in de eigen huisvesting te kunnen voorzien, is bij de behoefteraming uitgegaan van 23-jarigen en ouder. Het is niet mogelijk om binnen de bestaande woonwagencentra in de verhoogde vraag te voorzien, waarmee zich de vraag aandient of de toekomstige behoefte moet worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad, dan wel dat gekozen wordt voor de aanleg van een of meerdere nieuwe centra.

Gelet op de cultuur en achtergronden van de gewenste woonvorm van de zigeuners wordt gekozen voor dat laatste, waarmee de wens naar een bijzondere woonvorm wordt onderkend. Deze erkenning houdt evenwel niet in dat daarmee tevens een beroep gedaan zou kunnen worden om in familie- of gezinsverband een ‘eigen centrum’ ter beschikking te hebben.
Hoe het best in de individuele woonvoorziening, naar aard en soort van de woonwagen en afmetingen daarvan, kan worden voorzien is een onderwerp van nadere uitwerking. Uit een oogpunt van spreiding zou bij de aanleg van een nieuw centrum gedacht moeten worden aan een van de kerkdorpen. Met betrekking tot de bestaande woonwagencentra in Someren moet worden opgemerkt dat het centrum aan de Muldersweg niet meer voldoet aan de maatstaven en eisen van deze tijd. Het wordt echter niet realistisch geacht dat dit op korte termijn zou kunnen worden opgeheven.

Burgemeester en wethouders huldigen het standpunt dat in alle nieuwe uitbreidingsplannen: Uitbreiding Lierop, Uitbreiding Someren-Heide, Waterdael III (Someren-Dorp) en 't Vaartje (Someren-Eind) een potentiële locatie dient te worden opgenomen. De gemeenteraad heeft op 29 november 2006 besloten dat als onderdeel van het uitbreidingsplan Someren-Heide Zuid een woonwagenstandplaats met vier tot zes standplaatsen dient te worden opgenomen. Politieke besluitvorming heeft er, mede in relatie tot de beslissing om in Someren-Heide een nieuwe woonwagenlocatie te realiseren, toe geleid dat in Waterdael III geen woonwagenstandplaats wordt gerealiseerd. Conform het raadsbesluit kent voorliggend bestemmingsplan wel een tweetal potentiële locaties (verdeeld over drie bestemmingsvlakken). Toekomstige politieke besluitvorming bepaalt of deze locaties benut gaan worden.

### 2.3.9 Structuurvisie Arbeidsmigranten

Op 17 december 2008 is de Structuurvisie Arbeidsmigranten 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie vormt een kader voor de aanpak van de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten. In de Structuurvisie zijn mogelijke oplossingen geïnventariseerd en is aangegeven welke huisvestingsmogelijkheden waar en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. De SRE-nota ‘Tijdelijk werken en wonen’ is in grote lijnen overgenomen in de Structuurvisie, waarbij op een aantal punten wordt afgeweken. De in de Structuurvisie opgenomen beleidsregels dekken niet alle mogelijkheden voor huisvesting, maar wel de meest wenselijke voor Someren. Andere mogelijkheden kunnen altijd nog worden (her)overwogen in een zwaardere planologische procedure, zoals een bestemmingsplanherziening.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat in de kerngebieden nieuwbouw ten behoeve van arbeidsmigranten kan worden overwogen, maar dat concentratie van arbeidsmigranten niet wenselijk is. Kleinschaligheid krijgt in woonwijken de voorkeur boven grote (onbeheerde) concentraties en voorzieningen. De verantwoordelijkheid voor huisvesting ligt primair bij de ondernemers die de arbeid vragen c.q. leveren. De gemeente verleent alleen medewerking aan huisvesting in (nieuw)bouwvormen als dit niet ten koste gaat van de reguliere woningbouw voor de Somerense behoefte. Binnen het kerngebied geldt een maximum van 10 personen per woning met een minimum woonoppervlak van 12 $m^2$ per persoon. Voor de huisvesting van 5 of meer personen is een gebruiksmelding of gebruiksvergunning verplicht (op grond van het landelijke Gebruiksbesluit, de Algemene Plaatselijke Verordening en/of de Bouwverordening).

In de Structuurvisie Arbeidsmigranten is aangegeven dat in alle gemeentelijke bestemmingsplannen regels moeten worden opgenomen conform de beleidsregels. De Structuurvisie stelt dat in woonwijken kleinschaligheid de voorkeur heeft.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woningbouw. Binnen de woonbestemming kunnen ook arbeidsmigranten worden gehuisvest, met inachtneming van de overige beleidsregels. Beleidsregel 16 in de Structuurvisie Arbeidsmigranten geeft prioriteiten in oplossingsvormen aan. Huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouwwoningen is niet in de prioriteitenlijst opgenomen.

## 2.4 Toetsing aan beleid

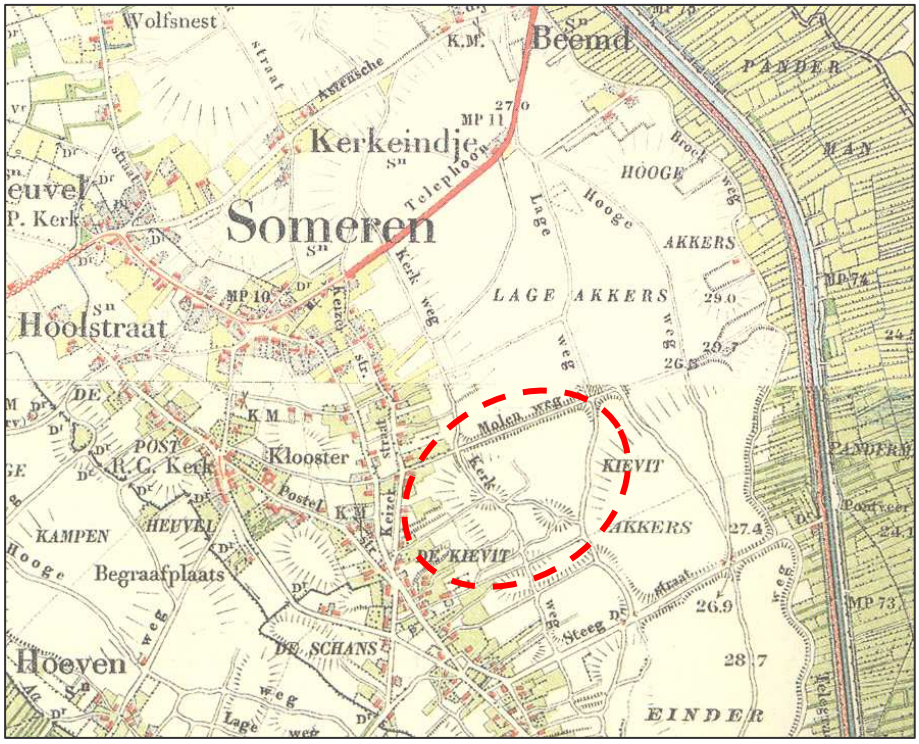
De ontwikkeling van het woningbouwplan 'Waterdael III' past binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente:

- De locatie is tot stand gekomen na een gedegen analyse naar de duurzame waarden in de kern en haar omgeving conform de 'lagenbenadering'.
- De locatie past binnen het vastgestelde indicatieve woningbouwprogramma waarin een verantwoorde mix van inbreiding, herstructurering en uitbreiding wordt nagestreefd.
- De locatie is in de Verordening Ruimte aangewezen als woningbouwlocatie ('bestaand stedelijk gebied').
- De locatie is in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.
- In het woongebied wordt duurzaam waterbeheer toegepast conform de uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Waterplan van de gemeente.
- Het beleid inzake antennes, aan huis gebonden beroepen, wonen-zorg-welzijn, spelen en arbeidsmigranten is geïmplementeerd in onderhavig bestemmingsplan.

# 3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

## 3.1 Korte historie

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats lag een aantal kleinere agrarische buurtschappen: Grote Hoeven, Heikant, Kleine Hoeven, Houtbroek en Slieven. Sommige oude buurtschappen zijn inmiddels in de bebouwing opgenomen of verdwenen. De structuur van een kransvormig dorp is van middeleeuwse oorsprong. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten die de omliggende dorpen tamelijk gericht met de centrale kern verbinden. Tamelijk gericht, want de oudere straten in Someren hebben lichte krommingen in hun beloop (bijvoorbeeld Floreffestraat, Postelstraat, Kommerstraat, Keizerstraat, Dorpsstraat, Vaarselstraat, Laan ten Roode). Lange rechte wegen zijn duidelijk in de minderheid in het dorp. Binnen de dorpskern is dit eigenlijk alleen de Kanaalstraat.




Historische kaart van Someren (plangebied staat indicatief aangegeven)

Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde gebouwd. Waterdael aan de oostzijde is de jongste uitbreidingswijk. Waterdael I, het meest noordelijke deel, is in de eerste helft van de jaren 90 gebouwd. De realisering van woningen in Waterdael II is in de tweede helft van de jaren 90 gestart.
Ter ontlasting van de woongebieden zijn twee belangrijke ingrepen gepleegd in de ontsluitingsstructuur. De aanleg van de Loovebaan aan de westzijde van Someren-Dorp en de Witvrouwenbergweg/Burgemeester Roelslaan aan de oostzijde. Naast hoofdontsluiting voor de aangrenzende grote woongebieden, dienen deze wegen ook ter ontlasting van de wegen door het dorpscentrum.

Luchtfoto oostzijde Someren-Dorp en gebied Waterdael

Het gebied ten westen van de Witvrouwenbergweg en Burgemeester Roelslaan heeft een wooninvulling gekregen (Waterdael). Het gebied ten oosten van deze wegen wordt gekenmerkt door bedrijventerrein (de aaneengesloten bedrijventerreinen Half Elfje, Sluis Elf en Lage Akkerweg) en glastuinbouw (Kievitsakkers).

## 3.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een open weide- en akkergebied, dat ruimtelijk wordt begrensd door:
- de eikenboomsingel langs de Muldersweg aan de noordzijde;
- de relatief groene achterpercelen van de woningen aan de Keizerstraat en Boerenkamplaan aan de westzijde;
- de eikenboomsingel en agrarische bedrijvigheid aan de Steegstraat aan de zuidzijde;
- de grootschalige glastuinbouw, die deels door een wal visueel wordt afgeschermd van het plangebied, aan de oostzijde.

Achterweg

Muldersweg

In het plangebied zijn weinig opgaande elementen aanwezig:
- losstaande bebouwing aan de zuidzijde van de Muldersweg;
- enkele schuurtjes aan de Achterweg;
- eikenbomen en struiken langs de Kievitsakkerweg.

De Achterweg, die destijds diende ter ontsluiting van de agrarische percelen achter de lintbebouwing langs de Boerenkamplaan en Keizerstraat, is een kenmerkende rechte lijn in het gebied. Ten noorden van de Muldersweg wordt deze lijn in het landschap extra benadrukt doordat het terrein ten oosten van de Achterweg duidelijk hoger ligt dan het terrein aan de westzijde van deze weg.
Ten zuiden van de Muldersweg, in het plangebied van Waterdael III, is dit verschil minder expliciet: het is alleen in de nabijheid van de Muldersweg waarneembaar.

In de nabijheid van het plangebied zijn de Lambertuskerk en de molen De Victor belangrijke elementen die de visuele relatie tussen dorp en plangebied markeren.

De molen, de kerk en de groene achterpercelen van de Keizerstraat

## 3.3 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet zijn de soortbeschermingsbepalingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bijvoorbeeld bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in de plannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op 'bijzondere' soorten. Concreet betreft het beschermde soorten uit de bijlagen van de Habitat- en Vogelrichtlijn en overige soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt zeer beperkt natuurwaarden bekend zijn, met name een aantal broedvogels. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht in dit gebied. Derhalve biedt het natuurloket geen inzicht in mogelijk aanwezige beschermde soorten. Uit de provinciale kartering van planten en vogels komt naar voren dat in het gebied geen belangwekkende planten of vogels zijn aangetroffen. Uit diverse verspreidingsatlassen blijkt eveneens dat in het plangebied en omgeving zeer beperkt streng beschermde soorten voorkomen. Vermeldenswaardig zijn eekhoorn, gewone dwergvleermuis, kuifleeuwerik, gevlekte orchis, gagel en slanke sleutelbloem.

Het plangebied bestaat uit grootschalige rationeel verkavelde en intensief gebruikte landbouwgronden. Het gebied ligt tussen de bebouwde kom en het glastuinbouwgebied Kievitsakkers. Behalve enkele verspreid liggende boombeplantingen, zoals langs de Kievitsakkerweg, zijn geen waardevolle landschapselementen aanwezig.
Dit in beschouwing nemend, vormt de inrichting van het nieuwe woongebied met haar groenvoorzieningen, met aanplant van meer groenopstanden dan in het huidige plangebied aanwezig zijn en niveauverschillen voor infiltratie, een kwaliteitsvolle compensatie van het huidige groen.

Op basis van het huidige karakter en de beschikbare gegevens kan de aanwezigheid van een groot aantal relevante soorten en soortgroepen zondermeer worden uitgesloten. Dit geldt onder meer voor planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Vogels en vleermuizen zijn daarentegen wel te verwachten.
Broedgelegenheden of mogelijkheden voor vaste verblijfplaatsen zijn echter schaars en vooral beperkt tot de beplantingselementen.

Voor het bestemmingsplan is in voorliggend geval van belang of eventueel aanwezige vogels en vleermuizen een belemmering kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid van voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied. Daarbij is met name het kappen van beplantingen van belang omdat deze in potentie broed- en verblijfplaatsen herbergen. Afgaande op het karakter van de aanwezige beplanting mag worden aangenomen dat sprake kan zijn van tijdelijk gebruik door vogels en/of vleermuizen. Bij vogels geldt dit in het bijzonder voor de broedtijd (circa maart tot en met juli). Voor vleermuizen is sprake van een complexer gedrag waarbij door het jaar heen verschillende verblijven worden gebruikt op wisselende locaties. Dit betekent concreet dat lokale ingrepen, zoals het kappen van beplanting, geen wezenlijke invloed hebben op de populaties, mits rekening wordt gehouden met de aanwezigheid ervan op het moment van uitvoering. Hiervoor dient voorafgaand aan de uitvoering gericht onderzoek plaats te vinden (met name voor vleermuizen) en dienen werkzaamheden buiten de vogelbroedtijd te worden uitgevoerd. Op deze wijze kan een strijdigheid met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet relatief eenvoudig worden voorkomen en zijn derhalve geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In de uitvoeringsfase dient wel rekening te worden gehouden met nader onderzoek en eventueel een aangepaste uitvoering/planning.

## 3.4 Archeologie en cultuurhistorie

**Bureauonderzoek**

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is in maart 2005 door drs. F.P. Kortlang (voorheen Vrije Universiteit, thans ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning) een bureauonderzoek verricht naar de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Uit het onderzoek kwam naar voren dat in het gebied een voortzetting mag worden verwacht van de archeologische sporen en vondsten die eerder zijn gedaan in Waterdael I en II, direct ten noorden van het plangebied. De afgelopen jaren is hier ruim 20 ha voormalig akkerareaal opgegraven. Waterdael III kent vergelijkbare omstandigheden. De (enkeerd)bodem is, op enkele kleinschalige ontgrondingen na, intact. Er mogen bewoningssporen worden verwacht uit de late prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is aanbevolen het plangebied te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

**Proefsleuvenonderzoek**

In de periode tussen 4 december 2006 en 4 januari 2007 is door ACVU-HBS een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Doel van het proefsleuvenonderzoek was inzicht te krijgen in de locatie, aard, omvang en kwaliteit van eventuele archeologische resten, teneinde uitspraken te doen over de behoudenswaardigheid van de resten.

In het plangebied zijn in totaal 115 proefsleuven van 5 x 25 m aangelegd. In het archeologisch relevante areaal van ruim 18 ha is hierbij een dekkingsgraad van ruim 7,5% gerealiseerd, wat met de gehanteerde strategie voldoende is om inzicht te krijgen in de archeologische ondergrond en om een waardering mogelijk te maken.
Ongeveer 30% van het plangebied aan de westzijde is door ontgrondingen zwaar verstoord. Onder een dik plaggendek aan de oostzijde van de Achterweg zijn over een uitgestrekt areaal goed geconserveerde sporen van bewoning en begraving aangetroffen uit diverse perioden van oudheid. Er zijn 15 vindplaatsen gedefinieerd. Tussen de vindplaatsen bevinden zich verspreid sporen uit diverse sporen. Het is niet uit te sluiten dat de vindplaatsen in de tussenliggend zones doorlopen of dat de aangegeven grenzen van de vindplaatsen in werkelijkheid toch anders verlopen.

Per vindplaats is op basis van een aantal criteria een waardestelling uitgevoerd conform de richtlijn van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Geconcludeerd is dat alle vindplaatsen in principe behoudenswaardig zijn.

**Selectieadvies**

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is door drs. F.P. Kortlang een selectieadvies opgesteld (30 maart 2007). In lijn met de conclusie uit de rapportage van ACVU-HBS, wordt geadviseerd om de archeologisch relevante vindplaatsen volledig op te graven indien behoud ‘in situ’ niet of slechts beperkt mogelijk is. Verwacht wordt dat van de archeologisch relevante zone van Waterdael III (bijna 18 ha) uiteindelijk 12-14 ha moet worden onderzocht.

**Opgraving**

In lijn met het selectieadvies is, op basis van een vooraf opgesteld Programma van Eisen, door ACVU-HBS en ADC een opgraving gedaan in het plangebied Waterdael III. In de periode van oktober 2007 tot juni 2008 is in totaal circa 12,5 ha opgegraven. Tijdens de opgraving zijn zo’n 11.000 grondsporen aangetroffen, die kunnen worden toegeschreven aan meer dan 600 structuren (gebouwen, waterputten, kuilen, graven) die afkomstig zijn uit de Late Bronstijd, de Vroege, Midden en Late IJzertijd, de Romeinse tijd en de Vroege en Volle Middeleeuwen.

Met de opgraving van het gebied en de documentatie van de archeologische waarden, zijn de archeologische waarden die aanwezig waren ‘ex situ’ behouden. Het terrein is inmiddels volledig vrijgegeven, waardoor er uit oogpunt van archeologie geen belemmeringen meer zijn voor de realisering van Waterdael III.

## 3.5 Molenbiotoop

Op enige afstand van het plangebied staat aan de Kerkstraat de molen De Victor. Het betreft een molen met een molenbiotoop. De molen is in eigendom van de gemeente en wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. In de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Middengebied (uitspraak d.d. 8 augustus 2000) hebben deze argumenten ertoe geleid dat de molen een beschermingszone van 100 m kent. Het plangebied van Waterdael III ligt buiten deze contour. De aanwezigheid van de molen levert derhalve geen beperkingen op voor de bouwmogelijkheden binnen het woongebied.

# 4 UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN

## 4.1 Programmatische aspecten

In de Ruimtelijke Woonvisie (zie paragraaf 2.3.1) is voor de kern Someren-Dorp een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. In het kader van het gemeentelijk woonbeleid (zie paragraaf 2.3.2) zijn daarnaast kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd, die in de tweejaarlijkse woningbouwplanning worden geconcretiseerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn het bouwen voor migratiesaldo-nul, het realiseren van 120 inhaalslagwoningen, het prioriteit geven aan de doelgroepen starters en senioren, een verhouding sociaal-vrije sector van 35%-65% en een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen.

**Kwantitatief**

De meest recente gemeentelijke woningbouwplanning gaat nog uit van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005. De meest recente actualisatie uit 2008 (zie paragraaf 2.2.2) is derhalve nog niet verwerkt. Kwantitatief en kwalitatief zijn echter geen grote verschillen te verwachten, aangezien de koers die in de prognose uit 2005 is aangehouden, nagenoeg ongewijzigd is gebleven in de prognose uit 2008. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005 is uitgegaan van een woningbehoefte van 1.145 woningen voor de periode 2005-2020. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2008 is sprake van een woningbehoefte van 1.140 woningen in de periode 2008-2019.

In onderstaande tabel is de woningbouwprognose opgenomen, zoals opgenomen in de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005.

**Tabel 1 Woningbouwprognose provincie Noord-Brabant (2005)**

| Jaar | Bevolking | Woningvoorraad | Verschil |
|---|---|---|---|
| 2005 | 18.105 | 6.715 | - |
| 2010 | 18.230 | 7.140 | 425 |
| 2015 | 18.225 | 7.525 | 385 |
| 2020 | 18.170 | 7.860 | 335 |
| 2030 | 17.820 | 7.920 | 60 |

In deze prognose is nog geen rekening gehouden met de 120 ‘inhaalslagwoningen’ die moeten worden gerealiseerd om het tekort uit de voorgaande periode te compenseren. Wanneer deze woningen worden meegenomen, resulteert een gewenste woningvoorraad van 7.980 woningen gemeentebreed in het jaar 2020. Gelet op de tien jaren termijn van een bestemmingsplan is dit aantal leidend. Een vergunning dient in 2018 afgegeven te worden, wil de woning in 2020 gerealiseerd zijn.
Om het streven van een woningvoorraad van 7.980 woningen in 2020 te behalen, moeten ten opzichte van 2005 1.265 woningen worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dit aantal, op basis van politiek-bestuurlijke afspraken en rekening houdend met de huidige grootte van de kernen, wordt verdeeld over de vier kernen binnen de gemeente.

**Tabel 2 Verdeling woningbouwprogramma tot 2020 over de verschillende kernen**

| | Woningen | Verdeling |
|---|---|---|
| | | |
| **Totaal Gemeente Someren** | 1.265 | 100% |
| | | |
| **Kern Someren-Dorp** | 788 | 62,29% |
| **Kern Someren-Eind** | 200 | 15,81% |
| **Kern Someren-Heide** | 137 | 10,83% |
| **Kern Lierop** | 140 | 11,07% |

De huidige praktijk laat zien dat voor de kern Someren-Dorp een verhouding tussen inbreiding en uitbreiding van 40% - 60% al moeizaam te realiseren is. In de Ruimtelijke Woonvisie stond deze verhouding nog op 50% - 50%. Deze aanpassing komt door het ontbreken van herstructureringslocaties of transformatielocaties binnen de bestaande kern. Om het dorpskarakter niet te veel stedenbouwkundig geweld aan te doen, kan uitsluitend op centrumlocaties gebouwd worden in 3 á 4 bouwlagen. Een percentage van 60% voor uitbreidingslocaties leidt voor de kern Someren-Dorp tot (788 x 60% =) 472 woningen.

Als het aantal van 472 woningen wordt gerealiseerd aan de plancapaciteit, dan dient dit aantal woningen opgeplust te worden met een percentage van 130%. Dit is in lijn met het provinciaal beleid om gemeenten aan te sporen om een overcapaciteit te hebben. Tegenslagen op andere locaties en/of gewenste versnellingen kunnen hiermee bewerkstelligd worden. Deze lijn leidt tot (472 x 130% =) 614 woningen te plannen woningen op uitbreidingslocaties voor de kern Someren-Dorp in de periode 2005-2020.

Op de locatie Waterdael III is de realisering van circa 500 woningen voorzien. Hiermee vormt deze locatie de grootste woningbouwlocatie in de gemeente Someren voor de komende 10 jaar. Om de voorgenomen planning te halen, kent het hele plangebied een directe woningbouwbestemming.

**Kwalitatief**

In onderstaande tabel is, op basis van de percentages uit de Ruimtelijke Woonvisie, een kwalitatief overzicht gegeven van de woningbouw in Waterdael III.

**Tabel 3 Kwalitatieve woningbouwplanning Waterdael III**

| Doelgroep | Starters | Senioren | Geen doelgroep | Totaal |
|---|---|---|---|---|
| Woonvisie | **30%** | **30%** | **40%** | **100%** |
| Waterdael III | 150 | 150 | 200 | 500 |

In de jaarlijkse woningbouwplanningen worden deze kwaliteiten toebedeeld aan het plan.

## 4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn van toepassing voor de ontwikkeling van het woongebied Waterdael III:

- Waterdael III krijgt 2 entrees[3] voor gemotoriseerd verkeer:
  - een entree vanaf de Burgemeester Roelslaan via de Muldersweg;
  - een entree vanaf de Burgemeester Roelslaan via de Achterweg.

- In het woongebied wordt een hoofdroute gerealiseerd, die zich door haar profiel onderscheidt van de overige woonstraten en die daarmee een ruimtelijke drager van het woongebied wordt, waardoor bijgedragen wordt aan de oriëntatie.

- Langs de oost- en zuidrand van Waterdael III wordt de Burgemeester Roelslaan gecompleteerd. Deze wordt door middel van een rotonde aangesloten op de Boerenkamplaan. Vanwege geluidshinder wordt een afstand van 35 m uit het hart van de rijweg aangehouden tot aan de woonbebouwing. Deze afstand is royaal boven de minimumafstand gehouden: geluid is belangrijk, maar woonkwaliteit is hieraan nog bovengeschikt.

- De oude bebouwingslinten van de Boerenkamplaan en Keizerstraat, aan de westzijde van het plangebied, worden in hun ruimtelijke opbouw gerespecteerd. Tegen de linten aan zal het woongebied in haar opbouw zodanig zijn dat de relatieve openheid en de ruime perceelsmaten zo min mogelijk verstoord worden.

- Centraal in het woongebied komt een groene verblijfsruimte. De ligging hiervan zal gecombineerd worden met het zicht op de molen de Victor en de Lambertuskerk, waardoor een visuele binding met het dorp ontstaat alsmede een goede oriëntatie.

- De eikenboomsingel langs de Muldersweg blijft, indien mogelijk, gehandhaafd.

- De Achterweg en de Muldersweg krijgen over zo groot mogelijke lengte de functie van langzaamverkeersroute.

- Aan de westzijde zullen voor het langzaam verkeer verbindingen worden gelegd richting het centrum van Someren. Via de Muldersweg en een nieuwe langzaamverkeersverbinding in het verlengde van de Zandstraat is het centrumgebied voor fietsers vanuit Waterdael goed bereikbaar.

[3] In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was voor Waterdael III voorzien in drie entrees. Naar aanleiding van de resultaten van een verkeerskundige studie (zie paragraaf 6.2.2) is besloten één van deze ontsluitingen te laten vervallen en deze uitsluitend te benutten als langzaam verkeersverbinding.

# 5 MILIEU- EN WATERASPECTEN

## 5.1 Relatie Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Indien binnen de zone geluidgevoelige objecten worden geprojecteerd dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen bouw van woningen in het plangebied Waterdael III.
Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de Burgemeester Roelslaan/nieuwe ontsluitingsweg en de Boerenkamplaan, te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone of vallen buiten het onderzoeksgebied. Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen.

Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen op de locaties gelegen aan de Boerenkamplaan 15 en Boerenkamplaan 21-21a. Aanvullend op het reeds verrichte akoestisch onderzoek is een aanvullende onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een erratum. Dit erratum is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Burgemeester Roelslaan/de nieuwe ontsluitingsweg, de te projecteren woningen ter plaatse van de waarneempunten 20 tot en met 45 niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
Uit de resultaten van de (aanvullende) berekeningen blijkt dat, vanwege de Boerenkamplaan, de te projecteren woningen ter plaatse van de waarneempunten 101, 102, 104 tot en met 106, 108, 109, 113, 117, 121 en 122 (Boerenkamplaan 15 en Boerenkamplaan 21-21a) niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige woningen voldoen alle te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen is bij het college van Burgemeester en wethouders een hogere waarde tot maximaal 55 dB verzocht. Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en snelheid zijn niet realistisch. Het veranderen van verharding (naar geluidreducerend asfalt) is financieel en verkeerstechnisch niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals wallen en schermen, zijn landschappelijk, stedenbouwkundig en financieel niet haalbaar en doelmatig.
De 30 km-wegen in het plangebied ontsluiten de woningen. Derhalve is er sprake van lage intensiteiten die, in relatie tot de afstand tussen de weg en de woningen, geen hoge geluidsbelasting op de gevels van de woningen kunnen veroorzaken. Daarom is er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege een acceptabel akoestisch woonklimaat sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De ontheffingsprocedure voor hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is gelijktijdig met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan gevoerd. Vaststelling van hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan plaatsgevonden.

## 5.2 Bodemonderzoek

Door HMB B.V. is een vooronderzoek verricht in verband met de bestemmingsplanwijziging voor Waterdael III (rapportage november 2006). Het doel van het vooronderzoek is om een hypothese op te kunnen stellen die zo goed mogelijk de aard van eventuele verontreinigingen in de bodem beschrijft. Op grond van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is een hypothese gesteld omtrent de aan- of afwezigheid van eventuele bodemverontreiniging. Er zijn gegevens verzameld via diverse instanties, door middel van een visuele inspectie en op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied en de directe omgeving ervan.

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.
Een aantal deellocaties kan als verdacht worden aangemerkt. In onderstaand overzicht zijn de verdachte deellocaties opgenomen. Hierbij is aangegeven voor welke stoffen de deellocaties verdacht zijn en of het de grond en/of het grondwater betreft. In de rapportage van HMB is aangegeven welke onderzoeksstrategie per deellocatie dient te worden gebruikt.

| Deellocatie | Verdachte stoffen/parameters | Verdacht medium |
|---|---|---|
| Boerenkamplaan 17a<br>(schuren voor reparatiewerkzaamheden aan auto's) | zware metalen, minerale olie en BTXN | grond en grondwater |
| Boerenkamplaan 21<br>(werkplaats autobedrijf) | zware metalen, minerale olie en BTXN | grond en grondwater |
| Grens Keizerstraat 73/perceel H1879<br>(voormalig zinkassenerf) | zware metalen | grond en grondwater |
| Grens Boerenkamplaan 11/perceel H338<br>(voormalig zinkassenerf) | zware metalen | grond en grondwater |
| Grens Boerenkamplaan 25/perceel H2607<br>(voormalig zinkassenerf) | zware metalen | grond en grondwater |
| Achterweg ong., perceel H375<br>(asbestverdachte grond bij stal) | asbest | grond |
| Boerenkamplaan 15<br>(asbestverdachte grond bij schuur) | asbest | grond |
| Boerenkamplaan ong., perceel H2607<br>(asbestverdachte grond bij stal) | asbest | grond |

Feitelijk bodemonderzoek op het terrein kan worden uitgevoerd conform de procedure en strategie voor een '(grootschalig) onverdachte locatie', waarbij ter plaatse van de verdachte deellocaties een bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de strategie zoals opgenomen in de rapportage van het vooronderzoek. Hierbij wordt opgemerkt dat, gezien de ouderdom van de aanwezige bebouwing, op de onderzoekslocatie mogelijk zintuiglijk verontreinigingen in de bodem kunnen worden aangetroffen die aanvullend onderzocht dienen te worden.

## 5.3 Hinderlijke bedrijvigheid

**Niet-agrarische bedrijvigheid**

Aan de Boerenkamplaan zijn enkele bedrijven gevestigd tussen de bestaande woningen. Het betreft de volgende bedrijven:
- een offset- en zeefdrukkerij aan Boerenkamplaan 5a;
- een ingenieursbureau, waar machines geassembleerd worden, aan de Boerenkamplaan 5b;

- een autoreparatiebedrijf/taxibedrijf/takelbedrijf aan de Boerenkamplaan 21.

Alle bedrijven hebben een milieucategorie 2. Over het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, inpasbaar zijn in functioneel gemengde gebieden en in woongebieden. Ook in dit geval geldt dat de betreffende bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn in de woonomgeving. De activiteiten van de bedrijven worden in de huidige situatie bovendien reeds beperkt doordat direct naast de bedrijfspercelen woonpercelen liggen. De aanwezigheid van deze bedrijven ten westen van het plangebied levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisering van woningen in Waterdael III.

**Agrarische bedrijvigheid**

Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad de verordening 'geurhinder en veehouderij' vastgesteld. In deze verordening is het gemeentelijke beleid op het gebied van agrarische geurhinder vastgelegd. Voor de bebouwde kommen in de gemeente is een maximale voorgrondbelasting van 1 oue/$m^3$ vastgesteld. Voor een aantal ontwikkelingslocaties, waaronder Waterdael III, is voor de voorgrondbelasting een norm van 5 oue/$m^3$ vastgesteld.

Om te beoordelen of geurhinder een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van Waterdael III moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
b Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Voorafgaand aan het vaststellen van de geurverordening is door de Milieudienst SRE een gebiedsvisie opgesteld (rapportage oktober 2007). In de gebiedsvisie is onderzocht welke normen moeten worden gehanteerd om te komen tot een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds de belangen van de veehouderijen.
In de gebiedsvisie is specifiek aandacht besteed aan de locatie Waterdael III. Uit de berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied in de huidige en de toekomstige situatie minder dan 10 oue/$m^3$ bedraagt. Hiermee is sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage maximaal 12%). Daarmee is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd.
Daarnaast is de voorgrondbelasting van het bedrijf Steegstraat 9 in beeld gebracht. Uit de berekeningen is gebleken dat de voorgrondbelasting op de zuidelijke rand van het plangebied 5 oue/$m^3$ bedraagt en op de noordelijke rand 1 oue/$m^3$. In de vastgestelde geurverordening is vastgelegd dat voor de nieuwe woningen in Waterdael III een voorgrondbelasting van 5 oue/$m^3$ acceptabel is. Aangezien niet wordt gebouwd binnen de 5 oue/$m^3$-contour van het bedrijf Steegstraat 9 wordt dit bedrijf niet in zijn belangen geschaad.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

Vanwege het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van Waterdael III.

## 5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bepaalde bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

In het plangebied Waterdael III worden circa 500 woningen gerealiseerd. De ontsluiting van het woongebied vindt via meerdere ontsluitingswegen plaats. De ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekende mate' bij, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Toetsing aan de grenswaarden door middel van en specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is daardoor niet noodzakelijk. Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisering van Waterdael III.

Overigens is in een eerder stadium van de planvorming wel een luchtkwaliteitsonderzoek verricht (rapportage april 2007). Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Het onderzoek is nog uitgevoerd onder het regime van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en gaat uit van verkeersintensiteiten die inmiddels achterhaald zijn. Aangezien de grenswaarden niet zijn gewijzigd, geeft het onderzoek echter nog altijd een beeld van de situatie met betrekking tot luchtkwaliteit in het plangebied. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat alle berekende waarden ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (waaronder aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

**Risicovolle inrichtingen**

In het kader van het vooroverleg heeft de regionale brandweer een reactie gegeven met betrekking tot externe veiligheid.
Hierbij is aangegeven dat zich in de omgeving van het plangebied twee risicovolle inrichtingen bevinden, waarvan één in oprichting: Isidorus BA en de Vereniging Mineralenverwerking Someren. Door de regionale brandweer zijn de risicocontouren en effectafstanden van beide inrichtingen in beeld gebracht. Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour (plaatsgebonden risico) van één van de inrichtingen. Het plangebied ligt wel binnen de effectafstand (250 m) van de inrichting Isidorus BA. Geconcludeerd is dat, hoewel de twee inrichtingen in termen van externe veiligheid relevant zijn te noemen, er geen sprake is van een noemenswaardig groepsrisico. Geconstateerd is dat er geen formele belemmeringen zijn voor de realisering van Waterdael III. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat binnen de effectafstand van Isidorus BA uitsluitend woningen zijn gepland. De aanwezigheid van grotere groepen minder zelfredzame personen (ouderen in een verzorgingstehuis of kinderen in een school of kinderdagverblijf) is hierdoor uitgesloten. Daarnaast is de gemeente Someren in samenwerking met Isidorus BA op zoek naar passende herontwikkelingsmogelijkheden.

**Vervoer gevaarlijke stoffen**

Op ruime afstand van het plangebied is de provinciale weg langs de Zuid-Willemsvaart gesitueerd. Hier is in principe elke vorm van transport toegestaan. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van deze weg. Verder is in de omgeving van het plangebied geen sprake van relevante vervoersassen.

**Leidingen**

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisering van Waterdael III.

## 5.6 Waterhuishoudkundige aspecten

**Aanleiding en doel**

In opdracht van Croonen Adviseurs is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor een geplande uitbreiding van Someren. Het plan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De aanleiding voor het laten opstellen van het waterhuishoudkundig plan (ook wel watertoets genoemd) wordt gevormd door de geplande woningbouw ten zuiden van Someren. De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft de ontwikkeling van het nieuwbouwproject 'Waterdael III'. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 27 ha.

Voor de gewenste woningbouw, bestaande uit circa 500 woningen, dient onder meer een waterparagraaf opgesteld te worden dat in het nog op te stellen ruimtelijk plan opgenomen wordt.

**(On)mogelijkheden met betrekking tot verwerking van hemelwater**

De toekomstige effecten van ingrepen in de huidige waterhuishoudkundige situatie dienen in alle gevallen 'hydrologisch neutraal' te zijn. Dat wil zeggen, dat in de toekomstige situatie op waterhuishoudkundig gebied in elk geval geen negatieve effecten mogen optreden wanneer veranderingen in de huidige situatie worden aangebracht. Bij een toename in het verharde oppervlak betekent dit dat het hemelwater afkomstig van het toegenomen verharde oppervlak volgens de wettelijke voorkeursvolgorde (hergebruik/infiltratie-/berging/afvoer) verwerkt dient te worden.

Hergebruik
Omdat de aanwezigheid van risicogroepen (ouderen, minder validen en jonge kinderen) op dit moment niet kan worden uitgesloten, wordt het benutten van regenwater voor huishoudelijke doeleinden vooralsnog afgeraden.

Vegetatiedaken
Na overleg met verschillende partijen en met inachtneming van de kosten, de bouwkundige consequenties van de aanleg en de onderhoudswerkzaamheden van vegetatiedaken, wordt de toepassing van vegetatiedaken niet reëel geacht voor de toekomstige woonwijk.

Infiltratie en berging
Op grond van onder andere locatiespecifieke omstandigheden zijn er voldoende kansen om het water in het gebied te infiltreren. Hierbij kan gekozen worden voor zowel ondergrondse als oppervlakkige infiltratie. Gezien de ruime opzet van het toekomstige plan, waarin veel onverhard oppervlak en ruimte voor berging aanwezig is, behoort bergen binnen het plangebied, waarbij de bergende voorziening tevens als infiltratievoorziening werkt, tot een haalbare oplossing.

Afvoer
Wanneer bovenstaande voorzieningen niet afdoende blijken te zijn (bijvoorbeeld bij extreme regenval) is afvoer van het hemelwater de enige alternatieve methode. In de nabijheid van het gebied is echter geen geschikte afvoermogelijkheid aanwezig. Er wordt vanuit gegaan dat er geen water middels oppervlaktewater of het rioolstelsel afgevoerd kan worden.

**Noodzaak tot maaiveldophoging**

Op basis van langdurige grondwaterstandgegevens, grondwaterstandmetingen op de locatie en de hoogtegegevens van het terrein is de GHG voor verschillende delen van het terrein bepaald. Op basis van de verwachte GHG (variërend van 1,1 tot 2,5 m-mv) in het plangebied hoeft het terrein niet opgehoogd te worden om te voldoen aan de algemeen gehandhaafde ontwateringsnormen.

**Ontwerp en dimensionering hemelwatersysteem**

Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden
Bij het ontwerp en de dimensionering van het hemelwatersysteem zijn de randvoorwaarden en eisen, vastgesteld door het rijk, door Waterschap Aa en Maas en de gemeente Someren, meegenomen. De voornaamste eisen zijn hieronder vermeld:

- randvoorwaarde bij een ruimtelijk plan is om hydrologisch neutraal te bouwen;
- de gewenste situatie dient te worden getoetst aan een regenbui van T=25 waarbij 32,6 mm geborgen dient te worden in 60 minuten en 42,9 mm geborgen dient te worden in 240 minuten;
- voor de afvoer van schoon regenwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: a) hergebruik van regenwater, b) infiltratie in de bodem, c) afvoer naar een retentievoorziening c) afvoer naar oppervlaktewater of indien noodzakelijk naar het gemengde rioolstelsel;
- de maximale toelaatbare afvoer vanuit nieuwe stedelijke gebieden bedraagt 0,53 l/s/ha in gebieden waar de GHG > 0,8 m-mv.

Ontwerp hemelwatersysteem

Ten behoeve van de uitwerking van het hemelwatersysteem is het gebied opgedeeld in een vijftal deelgebieden (zie figuur B). Deze verdeling is gemaakt op basis van de hoogteligging van het terrein en de hoogte van de GHG ten opzichte van maaiveld.
Tevens is er gekozen voor deelgebieden om het waterhuishoudkundig systeem en het functioneren van het waterhuishoudkundig systeem inzichtelijker te maken en beter aan te laten sluiten bij de kenmerken van het deelgebied.

In onderstaande tabel A is de grootte van de deelgebieden en het verharde oppervlak per deelgebied
weergegeven.

**Tabel A: Oppervlakteverdeling per deelgebied**

| | Oppervlakte (inclusief groenzones) | Verhard (ha) | Onverhard (ha) | Verdeling verhard/onverhard (%) |
|---|---|---|---|---|
| Deelgebied 1 | 5,5 ha | 3,6 | 1,9 | 65/35 |
| Deelgebied 2 | 6,5 ha | 4,2 | 2,3 | 65/35 |
| Deelgebied 3 | 3,5 ha | 1,7 | 1,8 | 50/50 |
| Deelgebied 4 | 5 ha | 2,5 | 2,5 | 50/50 |
| Deelgebied 5 | 6,5 ha | 4,2 | 2,3 | 65/35 |

Aan de hand van de lokale geohydrologische karakteristieken, de eisen van Waterschap Aa en Maas en de voorgestelde gewenste invulling van het plangebied is gekeken naar geschikte oplossingen voor het infiltreren en bergen van hemelwater in het plangebied. Gekozen is voor een oplossing bestaande uit een combinatie van ondergrondse en bovengrondse infiltratie. In overleg met de gemeente Someren is besloten om het verharde oppervlak (bestaande uit dakoppervlak en openbaar verhard gebied) rechtstreeks op een hemelwaterafvoer in de vorm van infiltratieriolering aan te sluiten. Deze infiltratieriolering heeft een infiltrerende functie, een bergende functie en een transportfunctie.

In het begin van een bui zal de riolering zich vullen. Het infiltrerend vermogen van de infiltratieriolering zal direct aangesproken worden. Het systeem zal zich geleidelijk geheel vullen (het infiltrerend vermogen neemt toe). Wanneer het systeem geheel gevuld is zal het systeem overstorten. De overstort zal plaatsvinden naar infiltratievelden aan de rand van het (deel)gebied. Deze infiltratievelden hebben een infiltrerende en bergende functie.

Het gehele systeem is gedimensioneerd op een T=25 situatie. In principe wordt water op straat doordat de infiltratievoorzieningen geheel gevuld zijn niet geaccepteerd. In dat geval wordt de straat namelijk watervoerend en zal al het water zich verzamelen ter plaatse van het laagste punt van het plangebied. Bij een T=100 situatie wordt daarom een peilstijging tot 30 cm onder maaiveldniveau toegestaan.

Overstort naar de infiltratievelden zal (gemiddeld) meerdere malen per jaar plaatsvinden. Om de voorzieningen ook bij minder extreme buien optimaal te benutten worden de huizen die aan een infiltratieveld zijn gelegen, waar mogelijk, direct op deze velden aangesloten. De infiltratievelden worden zo vanaf het begin van de bui benut. Daarnaast ontstaat er zodoende een betere bewustwording van het afkoppelen van hemelwater en het functioneren van de waterhuishouding in het plangebied.

**Legenda**

- infiltratieriolering, 500 mm, b.o.b.-hoogte 25,5 +NAP
- infiltratieriolering, 400 mm, b.o.b.-hoogte 24,9 +NAP
- infiltratieriolering, 400 mm, b.o.b.-hoogte 24,9 +NAP

- mogelijke overstort, drempelhoogte 26,2 m+NAP
- mogelijke overstort, drempelhoogte 25,6 m+NAP
- mogelijke overstort, drempelhoogte 25,2 m+NAP

Figuur A: overzicht voorgestelde riolering en mogelijk overstortlocaties

Dimensionering hemelwatersysteem

De dimensionering van de infiltratieriolering, de doorlatendheid van de grond (3 m/dag) en de hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak bepaald welke hoeveelheid water in de voorgestelde infiltratieriolering verwerkt kan worden en welk gedeelte overstort (naar de infiltratievelden). In figuur A is de voorgestelde infiltratieriolering opgenomen. In onderstaande tabel B is (nogmaals) een overzicht gegeven van het voorgestelde rioolstelsel per deelgebied met daarbij de voorgestelde overstorthoogtes.

**Tabel B: eigenschappen voorgestelde infiltratieriolering**

| deelgebied | eigenschappen voorgestelde infiltratieriolering | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | diameter (mm) | lengte (m) | bob-hoogte (m+NAP | overstorthoogte (m+NAP) | totaal bergend vermogen ($m^2$) |
| 1 | 500 | 800 | 25,5 | 26,4 | 157,1 |
| 2 | 500 | 900 | 25,5 | 26,4 | 176,7 |
| 3 | 400 | 700 | 24,5 | 25,2 | 88,0 |
| 4 | 400 | 1.000 | 24,9 | 25,6 | 125,7 |
| 5 | 500 | 850 | 25,5 | 26,4 | 166,9 |

Voor deelgebied 1, 2 en 5 is gekozen om met een zelfde diameter, bob-hoogte en overstorthoogte te werken. De riolering van deze gedeeltes kan zo eenvoudig aan elkaar gekoppeld worden. De overstort kan plaatsvinden op de groenzones (infiltratievelden) die aan deze deelgebieden gelegen zijn. Ook de infiltratievelden die direct naast deelgebied 1,2 en 5 zijn gelegen worden met elkaar in verbinding gebracht. Voor deelgebied 3 en 4 is op basis van de maaiveldhoogte en de hoogte van de GHG een andere diameter, bob-hoogte en overstorthoogte gekozen. De aangrenzende infiltratievelden worden eveneens op een eigen niveau aangelegd.

Toetsing infiltratieriolering en dimensionering infiltratievelden

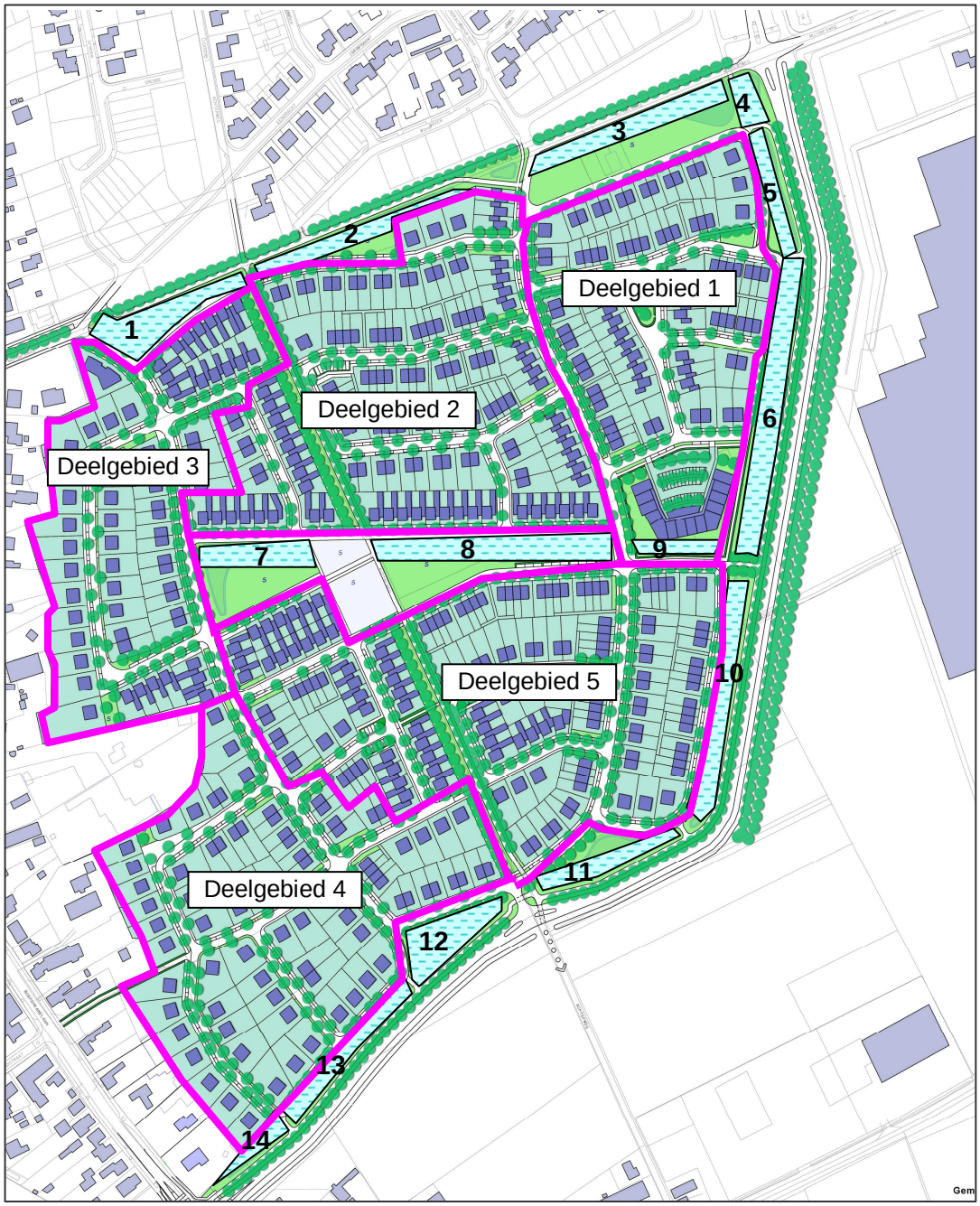
Het waterhuishoudkundig systeem dient getoetst te worden aan T=25 situatie waarbij na 1 uur 32,6 mm en na 4 uur 42,9 mm geborgen moet worden. Uit de berekeningen blijkt dat bij een T=25 situatie het systeem maximaal belast wordt na 1 uur (32,6 mm).

In tabel C is per deelgebied weergegeven welk gedeelte van de bui (na 1 uur) in de infiltratieriolering verwerkt kan worden (berging en infiltratie) en welk gedeelte er overstort.

**Tabel C: verwerking hemelwater in voorgestelde infiltratieriolering bij een T=25 situatie (na 1 uur)**

| deelgebied | Verhard oppervlak ($m^2$) | cumulatieve instroom ($m^3$) | cumulatieve infiltratie ($m^3$) | Berging ($m^3$) | cumulatieve overstort ($m^3$) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 36.000 | 1.174 | 78 | 157 | 938 |
| 2 | 42.000 | 1.369 | 88 | 177 | 1.104 |
| 3 | 17.000 | 554 | 55 | 88 | 411 |
| 4 | 25.000 | 815 | 78 | 126 | 611 |
| 5 | 42.000 | 1.369 | 83 | 167 | 1.119 |

Op basis van onder andere de maaiveldhoogte, de GHG en de overstorthoogte van het riool is bepaald op welke diepte de bodem van de infiltratievelden dient te liggen.




Figuur B: voorgestelde infiltratievoorzieningen (inclusief deelgebieden)

Op basis van de overstort vanuit het rioolstelsel bij een T=25 situatie en de toegestane peilstijging bij een T=25 situatie is de grootte van het infiltratieveld bepaald. Hierbij is uitgegaan is van een talud van 1:5. In tabel D is de voorgestelde diepte, het voorgestelde oppervlak op bodemniveau, en het oppervlak op waterniveau bij een T=25 situatie weergegeven. Daarnaast is de hoogte van het aansluitende maaiveld en de peilstijging bij een T=100 situatie weergegeven.

**Tabel D: dimensionering benodigde infiltratievelden**

| | **dg 1** | **dg2** | **dg 3** | **dg 4** | **dg 5** |
|---|---|---|---|---|---|
| diepte bodem (m+NAP) | 25,8 | 25,8 | 24,8 | 25,2 | 25,8 |
| oppervlak op bodemniveau ($m^2$) | 1.100 | 1.300 | 600 | 900 | 1.300 |
| toegestaan peilniveau bij T=25 (m+NAP) | 26,3 | 26,3 | 25,3 | 25,6 | 26,3 |
| oppervlak op waterniveau T=25 ($m^2$) | 2.250 | 2.625 | 1.100 | 1.640 | 2.625 |
| gemiddeld niveau aansluitend maaiveld (m+NAP) | 27,4 | 27,2 | 25,7 | 26,0 | 27,1 |
| verschil tussen niveau T=25 en aansluitende maaiveld (m) | 1,1 | 0,9 | 0,4 | 0,4 | 0,8 |
| peilstijging bij T=100 (m+NAP) | 26,41 | 26,41 | 25,41 | 25,71 | 26,41 |

Uit de tabel blijkt dat in een T=100 situatie de waterstand in de voorgestelde infiltratievelden bij deelgebied 1, 2 en 5 nog minimaal 0,7 m onder het aansluitende maaiveld staat. Bij deelgebied 3 en 4 gaat het om circa 0,3 m.

De infiltratievelden (zie figuur B)
Centraal in het plangebied en aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied is ruimte voor groen en water aanwezig. Het water dat overstort vanuit het infiltrerende rioolstelsel zal in deze groene zones opgevangen worden. De hoeveelheid groene ruimte is binnen het gebied niet gelijk verdeeld. Nabij deelgebied 3 en 4 is relatief weinig ruimte voor groen aanwezig. Deze ruimtes bevinden zich bovendien op de laagste gedeelten van het gebied en de ruimte tussen het maaiveld en de GHG is in deze gedeelten het kleinst. Uit de berekeningen blijkt dat al de groene ruimte die aan deze deelgebieden grenst noodzakelijk is om water te bergen en vervolgens te infiltreren.

Voorgesteld is om het rioolstelsel van deelgebied 1, 2 en 5 met elkaar te verbinden en te laten overstorten op de infiltratievelden die direct aan deze deelgebieden zijn gelegen en met elkaar in verbinding staan (infiltratieveld 2 tot en met 11). De groenzones nabij deelgebied 1, 2 en 5 zijn dusdanig groot dat deze zones niet uitsluitend voor het verwerken van hemelwater ingericht dienen te worden.

Opgemerkt wordt dat de ruimtes die in de groenzones voor water gereserveerd dienen te worden (zie tabel D) grote delen van het jaar droog staan en gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden.

Stedenbouwkundig ontwerp Waterdael III inclusief Burgemeester Roelslaan

### Overige opmerkingen en aandachtspunten

Tenslotte worden, aanvullend op het ontwerp van het hemelwatersysteem, nog enkele zaken vermeld die van belang zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling ter plaatse:

- de infiltratievelden gelegen aan deelgebied 1, 2 en 3 liggen relatief diep ten opzichte van het huidige maaiveld. Deze keuze is gemaakt om extra veiligheid in het systeem in te brengen. Wanneer deze velden namelijk in zeer extreme situatie over te weinig bergingscapaciteit zouden beschikken, dan heeft dit (naar verwachting) met name grote gevolgen voor de lager gelegen deelgebieden;
- bij water op straat situaties in deelgebied 1, 2 en 3 zal het water waarschijnlijk via de straat richting deelgebied 3 en 4 worden getransporteerd, waar het tot (extra) wateroverlast leidt. Water op straat dient dan ook in deelgebied 1, 2 en 5 zoveel mogelijk voorkomen te worden. Daarnaast is de diepte gekozen om een overstort van infiltratieriolering naar infiltratieveld relatief makkelijk mogelijk te maken;
- om vervuiling van de infiltratievoorzieningen te voorkomen wordt voorgesteld om het water afkomstig van (doorgaande) wegen via een voorzuivering (in de vorm van een bodempassage of een hoogrendement slibafscheider) op de infiltratieriolering te lozen;
- het hemelwater dat op de nieuwe rondweg ten oosten en zuiden van het plangebied terecht komt, kan verwerkt worden in de evenwijdig aan de rondweg geplande zaksloot. Ook dit water dient voor lozing op deze zaksloot gezuiverd te worden;
- de ruimte voor het verwerken van hemelwater afkomstig uit deelgebied 3 is zeer klein. Wanneer mogelijk, wordt aangeraden de groenvoorziening aan de noordzijde van de Muldersweg eveneens te verlagen en in verbinding te brengen met infiltratieveld 1. Gezien de lage ligging van deelgebied 3 is de kans op eventuele calamiteiten in dit gedeelte van het plangebied namelijk het grootst;
- voorgesteld is om de infiltratievelden te voorzien van flauwe taluds (1:5). Hierdoor is onderhoud door middel van een maaimachine (zitmaaier) eenvoudig mogelijk. Om de doorlatendheid van de zode te blijven garanderen is het belangrijk dat maaisel en blad van de zode verwijderd worden. Tevens is het belangrijk dat periodiek (eens in de 5 jaar) de zode losgewoeld wordt zodat de infiltratiecapaciteit in de loop van de tijd, door dichtslibbing, niet terugloopt.

### Overleg Waterschap

Het Waterschap Aa en Maas heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat in het bestemmingsplan op een correcte manier wordt omgegaan met duurzaam waterbeheer. Het waterschap heeft geen opmerkingen en gaat akkoord met bovenstaande waterparagraaf.

# 6 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp voor Waterdael III en de Burgemeester Roelslaan toegelicht. In paragraaf 6.1 is een beschrijving van de Burgemeester Roelslaan opgenomen. In paragraaf 6.2 wordt het woongebied Waterdael III beschreven.

## 6.1 Beschrijving Burgemeester Roelslaan

**Algemeen**

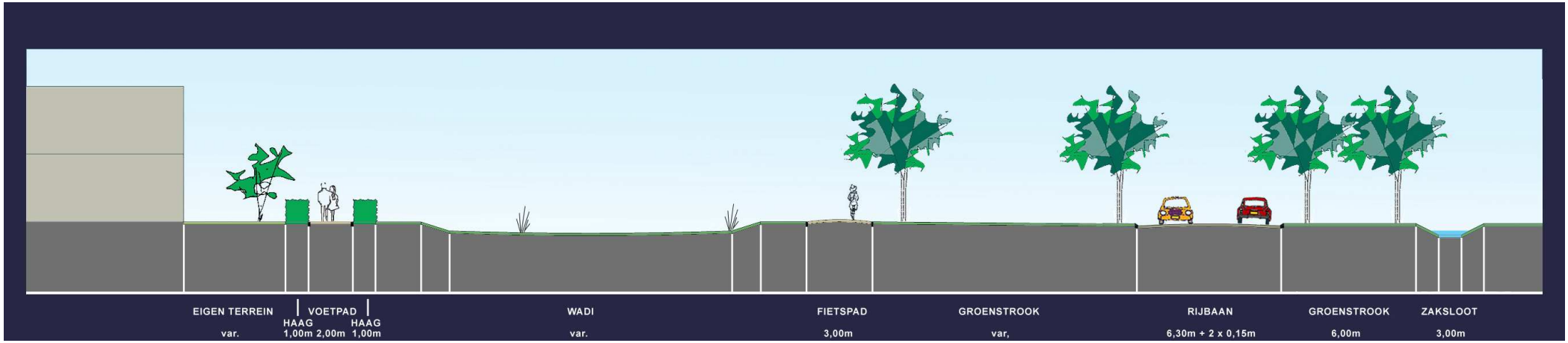
Aan de oost- en zuidzijde wordt Waterdael III begrensd door de Burgemeester Roelslaan. Deze weg zal enerzijds een functie krijgen als ontsluiting voor het woongebied en zal anderzijds fungeren als ontsluitingsweg rond het dorp, zodat de verkeersdruk binnen het dorp kan verminderen. Met de aanleg van het wegdeel ter hoogte van Waterdael III wordt de Witvrouwenbergweg met de Boerenkamplaan verbonden, waarmee de oostelijke helft van een verkeersroute rond het dorp een feit is. Op de Boerenkamplaan wordt aangesloten door middel van een rotonde, zoals dat ook is gebeurd waar de hoofdwegen Witvrouwenbergweg, Lage Akkerweg en Burgemeester Roelslaan bij elkaar komen.

Tussen de Muldersweg en de Boerenkamplaan maakt de Burgemeester Roelslaan een bocht. Het tracé is zodanig vormgegeven dat richtingveranderingen merkbaar zijn door middel van knikken in de weg. Alleen in de zuidoosthoek van het plangebied is de richtingverandering dusdanig dat om redenen van verkeersveiligheid een duidelijke bocht is aangebracht in het tracé. De bedoeling is, dat weggebruikers zich bewust zullen zijn van de richtingveranderingen, zodat men besef blijft houden, welke richting men uitrijdt. Bij een geleidelijke bocht is de richtingverandering nauwelijks beleefbaar, waardoor men makkelijk de oriëntatie kwijtraakt. Van de knikken gaat een verkeersremmende werking uit, evenals van de bocht, die op 50 km/h is ontworpen. De aansluitingen van de entrees tot het woongebied worden vanaf de Burgemeester Roelslaan ‘aangestuurd’, waardoor ook hier vanzelf duidelijk wordt dat snelheid moet worden geminderd.

**Wegprofiel**

De rijbaanbreedte is identiek aan de rijbaanbreedte die gehanteerd is voor het bestaande deel van de Burgemeester Roelslaan tussen de Akkerweg en de Muldersweg: een rijbaan van 6,30 m opgesloten tussen schuine kantopsluitingen van 15 cm breed.

De breedte van het fietspad langs de Burgemeester Roelslaan is afgestemd op fietsverkeer in twee richtingen. Deze breedte bedraagt 3 m.




Principeprofiel Burgemeester Roelslaan

**Langzaam verkeer**

Langs de Burgemeester Roelslaan loopt een tweerichtingsfietspad. Het fietspad is parallel aan de rijbaan van de Burgemeester Roelslaan gesitueerd om de volgende redenen:

- Het fietspad maakt, net als de Burgemeester Roelslaan, deel uit van de route rond het dorp. Het hoort dus meer bij de Burgemeester Roelslaan dan bij de woonwijk.
- Een situering meer in het groen zou mogelijk zijn, maar zou het groen meer verdelen, waardoor gebruiksmogelijkheden voor waterberging en recreatief verblijf worden beperkt.

**Groenzone Burgemeester Roelslaan**

Langs de Burgemeester Roelslaan wordt een groenzone gesitueerd waarop de woonbebouwing langs de randen van de wijk zich oriënteert. Alleen waar de glastuinbouw van Kievitsakkers het woongebied dicht nadert, is gekozen voor zijkanten naar de Burgemeester Roelslaan. Dit draagt tevens bij aan variatie in de rand.
De maat is zodanig gekozen dat het groen een duidelijke ruimtelijke continuiteit kent (breedte van het groen zelf is circa 15 m, breedte tussen de rijbaan van de Burgemeester Roelslaan en de voortuinen is circa 30 m). Voorts is bepalend geweest dat het verkeerslawaai vanwege de Burgemeester Roelslaan niet tot geluidsafschermende maatregelen hoeft te leiden, die een ruimtelijke barrière tussen weg en woonwijk zouden opwerpen. Bedoeling is juist om de Burgemeester Roelslaan bij het dorp te laten horen en niet (zoals delen van de Loovebaan) achter het dorp langs te leiden.

De woonblokken die een vooruitgeschoven positie kennen in het groen langs de Burgemeester Roelslaan zijn afgezoomd met hagen, waardoor zij een soort ‘balkons’ naar de weg vormen.
Naar het buitengebied aan de zuidzijde toe is gekozen voor een relatief open situatie. Naar het glastuinbouwgebied Kievitsakkers toe is gekozen voor de aanplant van een dubbele bomenrij teneinde de grootschalige glastuinbouw enigszins aan het oog te onttrekken en enige afscherming te bereiken voor de assimilatiebelichting die in de kassen wordt toegepast.

Op het fietspad dat door de groenzone loopt mogen honden aangelijnd worden uitgelaten.

## 6.2 Beschrijving Waterdael III

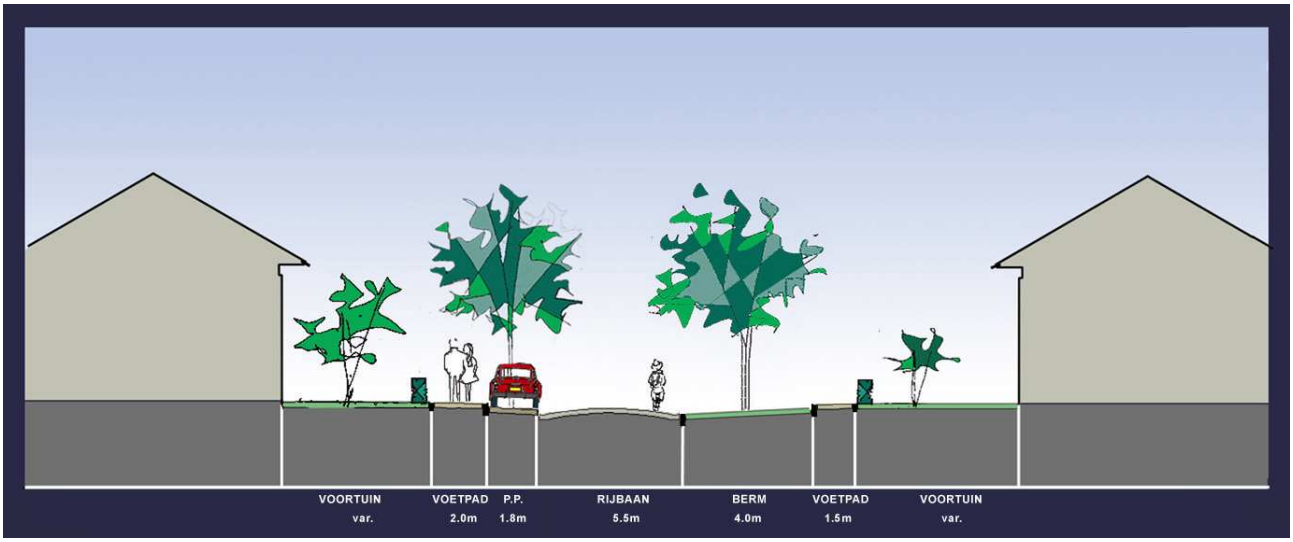
### 6.2.1 De randen van het woongebied

**Burgemeester Roelslaan**

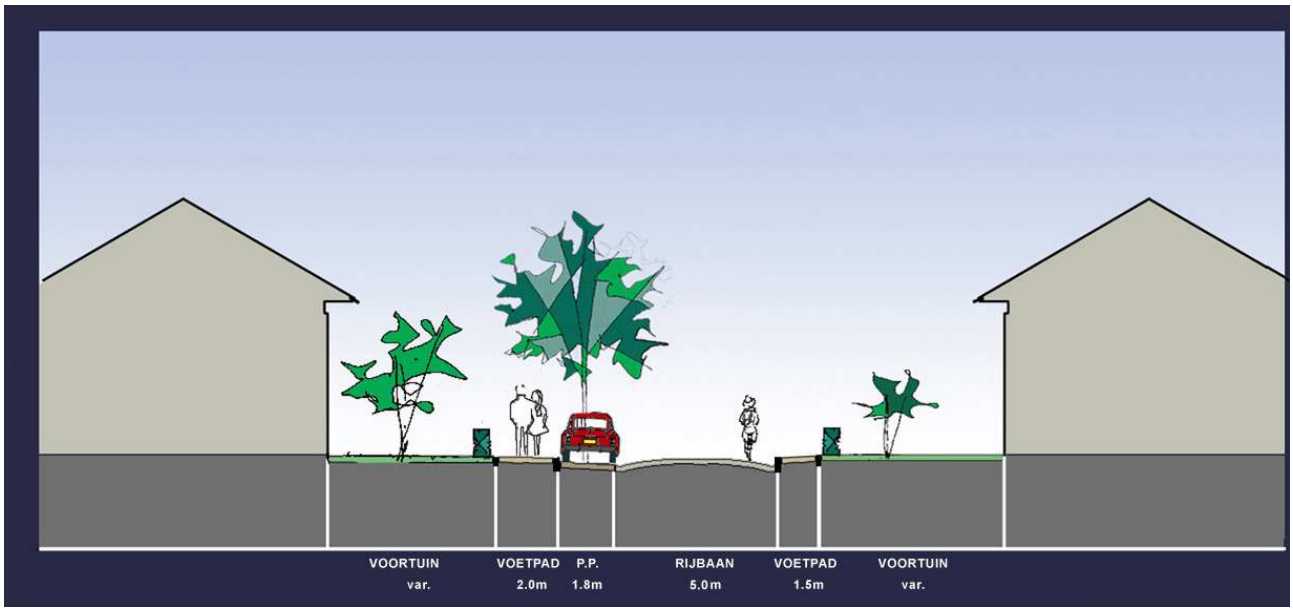
Zie paragraaf 6.1

**Muldersweg**

Het woongebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Muldersweg. Deze weg blijft in haar ruimtelijke opzet gehandhaafd, waardoor het karakter van oude landbouwweg met eikenbomen erlangs herkenbaar blijft. De oostelijke entree tot de woongebieden Waterdael II en III loopt via de Muldersweg. Ten westen van deze entree krijgt de Muldersweg een functie als langzaamverkeersroute.




Principeprofiel hoofdroute Waterdael III




Principeprofiel woonstraat Waterdael III

**Boerenkamplaan/Keizerstraat**

Aan de westzijde sluit Waterdael III aan op het oude dorp. Hier is gekozen voor een verkaveling met overwegend vrijstaande woningen met variërende perceelsmaten, waardoor aangesloten wordt op de relatieve openheid van de lintbebouwing van de Boerenkamplaan en Keizerstraat en waardoor naar bestaande woonpercelen toe zo min mogelijk verstoring van de bestaande woonkwaliteit wordt veroorzaakt.

### 6.2.2 Verkeersstructuur in het woongebied

**Entrees**

Waterdael III krijgt twee entrees:
- een entree vanaf de Burgemeester Roelslaan via de Muldersweg (noordoostelijk deel plangebied). Vanaf de Muldersweg splitst deze entrees zich in hoofdroutes door Waterdael II en Waterdael III.
- een entree vanaf de Burgemeester Roelslaan via de Achterweg (zuidelijk deel plangebied).

**Structuurstudie ontsluiting Waterdael III**

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan waren voor de ontsluiting van Waterdael III in totaal drie entrees voorzien voor gemotoriseerd verkeer. De derde entree bevond zich in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Via de Muldersweg konden de Keizerstraat en de (verlengde) Kloosterweg worden bereikt. Deze ontsluitingsstructuur was globaal reeds vormgegeven in de structuurvisie voor de gehele woonwijk Waterdael uit 1993. Door DHV is onderzoek gedaan of de ontsluitingsstructuur uit de structuurvisie nog steeds past bij de verkeersstructuur van het huidige Someren. In de rapportage ‘Someren verbindt Waterdael III met het centrum’ (februari 2009) zijn de resultaten van deze structuurstudie vastgelegd.

In de structuurstudie zijn vier varianten voor de ontsluiting van Waterdael III afgewogen:
- variant 1 (oorspronkelijk geplande verbinding): directe verbinding voor autoverkeer met het centrum van Someren over westelijk deel Muldersweg en verlengde Kloosterweg. Kievitsakkerweg als langzaam verkeersverbinding. Daarnaast twee entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan;
- variant 2: westelijk deel Muldersweg en Kievitsakkerweg als langzaam verkeersverbinding. Ontsluiting voor autoverkeer uitsluitend via twee entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan;
- variant 3: westelijk deel Muldersweg als langzaamverkeersverbinding, Kievitsakkerweg als ontsluiting voor autoverkeer. Daarnaast twee entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan;
- variant 3a: zowel westelijk deel Muldersweg als Kievitsakkerweg als ontsluiting voor autoverkeer. Daarnaast twee entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan.

De varianten zijn afgewogen, waarbij ze zijn beoordeeld op zowel ruimtelijke als verkeerskundige criteria. Geconcludeerd is dat de oorspronkelijk geplande verbinding (variant 1) voor autoverkeer de meest directe route naar het centrum betekent, maar dat deze variant ruimtelijk gezien moeilijk inpasbaar is, omdat niet wordt aangesloten bij bestaande structuren en woningen moeten worden gesloopt om het doortrekken van de Kloosterweg mogelijk te maken.

Als voorkeursvariant komt variant 2 naar voren. Ruimtelijk gezien is deze variant goed inpasbaar. Ten opzichte van variant 3 en 3a is deze variant meer gericht op het fietsverkeer, terwijl variant 3 en 3a zich meer richten op de auto.

Het autoverkeer moet in variant 2 weliswaar omrijden, maar dit gaat slechts om een te verwaarlozen afstand. Voor fietsverkeer wordt voorzien in een directe verbinding met het centrum. De variant draagt bij aan een betere situatie in bestaand aangrenzend gebied, de verkeersveiligheid komt niet extra onder druk te staan en langzaam verkeer wordt centraal geplaatst. Hierbij wordt opgemerkt dat twee ontsluitingen voor Waterdael III als weinig kan worden ervaren. Een derde ontsluiting is echter geen noodzaak en kan dus als luxe worden gekenmerkt. Bovendien geeft het Politiekeurmerk veilig wonen aan dat voor wijken tot en met 500 woningen twee ontsluitingen maximaal is.

Op basis van de conclusie van de structuurstudie is ervoor gekozen om de oorspronkelijk geplande noordwestelijke auto-ontsluiting voor Waterdael III te laten vervallen en hier uitsluitend een verbinding voor langzaam verkeer ter realiseren. De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de twee entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan.

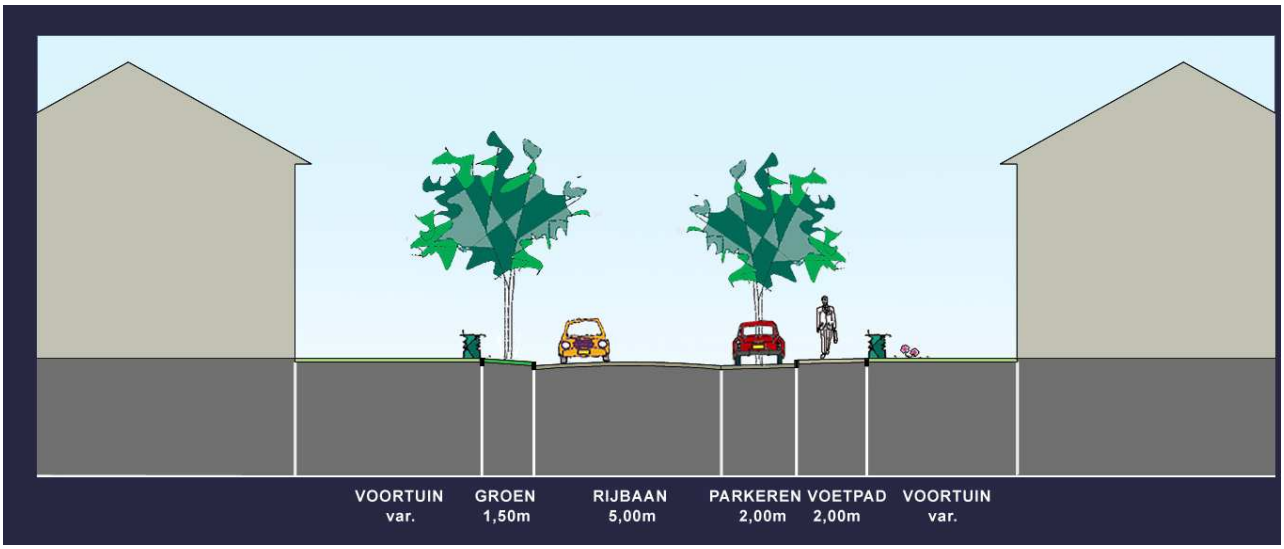
**Hoofdroute**

Waterdael III wordt voor de schaal van de gemeente Someren een relatief groot woongebied. Een heldere oriëntatie in het woongebied is van belang. Daarom wordt in het plangebied een lusvormige hoofdroute aangelegd, die zich door haar profiel onderscheidt van de overige woonstraten (zie principeprofiel). De rijbaan wordt breder uitgevoerd (5,5 m in plaats van de 5 m voor woonstraten) en wordt aan een zijde begeleid door een bermstrook van 4 m met boombeplanting. De hoofdroute is direct bereikbaar vanaf de beide entrees vanaf de Burgemeester Roelslaan.

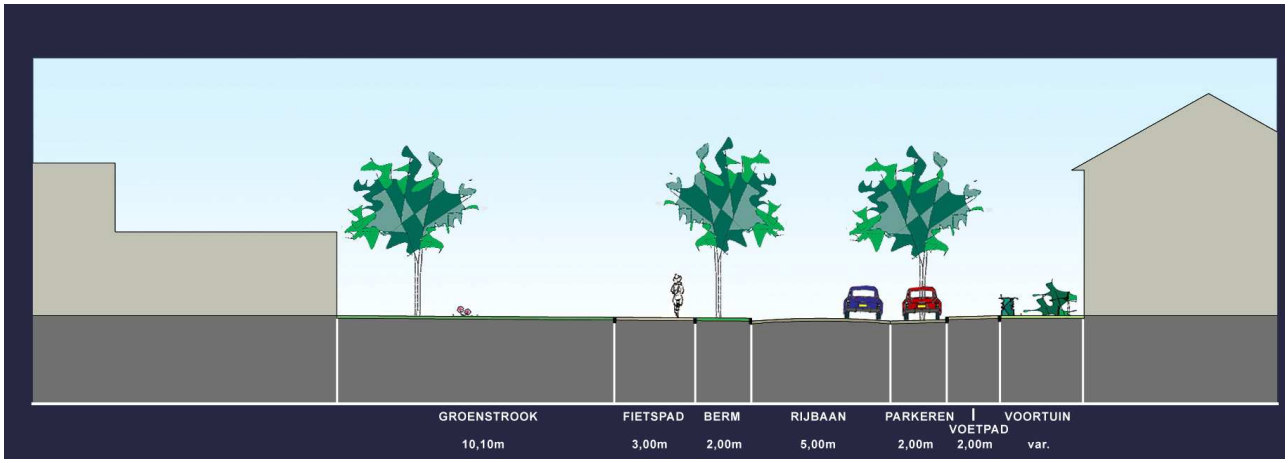
De hoofdroute heeft een gebogen beloop. Dit beloop zien we bij veel belangrijke straten in Someren terugkomen (bijvoorbeeld Floreffestraat, Postelstraat, Kommerstraat, Keizerstraat, Dorpsstraat, Vaarselstraat, Laan ten Roode). Lange rechte wegen zijn duidelijk in de minderheid in het dorp. Van de hoofdwegen binnen de dorpskern is dit eigenlijk alleen de Kanaalstraat. Een gebogen verloop daarom ligt voor de hand voor de hoofdroute, die een behoorlijke lengte maakt door het nieuwe woongebied. Een gebogen verloop biedt ook betere mogelijkheden om de gebieden tussen de Achterweg en het oude dorp te ontsluiten en acceptabele blokmaten te maken.

**Beloop woonstraten**

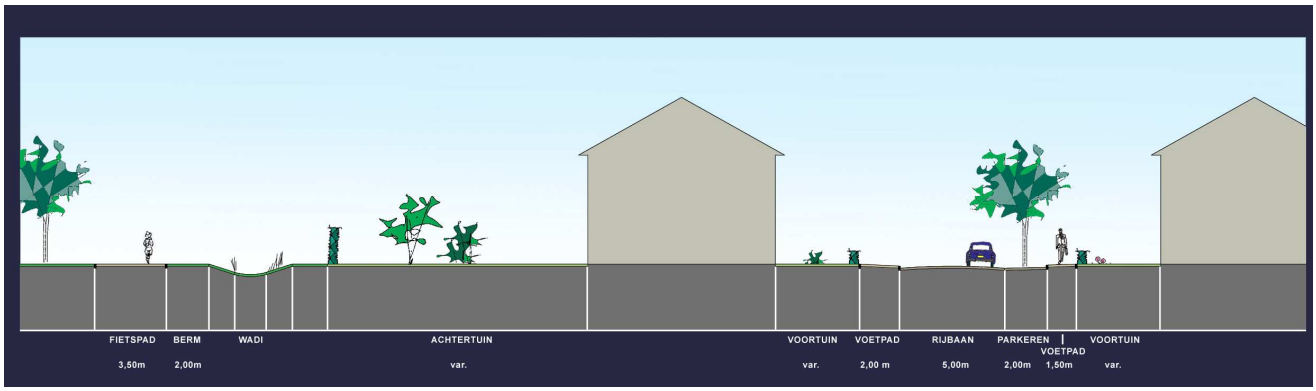
Om het contrast met de hoofdroute te vergroten, zijn de woonstraten niet alleen bescheidener in hun profilering (zie principeprofiel), ook hun beloop is anders. Waar woonstraten aansluiten op de hoofdroute, is gekozen voor een beloop met relatief korte rechtstanden. Dit resulteert in een intiem woonmilieu (je kijkt niet in een keer door de straten heen) en in een verkeersremmende werking. De woonstraten langs de hoofdgroenstructuur kennen deze beslotenheid niet. Zij maken in hun beloop deel uit van de groenstructuren.



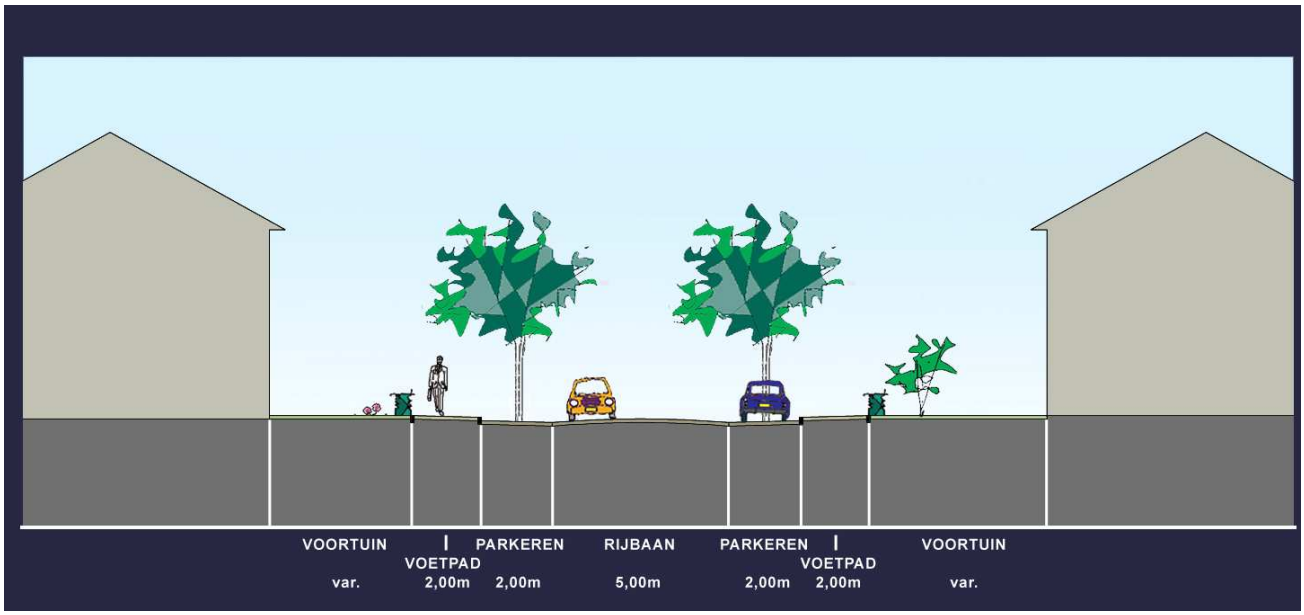

Profiel woonstraat Waterdael III met vrijstaande woningen




Profiel woonstraat Waterdael III ter hoogte van de Achterweg




Profiel woonstraat Waterdael III ter hoogte van de Muldersweg

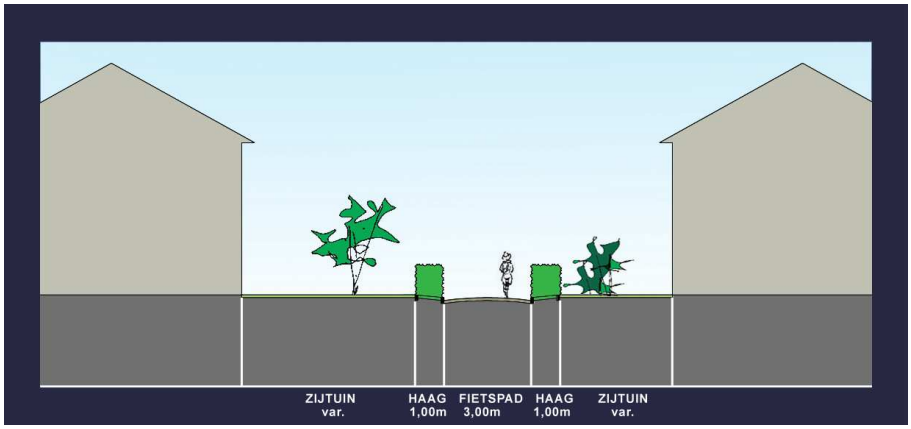



Profiel woonstraat Waterdael III met aaneengebouwde woningen en veel parkeerbehoefte

**Langzaam verkeer**

Uitgangspunt is, dat een verbinding voor langzaam verkeer tussen het woongebied en het oude dorp wordt gemaakt in het verlengde van de Zandstraat (Kievitsakkerweg). Deze doorsteek is opgenomen in het ontwerp en staat door middel van woonstraten in verbinding met de langzaamverkeersroute over de Achterweg en met de hoofdontsluiting door het plangebied.

Twee oude lijnen in het plangebied, de Muldersweg en de Achterweg, zijn zodanig opgenomen in het ontwerp, dat zij goeddeels exclusief door langzaam verkeer benut kunnen worden. De Muldersweg wordt ingericht als langzaamverkeersroute vanaf de aansluiting met de Keizerstraat tot aan de entree van de woongebieden Waterdael II en III. De Achterweg loopt als een centrale langzaam verkeersverbinding door de wijk.




Profiel langzaamverkeersverbinding

Rond de groenplekken langs deze lijn richten woningen zich op de langzaamverkeersroute. Slechts over korte afstand loopt de langzaamverkeersroute langs de achterzijde van woningen. De maat tussen de achterpercelen is ruim gehouden (bijna 20 m), zodat sprake is van een overzichtelijke situatie.

De Achterweg loopt centraal van noord naar zuid door het plangebied. Het aantal kruisingen met woonstraten is zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen ter plaatse van de grote groenstructuren in het woongebied zijn kruisingen met woonstraten voorzien. Hier is sprake van een ruim verkeersoverzicht en hier ligt ook een goede aanleiding om de oost- en westhelft van het woongebied met elkaar te verbinden.

**Parkeren**

De gemeentelijke parkeernormen zijn de volgende:

- Vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, dan wel 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte.
- Halfvrijstaande woningen groot (perceelsoppervlak > 300 m²): 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, dan wel 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte.
- Geschakelde woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein, 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied.
- Halfvrijstaande woningen klein (perceelsoppervlak < 250 m²) 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein, 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied.
- Rijenwoningen en appartementen 1,5 parkeerplaats per woning, zo mogelijk 1 parkeerplaats op eigen terrein.

In het verkavelingsplan is voor de woningtypen met parkeernorm 1,5, de daadwerkelijke parkeervoorziening per woning naar 1,7 gebracht. Geconcludeerd kan derhalve worden dat ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan. In juni 2006 heeft in Someren-Noord een parkeeronderzoek plaatsgehad. De bovengenoemde parkeernorm staat in een goede verhouding tot de parkeernorm die in dit onderzoek is geconstateerd.

### 6.2.3 Groenstructuur in het woongebied

De hoofdgroenstructuur voor Waterdael III draagt bij aan een goede oriëntatie en aan een goede woonkwaliteit. Temeer omdat hij niet uit losse elementen, maar uit een samenhangend raamwerk bestaat. Naast een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan de hoofdgroenstructuur worden ingezet voor duurzaam waterbeheer (retentie).

De hoofdgroenstructuur is als volgt opgebouwd.

**Centrale groenzone**

Centraal in het woongebied is tussen de oost- en westvleugel van de hoofdroute een groenstrook gesitueerd die zowel zicht biedt op de Lambertuskerk als op molen De Victor. In het midden verbreedt de groenstrook zich tot een centrale speelplek. De centrale positie van deze groenzone en de zichtbaarheid vanaf de hoofdroute maakt hem markant binnen de wijk. Het zicht op kerk en molen maakt dat men zich inwoner van Someren kan voelen in Waterdael III. Aan de oostzijde gaat de centrale groenzone over in een groenzone langs de Burgemeester Roelslaan. Op het ontmoetingspunt van beide groenzones is een appartementengebouw gesitueerd dat over beide groenzones uitziet. In deze zone is een hondenuitlaatplaats voorzien.

**Groenzone Achterweg**

De Achterweg vormt een oude lijn, die diende als ontsluiting om de agrarische percelen achter het dorp te bereiken. De Achterweg loopt centraal van noord naar zuid door het plangebied. Zowel vanuit historisch perspectief als vanwege de ligging is er alle aanleiding om deze kaarsrechte lijn duidelijk herkenbaar te houden in het woongebied. Een derde reden om de lijn vrij te houden, is de situering van een riooltransportleiding, parallel aan de westzijde van de Achterweg. Deze leiding heeft aan weerszijden een zakelijkrechtstrook van 7 m.

De breedte van de strook is op 15 m gesteld, waarmee begeleidende bomenrijen buiten de zakelijk-rechtstrook kunnen worden gesitueerd, die de rechte lijn door het woongebied versterken. De Achterweg krijgt een functie als langzaamverkeersroute, centraal door het woongebied.

**Groenzone langs Muldersweg**

De fraaie eikenboomrij langs de Muldersweg blijft gehandhaafd. Waar deze weg de verdeellijn vormt tussen Waterdael II en Waterdael III, vormt zij ook de koppeling tussen beide woongebieden. Deze koppeling wordt tot stand gebracht door de entrees tot deze woongebieden aan de westkant (langzaam verkeer) en oostkant (gemotoriseerd verkeer) van de Muldersweg. Deze entrees liggen in een ruime groenmaat.
Tussen de beide groene entrees versmalt het groen zich enigermate, maar een minimummaat van circa 20 m blijft gehandhaafd om ervoor te zorgen dat de Muldersweg een overzichtelijke en aangename langzaamverkeersroute van oost naar west wordt. Ter hoogte van de Waver verbreedt het groen zich: hier komt een groenplek waar de woningen van Waterdael II en Waterdael III zich op richten. In deze groenzone is een hondenuitlaatplaats voorzien.

**Groene hoofdroute**

Zoals reeds aangegeven maakt een bermstrook van 4 m breed deel uit van de hoofdroute door het woongebied. De bermstrook is aan de buitenrand (die ook overwegend de buitenbocht is) van de hoofdroute gesitueerd, zodat de bomen in de bermstrook de hoofdroute een optimale begeleiding kunnen geven.

Om een goede overzichtssituatie te verkrijgen en om een nette afwerking van zijpercelen te garanderen, zijn, waar de woonstraten aansluiten op de hoofdroute, groenstroken van circa 3 m breed voorzien tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.

### 6.2.4 Bebouwingsstructuur in het woongebied

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een differentiatie die spoort met het indicatieve woningbouwprogramma, zoals dat is opgenomen in de Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren.

Zoals aangegeven, is tegen de achterzijde van de bebouwingslinten aan de westzijde van het plan (Boerenkamplaan, Keizerstraat) voorzien in bebouwing in vergelijkbare typologie (vrijstaand) met een vergelijkbare rooilijn (overwegend parallel aan de rijbaan).

Bebouwing met de kleinste percelen is zoveel mogelijk gesitueerd aan de hoofdgroenstructuur. Dit is ook de dichtste bebouwing in het woongebied.

Patiowoningen zijn met name bestemd voor senioren. De meeste patiowoningen zijn aan de dorpszijde van het woongebied gesitueerd. Ook langs de Achterweg zijn patiowoningen voorzien. Het gebruik van de Achterweg als langzaamverkeersroute heeft geresulteerd in een beperking van het aantal woonstraten dat de langzaamverkeersroute kruist. Op twee plaatsen ligt een eenzijdig bebouwde woonstraat tegen de langzaamverkeersroute gesitueerd, teneinde visueel contact vanuit woningen met de route te hebben (sociale veiligheid). Verder betreft het vooral zijkanten, waar met tweezijdige oriëntatie kan worden gewerkt (dus ook gevelopeningen in de zijkanten van woningen).

Aan de westzijde van de Achterweg zijn de woningen met de achterkanten naar de langzaamverkeersroute gericht, omdat anders het aantal eenzijdig bebouwde woonstraten in het woongebied groot zou worden.
Voordeel van de patiowoningen is dat zij zich goed lenen om tot een gebouwde oplossing van de achterkant te komen. Omdat de kans op projectmatige ontwikkeling groot is, kan zorggedragen worden voor een uniforme oplossing van de achterkanten, die aan de Achterweg grenzen. In de achterkanten kan een oplossing mee-ontworpen worden, die ervoor zorgdraagt dat er een goed visueel contact vanuit de achtertuinen op de Achterweg ontstaat.

# 7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Voor elk bestemmingsplan geldt dat de financiële haalbaarheid ervan moet zijn gegarandeerd. In het geval van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er verschillende mogelijkheden om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling te garanderen. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een exploitatieplan of door het sluiten van overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen.

De gemeente Someren kent vanuit haar nota grondbeleid een actieve grondpolitiek. Door middel van gronduitgifte worden de plankosten verhaald. Een substantieel van de gronden in het plangebied Waterdael III is in eigendom van de gemeente. Op het moment van tervisielegging zijn echter nog niet alle percelen in het gebied verworven of is overeenstemming bereikt met de eigenaren. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient in dat geval een exploitatieplan te worden opgesteld. Het exploitatieplan dat voor de ontwikkeling van Waterdael III is opgesteld, wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

# 8 TOELICHTING OP DE REGELS

## 8.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde ontwikkelingen in het woongebied Waterdael III te Someren. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Someren.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van flexibiliteit en globaliteit kan adequaat worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Voor de inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij de voorschriften van de komplannen van de verschillende kernen in Someren. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die naar verwachting per 1 januari 2010 verplicht zullen worden gesteld.

## 8.2 Beschrijving van de bestemmingen

**Groen**

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen. Verder zijn ook voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen toegestaan

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd

**Tuin**

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen bij woningen binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2. Het betreffen hier de gronden waarvoor de voorgevel van woningen, waar maar beperkt bouwwerken zijn toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend ondergeschikte uitbouwen aan woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

**Verkeer**

Binnen deze bestemming is ruimte voor lokale hoofdverbindingen, hoofdstraten en buurtontsluitingen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen geregeld. Ook voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen zijn toegestaan

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd

**Verkeer - Verblijfsgebied**

Binnen deze bestemming is ruimte voor buurtontsluitingen, woonstraten en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen geregeld. Ook voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeer' is uitsluitend een langszaamverkeersverbinding toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' is uitsluitend verblijfsgebied toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

**Wonen - 1**

De bestemming 'Wonen-1' betreft een beheersbestemming. De tot 'Wonen-1' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de bebouwingtypen vrijstaand en twee-aaneen. Voorts zijn aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden en bestaande bedrijfsdoeleinden toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De regels geven nadere bepalingen voor het bouwen.

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

**Wonen - 2**

De bestemming 'Wonen-2' betreft een meer ontwikkelingsgerichte bestemming ten behoeve van het nieuwe woongebied. Dit uit zich in de bestemmingsomschrijving, waarbinnen ook openbare functies als verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn gemaakt. Verder zijn de gronden onder andere bedoeld voor woondoeleinden in de bebouwingtypen vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd, gestapeld en patiobebouwing. Voorts zijn aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-woonwagen-standplaats' zijn ook woonwagens mogelijk gemaakt.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De regels geven nadere bepalingen voor het bouwen.

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

# 9 PROCEDURES

## 9.1 Inspraak en vooroverleg

### Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III' van de gemeente Someren heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende een periode van 4 weken, van 9 november 2006 tot en met 7 december 2006, ter inzage gelegen. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de start van de procedure. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn tien inspraakreacties ingediend, waarvan twee door en namens dezelfde persoon.

In de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Waterdael III', die als bijlage is opgenomen, zijn de ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III' is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is behandeld door de provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. De Directie heeft, vooruitlopend op het PPC-advies, haar reactie gegeven op 21 maart 2007. Op 11 april 2007 heeft de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant aangegeven te adviseren overeenkomstig het directieadvies. Ook de volgende vooroverleginstanties hebben een reactie gegeven:
- Waterschap Aa en Maas (brief d.d. 18 december 2006).
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (brief d.d. 4 december 2006).
- Regionale Brandweer (brief d.d. 11 januari 2007).

In de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Waterdael III', die als bijlage is opgenomen, zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord. De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Er zijn met name in de toelichting aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd. Daarnaast is er, mede naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie, voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan het hele plangebied van een directe bestemming te voorzien.

### Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Hierna wordt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen weergegeven.

- Om de woningbouwplanning voor de komende jaren veilig te stellen, is er, mede in relatie tot de provinciale vooroverlegreactie, voor gekozen om het hele plangebied van Waterdael III van een directe bestemming te voorzien. Dit leidt voor delen van het plangebied tot een andere systematiek, zowel op de verbeelding als in de regels. In plaats van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid (zonder bouwgrenzen) is een woonbestemming met bouwgrenzen opgenomen.

- Het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierbij zijn zowel de regels als de verbeelding aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan wijken hierdoor onder meer de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen af van de naamgeving die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

- Het stedenbouwkundig plan voor Waterdael III is op een aantal punten beperkt gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

- De toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. Hierbij zijn onder meer de meest recente beleidsstukken en milieutechnische onderzoeken verwerkt.

## 9.2 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III' in de periode van 16 december 2009 tot en met 27 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen inclusief beantwoording zijn opgenomen in het zienswijzenverslag en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het zienswijzenverslag is als bijlage 6b bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het zienswijzenverslag zijn tevens de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan is op 21 juli 2010 gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage 6a bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Rosmalen, juli 2010 vastgesteld: 21 juli 2010
Croonen Adviseurs b.v.

## Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 2a: Rapport akoestisch onderzoek
Bijlage 2b: Erratum behorende bij het rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 4: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 5: Rapportage ‘Someren verbindt Waterdael III met het centrum’

Bijlage 6a: Raadsbesluit
Bijlage 6b: Bijlage 1 bij het raadsbesluit:
Zienswijzenverslag ‘Bestemmingsplan Waterdael III & Exploitatieplan Waterdael III’

**Bijlage 1 bij de toelichting**

**Nota inspraak en vooroverleg**

**Bijlage 2a bij de toelichting**

**Rapport akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2b bij de toelichting**

**Erratum behorende bij het rapport akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3 bij de toelichting**

**Onderzoek luchtkwaliteit**

**Bijlage 4 bij de toelichting**

**Waterhuishoudkundig plan**

**Bijlage 5 bij de toelichting**

# Rapportage ‘Someren verbindt Waterdael III met het centrum’

**Bijlage 6a bij de toelichting**

**Raadsbesluit**

**Bijlage 6b bij de toelichting**

**Bijlage 1 bij het raadsbesluit:**
**Zienswijzenverslag**
**‘Bestemmingsplan Waterdael III &**
**Exploitatieplan Waterdael III’**