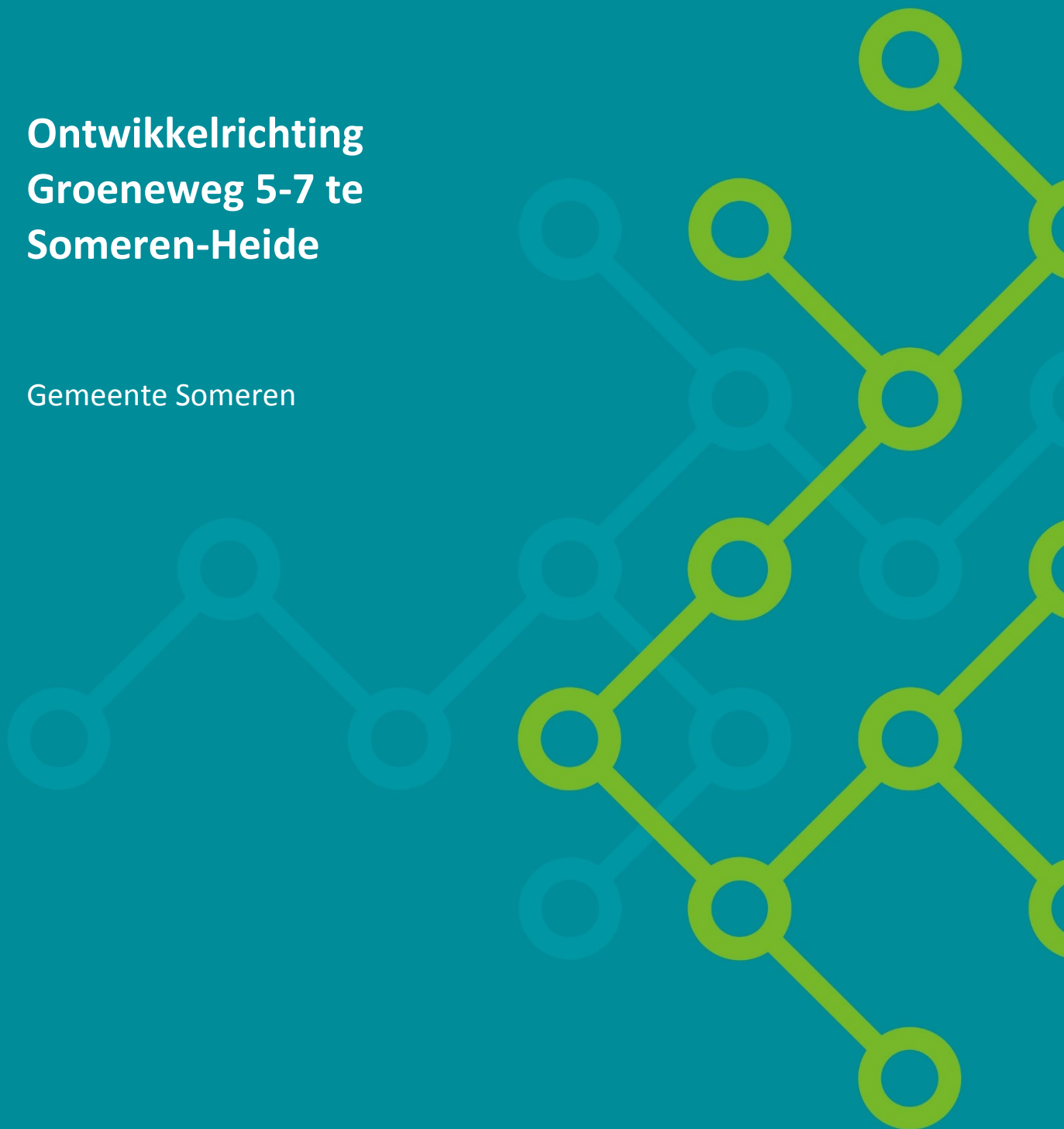


# Ontwikkelrichting Groeneweg 5-7 te Someren-Heide

Gemeente Someren





# Ontwikkeldrichting Groeneweg 5-7 te Someren-Heide

Gemeente Someren

Rapportnummer: P199613.004.001.R3/HAR

Opdrachtgever: Heidechamp B.V.  
Oude Goorenweg 4-6, 5715 PH LIEROP

Auteurs: de heren ir. Harm Arts en ir. Peter de Bie

Datum: 3 november 2022

Status: Definitief, versie R3



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van  
Pouderoyen B.V.**

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen  
T (024) 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)



Op onze dienstverlening zijn de  
DNR 2011 van toepassing die u vindt op  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Projectlocatie Groeneweg 5-7.....	5
1.3	Herontwikkeling naar wonen.....	7
<b>2</b>	<b>Ruimtelijk beleid.....</b>	<b>8</b>
2.1	Geldend bestemmingsplan.....	8
2.2	Structuurvisie 2028, gemeente Someren.....	8
2.3	Woonvisie Someren 2030.....	10
2.4	Provinciaal beleid.....	11
2.5	Beleidsanalyse.....	14
<b>3</b>	<b>Analyse locatie Groeneweg 5-7.....</b>	<b>15</b>
3.1	Naar een veilige & gezonde leefomgeving.....	15
3.2	Zorgvuldig ruimtegebruik.....	15
3.3	Drie-lagenbenadering.....	16
3.4	Meerwaardecreatie.....	23
<b>4</b>	<b>Stedenbouwkundig visie.....</b>	<b>26</b>
4.1	Stedelijke ontwikkelrichting oostrand Someren-Heide.....	26
4.2	Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten Groeneweg 5-7.....	27
4.3	Ontwikkeling binnen het projectgebied.....	29
4.4	Stedenbouwkundige programmering.....	33
4.5	Stedenbouwkundige schets.....	34
<b>5</b>	<b>Beschouwing.....</b>	<b>36</b>
5.1	Lokale functionele ontwikkelingen en toedeling van functies.....	36
5.2	Beleidsafweging.....	38
5.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding Oostzijde Someren-Heide.....	38
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>40</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De projectlocatie Groeneweg 5-7 te Someren-Heide kent een hoge mate van verstering die feitelijk bestaat uit een technische inrichting voor het kweken van champignons met daaromheen een gebouwde schil en erfverharding. Deze inrichting voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige eisen. Zowel vanuit een duurzaam financieel perspectief als vanuit een duurzaam ruimtelijk perspectief dient een heroverweging en ontwikkeling plaats te vinden.

In de directe omgeving van de locatie Groeneweg 5-7 is al enige tijd sprake van een verdere ontwikkeling van de kern Someren-Heide, waarbij aan de Ploegstraat huizen zijn gerealiseerd en waarbij de gemeente ook nadrukkelijk kijkt voor woningbouw aan de Groeneweg.

Uit verkennende gesprekken met onder andere de dorpsraad is gebleken dat in Someren-Heide behoefte is aan het faciliteren van ZZP-ers en jonge kleinschalige bedrijven, doorstroming op de woningmarkt en het aanbieden van woonruimte aan kleinere gezinsvormen. Enerzijds gaat het om ouderen en starters die binnen de gemeenschap van Someren-Heide willen blijven wonen. Anderzijds gaat het om een groeiende groep van expats, die werkzaam zijn binnen de bedrijfssectoren in de omgeving en Brainportregio en zich graag met hun gezin willen vestigen in deze gemeente.

Vanuit de ligging in de bebouwde kom en aansluitend aan de woongebieden van de kern Someren-Heide en de wensen vanuit het dorp is een ontwikkelingsrichting opgesteld voor de locatie Groeneweg 5-7 in relatie tot de directe omgeving. Voor de locatie zelf is dit uitgewerkt tot een stedenbouwkundige schets voor het omvormen van de locatie naar een woongebied.

In onderstaande figuur 1 is de gewenste ontwikkeling voor de locatie Groeneweg 5-7 en het bijbehorende programma op hoofdlijnen weergegeven. Dit programma is na overleg met de gemeente Someren tot stand gekomen en uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets (hoofdstuk 4). Concreet bestaat het voornemen uit het definitief beëindigen en saneren van de agrarische bedrijfsactiviteiten met bebouwing om ruimte te maken voor een nieuw woongebied in de kern Someren-Heide.



Figuur 1 Gewenste ontwikkeling en programma

<b>totaal eenheden</b>	<b>26</b>
<b>starters</b>	<b>35%</b>
<b>doorstromers</b>	<b>30%</b>
<b>medioren/senioren</b>	<b>35%</b>
	<b>100%</b>

## 1.2 Projectlocatie Groeneweg 5-7

Het projectlocatie Groeneweg 5-7 betreft een verouderde champignonkwekerij. Het gehele bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning (1980) met garage en een champignonhal (1982) met erfverhardingen.



Figuur 2 Luchtfoto van de bestaande locatie aan de Groeneweg in Someren-Heide

De projectlocatie is circa 2,25 hectare groot en is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie G, nummers 4750, 4752, 4753, 4955 en 5156.

Bestaande situatie	opp. m2
plangebied totaal	22489
gebouwen	13630
erfverharding/bouwwerken	5372
groen	1300
woning met tuin	2187

verhardingspercentage	84%
	94% (excl. woning met tuin)

Tabel 1 Overzicht oppervlaktes huidige situatie

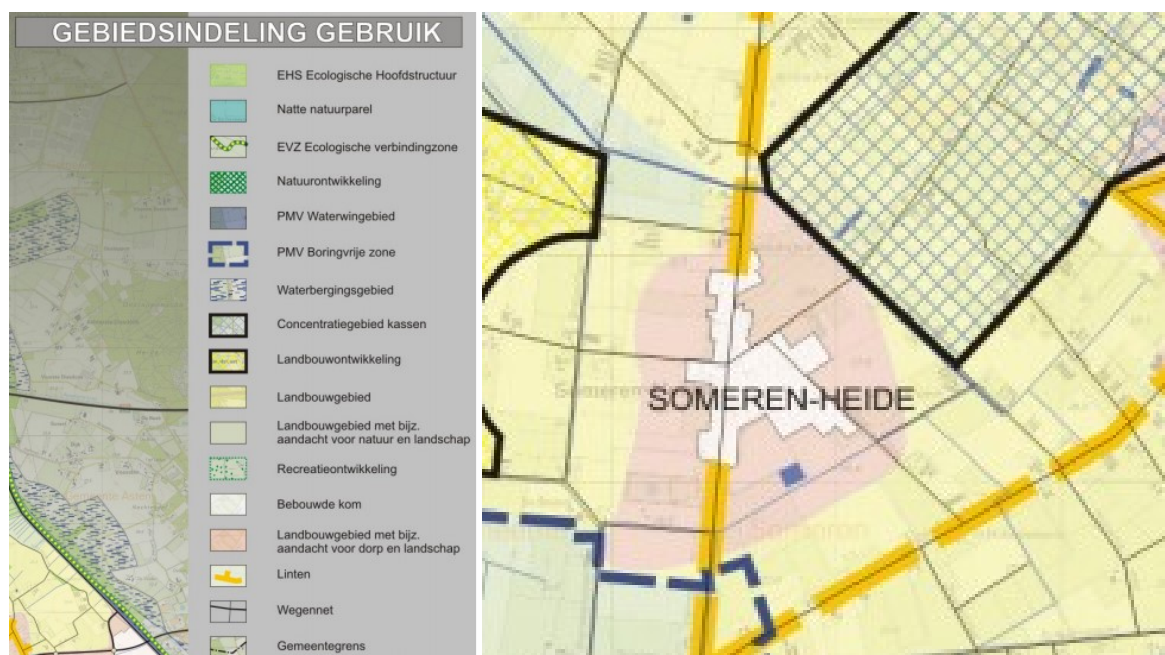
De bedrijfsgebouwen zijn verouderd en niet langer geschikt voor een duurzame exploitatie van de agrarische activiteiten. De agrarische exploitatie is om die reden enige tijd geleden gestaakt en tevens is een verkenning opgestart voor een alternatieve invulling in de vorm van woningbouw.

De locatie ligt aan de noordoostzijde van de kern Someren-Heide. Hoewel sprake is van een agrarische bedrijfsvoering en ook als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt de locatie op basis van de feitelijke aanwezige stedenbouwkundige structuur en bebouwing onderdeel uit van de stedelijke kern c.q. bebouwde kom van Someren-Heide.

De planologische begrenzing en duiding als landelijk gebied maakt niet dat de locatie ook functioneel onderdeel is van het landelijk gebied.

Samen met de woningen aan het bestaande tennisbaancomplex/ schietvereniging aan de Groeneweg vormt de bedrijfslocatie een harde grens van het bestaande stedelijk gebied met het naastgelegen buitengebied. De bebouwing en verharding houdt abrupt op, waarna agrarische percelen zich uitstrekken in noordoostelijke richting.

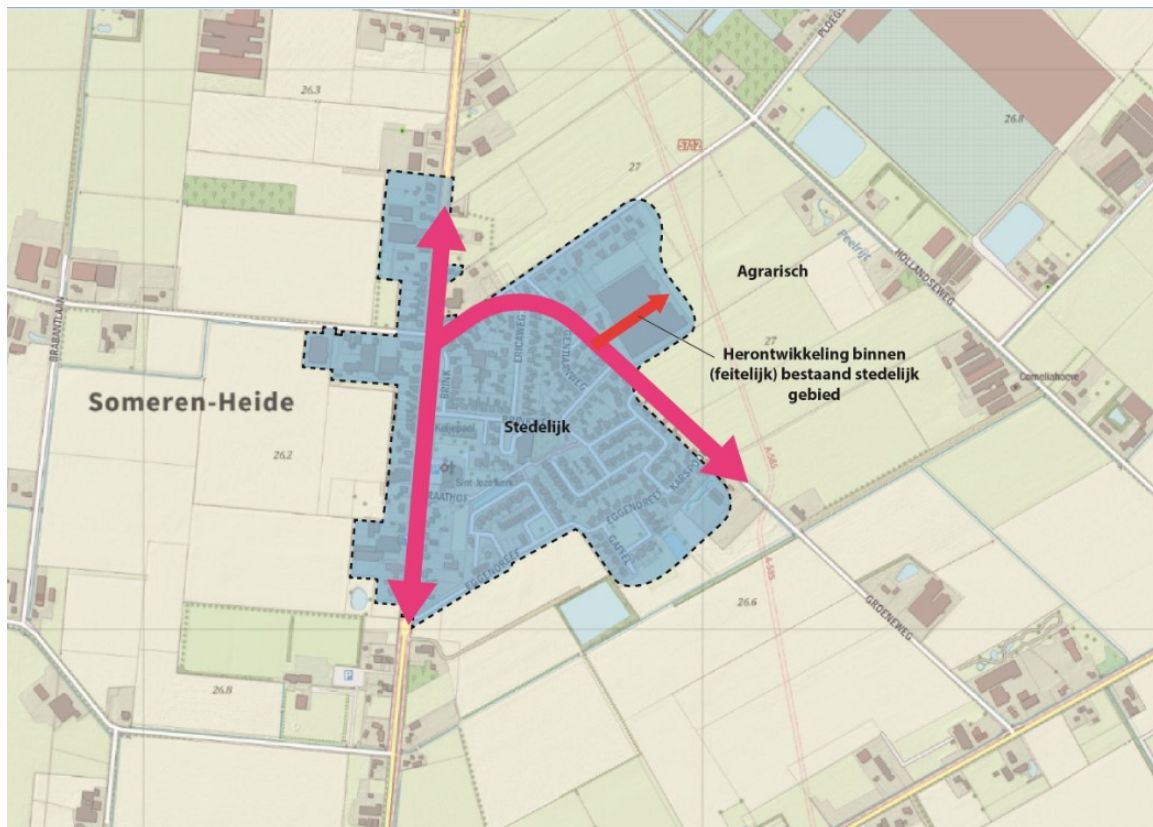
De ontwikkelingsrichting van het gebied is dan ook al jaren geleden ingezet en heeft geleid tot een gebied dat onderdeel uitmaakt van de kern van Someren-Heide. Naar feitelijke aard en als onderdeel van een concentratie aan bebouwing maakt de locatie onderdeel uit van de bebouwde kom. Dit wordt ook als zodanig door de gemeente Someren erkend in haar Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011, waarin de locatie als bebouwde kom is geduid.



Figuur 3 Beeldkwaliteitsplan gemeente Someren

Zowel qua gebouwen en oppervlakte als functie sluit de locatie in de huidige situatie niet goed aan op de overige stedelijke functies binnen de kern Someren-Heide, waar hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie.





*Figuur 4 Grens bestaand stedelijk gebied op basis van feitelijke aard*

Een ontwikkeling c.q. transformatie van de bedrijfsmatige champignonkwekerij naar een passende woonfunctie lijkt dan ook gewenst. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk biedt de transformatie van de huidige bedrijfsgebouwen en erfverhardingen naar een locatie waar hoofdzakelijk wordt gewoond met openbaar groen kansen voor ruimtelijke en milieukundige verbetering en het realiseren van een zachte afronding van de bebouwde kom aan deze zijde van de kern.

### 1.3 Herontwikkeling naar wonen

Het nieuwe woongebied zal landschappelijk en stedenbouwkundig worden ingebed in de bestaande woonomgeving waarbij een nieuwe overgang naar het agrarische buitengebied wordt gerealiseerd. Er zal sprake zijn van een duurzame woonomgeving met oog voor ontsluiting en aansluiting op de Groeneweg, parkeren, water en waterberging, openbaar groen, landschappelijke inrichting en de landschappelijke relatie met aangrenzend buitengebied.

## 2 Ruimtelijk beleid

Voor de ruimtelijke beoordeling is het relevant dat de locatie aan de Groeneweg en haar directe omgeving feitelijk stedenbouwkundig onderdeel uitmaakt van de kern Someren-Heide. De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwde gebied binnen de kern Someren-Heide, samen met woningen aan de Ploegstraat en het tenniscomplex/schietbaan. De bedrijfsmatige functie en grootschalige bebouwing draagt sterk bij aan mate van verstedelijking in dit gebied en maakt dat de locatie grootschalig stedelijk afsteekt ten opzichte van de overwegende lage woningbouw in de rest van kern.

### 2.1 Geldend bestemmingsplan

Planologisch maakt de projectlocatie onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deel 2' van de gemeente Someren (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2020, nadien in werking getreden). Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Daarnaast zijn op het object de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – salderingsgebied' en 'vrijwaringszone - watergang' van toepassing.

Een klein gedeelte van het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Someren-Heide' van de gemeente Someren (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2011, nadien in werking getreden). Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel deels de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en deels de bestemming 'Water'.

Het saneren van de voormalige champignonkwekerij en de herontwikkeling van de locatie naar wonen is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken is derhalve een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

### 2.2 Structuurvisie 2028, gemeente Someren

In de gemeentelijke structuurvisie beschrijft de gemeente de ambitie dat Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente is, die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. De dorpen hebben een evenwichtige bevolkingsopbouw en mede daardoor een goede leefbaarheid. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt hieraan bij. Voor ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen zijn zorgvoorzieningen en is ondersteuning in alle dorpen beschikbaar.

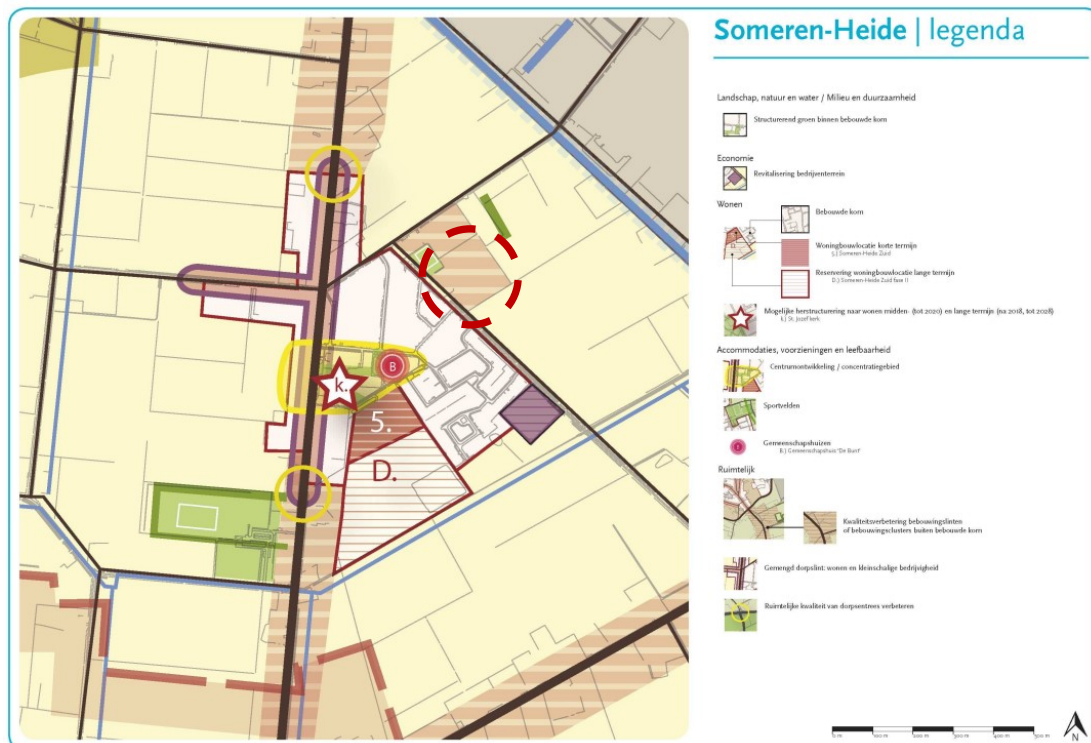
Eerste doel betreft het voorzien in de behoefte van de lokale bevolking. Tweede doel is het adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen. Derde doel betreft het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. Wenselijk zijn levensloopbestendige kernen, waar jong en oud, validen of zorgbehoeftigen moeten kunnen blijven wonen. Laatste doel is het verhogen van de kwaliteit.

Dit betreft onder meer het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit wat nader geconcretiseerd wordt in het behouden en waar mogelijk versterken van het dorps karakter.

Voor woningbouwplannen geldt als uitgangspunt 'Dorpswonen'. In de structuurvisie hanteert de gemeente daarbij als vuistregel circa 17 tot 20 woningen per hectare. Voor Someren Heide geldt daarbij dat de woonstraten een ruim en groen karakter hebben. Voor de Groeneweg geldt specifiek dat hier bedrijvigheid aanwezig is, dat niet bijdraagt aan het gewenste 'dorps wonen'.

De locatie Groeneweg 5-7 is in de Structuurvisie niet aangewezen als 'bebouwde kom'. Tevens kent het gebied geen aanduiding 'woningbouwlocatie op korte termijn' of 'reservering woningbouwlocatie lange termijn'. De voor woningbouw aangewezen zones in Someren-Heide zijn echter inmiddels al in ontwikkeling of ontwikkeld. Enerzijds is sprake van de voorziene woningbouw en anderzijds is sprake van een zonnepanelenveld. Voor woningbouw geldt dat uitsluitend een kleinschalig invulling is gegeven binnen de zone woningbouw korte termijn. De gronden aangewezen als reservering op termijn zijn de komende 20 à 25 jaar vergund als zonnepanelenpark. Daarmee zijn er géén gronden meer beschikbaar voor woningbouw binnen de aanwezige zoekgebieden. Recentelijke ontwikkelingen laten wel transformatie naar woningbouw, o.a. de kerklocatie, zien en waar de gemeente ook aan meewerkt.

De locatie maakt onderdeel uit van een zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' dat primair zoekgebied is voor ruimte voor ruimte woningen, en waar de gemeente streeft naar ruimtelijke en milieukundige kwaliteitsverbetering.



Figuur 5 Uitsnede Structuurvisie 2028 met plangebied rood-omlijnd

Daarmee stelt de gemeente dat de locatie geschikt is voor transformatie naar de functie wonen. Waar de structuurvisie planologisch nog destijds is uitgegaan van een locatie gelegen in het buitengebied op basis van de agrarische bestemming, is feitelijk en naar aard echter sprake van bebouwde kom c.q. bestaand stedelijk gebied. De aard van de omgeving is sterk bepalend; daarbij is van belang dat de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt na de locatie Groeneweg 5-7; een en ander zoals dat ook al veelvuldig in jurisprudentie is overwogen in het kader van het Besluit omgevingsrecht.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de nagestreefde kwaliteitsverbetering op een bedrijfslocatie aan de Groeneweg door het herontwikkelen van een bestaande bedrijfslocatie in de bebouwde kom naar wonen. Daarbij wordt gestreefd naar een dorps karakter met groen en landschap. De ontwikkeling voorziet in een dichtheid die passend is bij een dorpskarakter en ruimte biedt aan water, groen en landschap zoals de gemeente op basis van de structuurvisie nastreeft.

### 2.3 Woonvisie Someren 2030

In de gemeentelijke woonvisie concludeert de gemeente dat de Somerense woningmarkt in beweging is. De samenstelling van de bevolking wijzigt en daarmee ook de behoefte aan verschillende woningtypen. Starters en andere doelgroepen hebben moeite om aan een woning te komen. Om een aantrekkelijke gemeente te blijven wil de gemeente in 2030 bekend staan om de karakteristieke dorpse en landelijke woonmilieus, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op de doe-mentaliteit en het principe van circulariteit. De woonwens van de inwoners staat daarbij centraal en de dorpen en wijken zijn inclusief: voor jongeren, ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen. Om dat te bereiken geeft de gemeente aan nieuwe woningbouwplannen zelf actief te ontwikkelen en te faciliteren waarbij het meebewegen met de behoeften in de kernen het vertrekpunt is. Extra aandacht gaat uit naar jongeren en ouderen.

Voor woningbouwplannen geeft de gemeente een aantal uitgangspunten mee. Het accent bij ontwikkeling ligt op financieel voldoende bereikbare woningen, passende woningen voor senioren, en de mogelijkheid voor jongeren om in Someren (te blijven) wonen. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd om met plannen te komen die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp e.e.a. op basis van zelf-doen en circulariteit. Daarbij biedt het regionale kader flexibiliteit. Zelfbouw wordt gestimuleerd. Aandachtspunten bij realisatie zijn groene inpassing, duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

De beleidsuitgangspunten zijn vervolgens vertaald naar een globale woningbouwprogrammering tot 2030. Binnen de gemeente Someren is op hoofdlijnen tussen 2020 en 2030 de bouwopgave circa 782 woningen, waarvan zo'n 63 woningen in Someren-Heide.

	Somere n-Dorp	Somere n-Eind	Somere n- Heide	Lierop
Verdeling over kernen	61%	19%	8%	12%
<b>Totaal aantal te bouwen woningen</b>	<b>476</b>	<b>149</b>	<b>63</b>	<b>94</b>
	<b>(475,8</b>	<b>(148,2</b>	<b>(62,4)</b>	<b>(93,6)</b>
	<b>)</b>	<b>)</b>		
Starters (30%)	143	45	19	28
Doorstromers (30%)	143	45	19	28
Medioren / senioren(40%)	190	59	25	38
<b>Verhouding sociaal – vrije sector</b>				
Sociaal (35%)	167	52	22	33
Vrije sector (65%)	309	97	41	61

Tabel 2 Globale woningbouw programmering Someren (tot 2030)

Inmiddels is binnen de kern Someren-Heide sprake van meerdere woningbouwprojecten die aanspraak doen op het woningbouwprogramma van de gemeente Someren voor de kern Someren-Heide. Het betreft de volgende projecten:

Project	Gepland aantal wooneenheden
Eggendreef	12
Kerkendijk	10
Groeneweg 5-7	26
<b>totaal</b>	<b>48</b>

Tabel 3 Woningbouwprojecten Someren Heide

Het voornemen aan de Groeneweg 5-7 voorziet in een mix van 26 woningen, waarbij starters (jongeren en expats) en ouderen de mogelijkheid krijgen om hier te gaan wonen en waarbij de sterk aanwezige bouwnijverheid met veel zzp-ers de mogelijkheid krijgen om te wonen en werken vanuit huis. De gewenste ontwikkeling voorziet met de sanering van de locatie Groeneweg 5-7 in een investering in milieukundige en ruimtelijke kwaliteit, waarbij een bestaande 'bebouwde locatie wordt hergebruikt om invulling te geven aan het woningbouwprogramma van de gemeente, waarbij de aantallen en verhouding tussen doelgroepen in lijn is met de woonvisie en het woningbouwprogramma.

## 2.4 Provinciaal beleid

### 2.4.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord Brabant streeft naar meerwaarde. Dit streven is de centrale gedachte van de provinciale Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven stelt de provincie om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken.

- Een 'diepe' manier van kijken: de ontwikkeling voorziet in een sanering en herontwikkeling van een bestaande, sterk versteende bedrijfslocatie die geen enkele relatie kent met de onderliggende lagen en de aangrenzende landelijke als stedelijke omgeving. De ontwikkeling naar een dorpse woonwijk met ruimte voor groen en water biedt juist kansen om deze relaties weer beter tot hun recht te laten komen;



- Een **'ronde'** manier van kijken: de ontwikkeling voorziet in een ruimtelijke en milieukundige kwaliteitsverbetering, zoals ook door de gemeente opgenomen in haar structuurvisie, waarbij de nieuwe woonfunctie duurzaam kan worden vormgegeven, waardoor naast minder verhardingen meer ruimte ontstaat voor water en groen en een vermindering van energieverbruik op de locatie zelf. Het voornemen geeft tevens invulling aan de enorme woningbouwopgave, waardoor starters kunnen worden behouden voor de gemeente Someren, zonder daar groene ruimte voor op te hoeven offeren;
- Een **'brede'** manier van kijken: in een vroegtijdig stadium heeft overleg plaatsgevonden met de dorpsraad van Someren-Heide om de behoefte van Someren-Heide beter in beeld te hebben. Daarnaast is met de gemeente Someren eerder al afgesproken de ontwikkeling als pilot omgevingstafel procesmatig vorm te geven.

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en de centrale gedachte van meerwaardecreatie, zijn juridisch verankerd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant.

#### 2.4.2 Omgevingsverordening Noord Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 27 maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking zal treden. Toetsing aan deze nieuwe verordening is nu al gewenst vanuit de provincie. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De omgevingsverordening kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening en aangaande de gewenste herontwikkeling van Groeneweg 5-7 te Someren-Heide. Zo zijn de eerder aangewezen gebieden 'stedelijk afweegbaar', waarbinnen opgaven voor verstedelijking waren voorzien, vervallen. Voor gemeenten geldt een zwaardere motivatieplicht voor het borgen van een veilige gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit bij nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook op provinciaal niveau geldt de locatie planologisch onderdeel is van het landelijk gebied. Het feit dat sprake is van een agrarische bedrijfsvoering, ongeacht de verschijningsvorm naar aard en omvang, ook in relatie tot de directe omgeving, maakt dat de locatie is aangewezen is als landelijk gebied, waar stedelijke ontwikkelingen niet zonder meer zijn toegestaan. Belangrijke wijziging in de nieuwe omgevingsverordening betreft het vervallen van de gebieden Verstedelijking afweegbaar, waarbinnen tot nu toe stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien. De gemeente is voortaan zelf aan zet om gebaseerd op de **diep-rond-breed** methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste het beste gerealiseerd kan worden. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Voor de locatie Groeneweg 5-7 te Someren-Heide geldt werkingsgebied 'Landelijk gebied'. Binnen het werkingsgebied Landelijk gebied kan onder voorwaarden sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling dient passend te zijn binnen de ontwikkelrichting van het gebied. Daarbij dient te worden beoordeeld hoe een evenwichtige toedeling van functies (nieuw ruimtebeslag) kan worden gerealiseerd. Hierbij dient invulling te worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit op basis van de volgende criteria:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik;
2. Lagenbenadering: ondergrond, netwerklaag, occupatielaag;
3. Meerwaarderecreatie.

Deze drie criteria zijn verder uitgewerkt in paragrafen 3.2, 3.3 respectievelijk 3.4.

Voor de ontwikkeling zijn vooral de artikelen 5.55 "Duurzame stedelijke ontwikkeling" en 5.56 "Afwijkende regels voor stedelijke ontwikkeling" uit de ontwerp omgevingsverordening relevant.

*Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor de locatie aan en bevat een onderbouwing dat:*

1. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
2. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

*Er is sprake van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling' voor wonen, werken of voorzieningen als:*

- a. *een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. *toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. *optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. *rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. *de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- f. *wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

*In afwijking van artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, binnen Landelijk gebied als:*

- a. *binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12;*
- d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;*
- e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
- f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

## 2.5 Beleidsanalyse

Op de projectlocatie Groeneweg 5-7 te Someren-Heide is sprake van bestaand ruimtebeslag dat stedenbouwkundig onderdeel uitmaakt van het dorp. Op gemeentelijk niveau is de locatie vanuit de voormalige agrarische functie in haar ruimtelijk beleid beschouwd als buitengebied-gebonden functie. Als gevolg van de feitelijke stedenbouwkundige situatie is sprake van bestaand ruimtebeslag dat gezien de ligging tegen de kern Someren-Heide en de functie en functionele uitstraling als stedelijk gebied wordt beschouwd. Ook in de Structuurvisie 2028 duidt de gemeente de locatie aan als potentiële locatie voor een transformatie naar de functie wonen. De herontwikkeling van de locatie voor wonen is dan ook voorstelbaar en de gemeente kwalificeert het plan als positief. Het woningbouwprogramma van de gemeente Someren biedt mogelijkheden voor ontwikkeling. De ontwikkeling dient in het kader van de regionale afstemming over de woningbouw-programmering te worden afgestemd met de regiopartners.

De provincie beschouwt de locatie tevens als onderdeel vanuit het landelijk gebied en heeft de locatie dan ook als zodanig opgenomen in haar omgevingsverordening. De ontwikkeling van een woongebied op de huidige bedrijfslocatie aan de Groeneweg 5-7, gelegen binnen het werkingsgebied 'landelijke gebied', is voor de provincie mogelijk als vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is en als de woonfunctie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies. Voor de nadere uitwerking van de locatie als woongebied is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies in het gebied deze ontwikkelrichting uitgewerkt.



## 3 Analyse locatie Groeneweg 5-7

### 3.1 Naar een veilige & gezonde leefomgeving

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden is het zeer belangrijk dat een veilige, gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteiten wordt gerealiseerd. Bij de afweging over de ontwikkeling van een nieuw woongebied moet men zich ten eerste afvragen of deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Het gaat dan niet alleen over welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering, rekening houdend met omliggende waarden en functies, in een gebied passen, maar ook is het van belang om de effecten van de ontwikkeling elders, dus buiten de directe omgeving, te betrekken.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Groeneweg 5-7 naar woongebied is geanalyseerd in hoeverre bij de herontwikkeling sprake is van een veilige, gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteiten. Hierbij zijn de volgende aspecten beschouwd:

- Is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik?
- Is op basis van de lagenbenadering sprake van een logische stedelijke ontwikkeling op deze plek?
- Is sprake van meerwaardecreatie?
- Hoe wordt bijgedragen aan een goede omgevingskwaliteit?

### 3.2 Zorgvuldig ruimtegebruik

#### 3.2.1 Hergebruik bestaande locatie

Bij de herontwikkeling tot het woongebied is sprake van hergebruik / herontwikkeling van bestaand ruimtebeslag. De planlocatie maakt stedenbouwkundig deel uit het oostelijk deel van de kern Someren-Heide en is voor 90% bebouwd t.b.v. een champignonkwekerij. Deze oude, bedrijfsmatige bebouwing zal plaatsmaken voor moderne en duurzame woningen die beter bij deze tijd en haar omgeving passen. Hierbij is sprake van ontstening en het bieden van ruimte aan water en groen tussen en rondom de nieuwe woonfuncties. De nieuwe woongebouwen bieden ook mogelijkheden c.q. ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Door deze transformatie tot woonfunctie zal deze locatie een hogere omgevingskwaliteit kennen in relatie tot de omliggende woonfuncties én het aangrenzende buitengebied.

#### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie stelt ook dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op dit moment geldt echter nog artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ontwikkeling dient een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

- dat het plan - voor zover dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt - voorziet in een behoefte aan die ontwikkeling;
- indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, niet in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

### **Actuele regionale behoefte**

De gemeente Someren wil graag tegemoetkomen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Daarbij is uiteraard aandacht voor doelgroepen als senioren, starters, doorstromers die goed moeten kunnen leven en werken in Someren. De woningvoorraad binnen de gemeente dient zowel kwantitatief als kwalitatief aan te sluiten bij de woonwensen van deze en andere doelgroepen binnen de gemeente en de regio waarin de gemeente is gelegen.

In de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020' wordt voor de gemeente Someren in de bevolkings- en woningbehoefteprognoses uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 805 woningen in de periode 2022-2031. De nieuwe prognoses geven ruimte om extra bouwplannen te gaan realiseren in de gemeente Someren. De woningen die met dit woningbouwplan zijn voorzien, dragen bij aan het dekken van die actuele behoefte en passen ook binnen voornoemde regionale programmering. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de woningen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zowel kwalitatief als kwantitatief aansluiten bij de actuele regionale behoefte. Bij de verdere uitwerking van het ontwikkelplan zal een nader onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking worden uitgevoerd en dient het woningbouwprogramma concreet in de regio te worden afgestemd.

### **Bestaand stedelijk gebied**

Uit het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat onder bestaand stedelijk gebied moet worden verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit de parlementaire geschiedenis ten aanzien van de implementatie van 'de ladder' in het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat aan de hand van de feitelijke situatie moet worden beoordeeld of een bepaald gebied als stedelijk gebied wordt ervaren. De ter plaatse geldende bestemmingsplannen en provinciale verordeningen kunnen daarbij ondersteunend werken.

Voor dit plan is van belang dat sprake is van een bestaande grootschalige bedrijfslocatie tegen het woongebied van de kern Someren-Heide aan, waardoor het plangebied om die reden kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Bovendien is het plangebied reeds ontsloten via de Groeneweg en maakt het onderdeel uit van de stedenbouwkundige morfologische structuur van Someren Heide en vormt het planvoornemen een logische ontwikkeling.

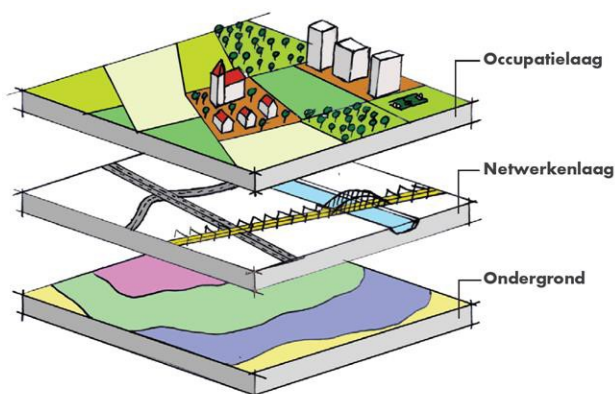
Daarnaast geldt dat in Someren-Heide binnen het bestaand stedelijk gebied verder geen locaties voorhanden zijn waar de onderhavige behoefte op korte termijn kan worden opgevangen. Ook de eerder voorziene nieuwbouwlocaties zijn recent tot ontwikkeling gebracht en deels als zonnepanelenveld in gebruik genomen.

## **3.3 Drie-lagenbenadering**

Om de effecten van een nieuwbouwontwikkeling op een gebied af te wegen en te beoordelen worden de verschillende ruimtelijke structuren binnen een gebied vanuit de drie-lagenbenadering in beeld gebracht: ondergrond, de netwerken laag en de occupatielaag. Hierin speelt de factor tijd – verleden, heden en toekomst – een belangrijke rol. De snelheid van veranderen verschilt per laag.

De ondergrond wordt veelal als een laag gezien welke een lange geschiedenis kent waarin veranderingen over een groot tijdsbeslag plaatsvinden terwijl bijvoorbeeld in de occupatielaag veranderingen veel sneller plaats vinden (10 – 40 jaar). De lagen benadering is als volgt opgebouwd:

1. **Ondergrond:** deze laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem;
2. **Netwerken:** deze laag bevat de infrastructurele netwerken zoals wegen, spoorlijnen, fietsroutes en eventuele energienetwerken;
3. **Occupatie:** de occupatielaag bevat de verschillende menselijke activiteiten zoals wonen, werken, recreëren en de fysieke resultaten daarvan.



*Figuur 6 De lagenbenadering*

Voor een meer gedetailleerde beschrijving en uitwerking van de lagenbenadering verwijzen wij naar de rapportage die als bijlage 1 is toegevoegd.

### 3.3.1 Ondergrond

De ondergrond in de gemeente Someren is sterk onderhevig geweest aan antropogene invloeden. Ontginningen in het gebied rondom Someren hebben grotendeels in twee tijdsperiodes plaatsgevonden: van de 14e eeuw tot de 17e eeuw, en later (op grote schaal) in de 19e en de 20e eeuw. Door deze tweede, grootschalige ontginningsperiode ontstonden de ontginningskernen Someren-Eind en Someren-Heide. Someren-Heide is vernoemd naar de ontgonnen Somerensche Heide (tot landbouwgrond) en is tussen 1920 en 1930 ontstaan door plaatsing van bijna 100 nieuwe boerderijen. Van de Somerensche Heide is in het landschap nog maar weinig terug te zien. De structuur van de kern werd geënt op de bestaande wegen door de nieuwe landbouwgronden, de Kerkendijk en de Nieuwendijk. Van deze twee wegen vormt de Kerkendijk in de huidige structuur van de kern nog steeds de belangrijkste route.

Vanwege de grootschalige ontginningen zijn in het gebied rondom Someren-Heide weinig tot geen archeologische waarde meer aanwezig en te verwachten. De bodem kenmerkt zich door jonge heideontginningsgronden i.c. veldpodzolgronden en gooreerdgronden die door bemesting in de loop van de jaren sterk zijn verrijkt in nutriënten. De grondwaterstanden variëren van circa 0,5 m-mv tot circa 2 m-mv. Het maaiveld ligt met circa 26,7 m +N.A.P circa 0,5 meter hoger dan het omliggend gebied. Het terrein is namelijk in het kader van het bouwrijp maken opgehoogd voor de huidige agrarische functie (champignonkwekerij) en sluit daarmee aan op het aangrenzende woongebied.

### 3.3.2 Netwerken

De netwerklaag is na de ondergrond de laag waar veranderingen over langere periodes plaatsvinden. Netwerken liggen veelal vast in haar omgeving en zijn voornamelijk leidend voor ontwikkelingen binnen de derde laag; occupatielaag. Veel dragers van het infrastructurele netwerk op regionaal niveau bestaan al sinds het ontstaan van rijwieltuigen en omvatten daarmee ook veel cultuurhistorische waarde.

De Kerkendijk is de belangrijkste directe ontsluitingsroute van Someren-Heide en zorgt meteen voor ook veel geluidoverlast voor de lintbebouwing langs deze weg. De Groeneweg is een andere belangrijke ontsluitingsweg van het gebied richting de zuidelijke Nieuwendijk. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van geluidoverlast door wegverkeer. Het openbaar vervoer is beperkt tot één bushalte aan de Kerkendijk op 500 meter van het plangebied. Someren-Heide is aangesloten op het landelijke fietsknooppuntennetwerk en ligt op circa 4 km fietsen van het centrum van Someren. Ook het wandelnetwerk loopt door de kern Someren-Heide en langs het plangebied aan de Groeneweg.

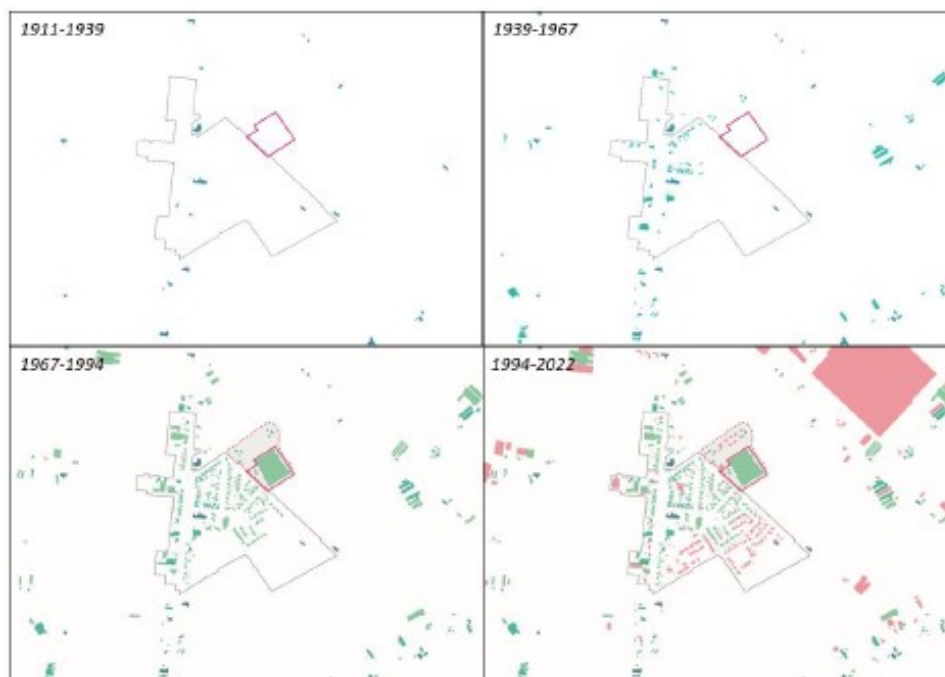
### 3.3.3 Occupatie

De occupatielaag omvat de structuren voortgekomen uit het menselijk ruimtegebruik. Binnen deze laag worden de functies zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie, natuur en landbouw beschouwd. Hoe occupatie ontstaat over de tijd is vooral terug te zien in de stedelijke morfologie van een gebied.

#### a. Stedelijke structuur en ontwikkeling

De kern Someren-Heide is een jong ontginningsdorp, waardoor de kern zich gestaag en relatief laat in de 20e eeuw ontwikkeld heeft. Dit is terug te zien in het voorzieningenniveau van de kern, dat relatief laag is. De kern is lokaal sterk georiënteerd op Someren en regionaal op Helmond en Eindhoven. Wel beschikt Someren-Heide over een kerk, basisschool en dorpscentrum. Bedrijvigheid in de kern bevindt zich voornamelijk aan het lint van de Kerkendijk waarlangs de kern ontwikkeld is. De hoofdfunctie in de kern Someren-Heide kan daarom gekenmerkt worden als een woonfunctie met Someren voor lokale sociale en maatschappelijke voorzieningen: supermarkt, winkels en sporten.

Een beschouwing van hoe de kern Someren-Heide zich heeft ontwikkeld in de loop van de tijd geeft ons inzicht in de meest geschikte ontwikkelingsrichtingen voor de stedelijke kern. De ontginning van het gebied maakte het mogelijk om op de locatie te 'boeren', waardoor in de periode 1939-1967 (agrarische) lintbebouwing ontstaan is langs de Kerkendijk. Naast de lintbebouwing langs de Kerkendijk is in de periode 1939-1967 ook de eerste bouw langs de Ploegstraat te zien. In de periode van 1967-1994 ontstaat een meer volledige kern. De noordzijde van de huidige bebouwingscontour is in deze periode gerealiseerd. Ook de champignonkwekerij binnen het plangebied is in deze periode gevestigd. Vanaf 1994 heeft kern Someren-Heide zich grotendeels in zuidelijke richting ontwikkeld. Ook heeft aan de noordoostzijde, nabij het plangebied langs de Ploegstraat, verdere woonontwikkeling plaatsgevonden.



*Figuur 7 stedelijke ontwikkeling Someren-Heide*

Met de ontwikkeling van woningen aan de Ploegstraat in combinatie met de sportvelden en een aansluitend gelegen grootschalige bedrijfslocatie heeft het dorp zich verder ontwikkeling in oostelijke richting en over de Groeneweg. De woningen aan de Ploegstraat het sportcomplex en de bedrijfslocatie aan de Groeneweg vormen samen met de woonstraten ten westen van de Groeneweg een samenhangend geheel aan stedelijke bebouwing. Dit wordt temeer versterkt doordat de bebouwing nagenoeg tot geheel stopt direct ten oost van de woningen aan de ploegstraat, het sportcomplex en de bedrijfslocatie aan de Groeneweg.

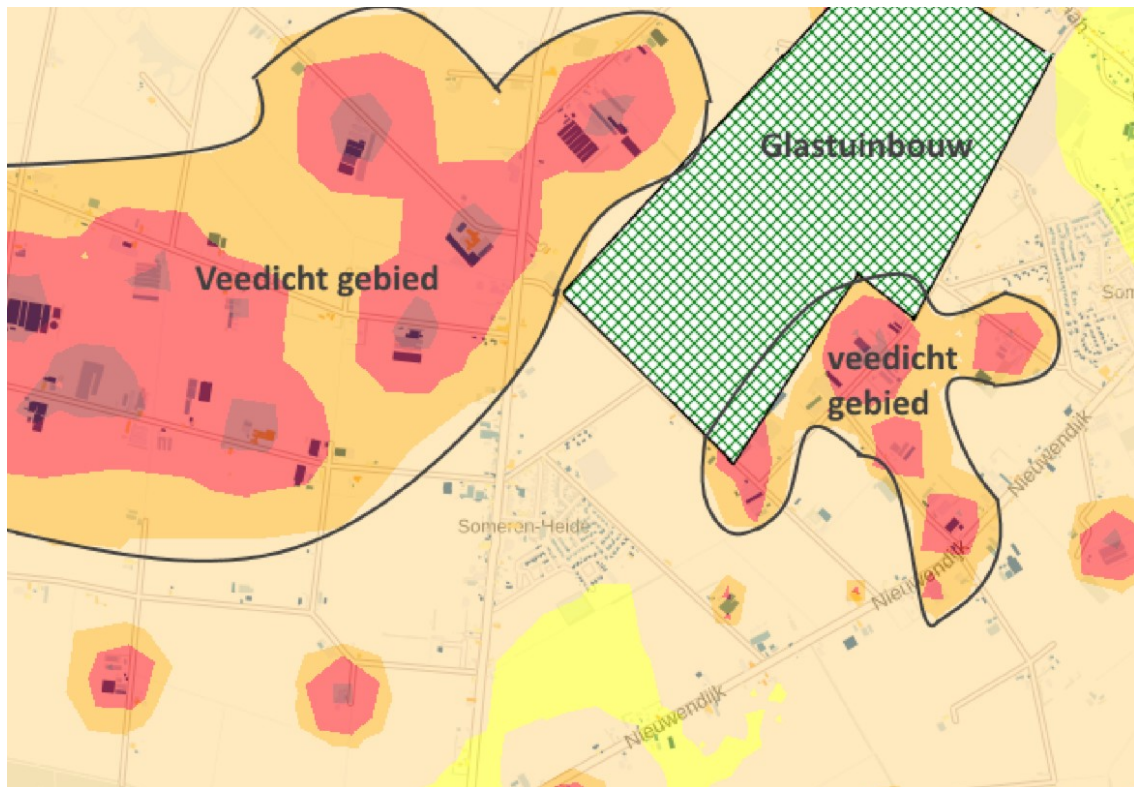
De aard van de omgeving waartoe de locatie behoort en het feit dat de bebouwing ten oosten nagenoeg ophoudt maakt dat in feitelijke aard sprake is van bestaand bebouwd gebied dat onderdeel is van de bebouwde kom. De stedelijke ontwikkeling aan de oostzijde van de kom Someren-Heide is dan ook al de afgelopen periode ingezet.

#### **b. Functionele opbouw en milieugebruiksruimte**

Tegelijkertijd met de stedelijke ontwikkeling van de kern heeft de agrarische sector zich in de periode vanaf 1994 in het buitengebied van Someren-Heide sterk ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft geleid tot een aantal veedichte gebieden en een glastuinbouwconcentratiegebied nabij de kern. De glastuinbouwconcentratiegebieden kenmerken zich door grootschalige rechthoekige glasopstanden; de invloed op de omgeving is veelal beperkt tot de directe omgeving van de tuinbouwkassen. De veedichte gebieden worden gekenmerkt door een verhoogde geurbelasting. Vooral in en in de nabijheid van de veedichte gebieden is als gevolg van de geurbelasting sprake van een verminderde kwaliteit van de leefomgeving. In onderstaande figuur zijn beide gebieden weergegeven.

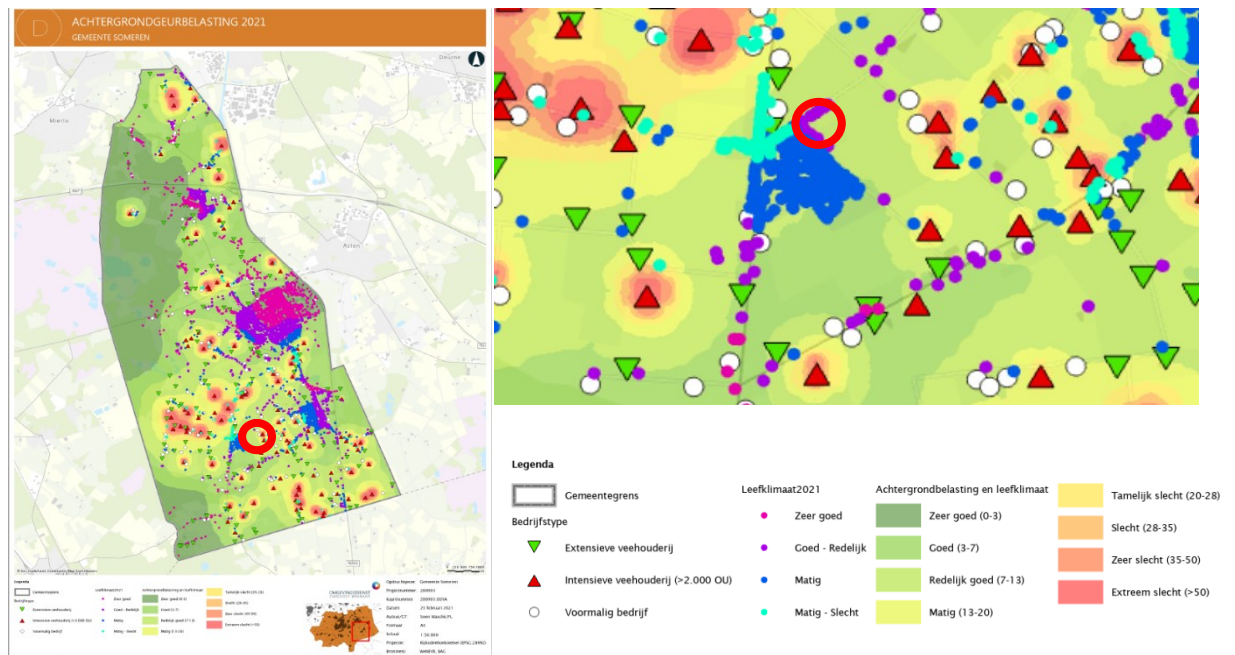
Voor de veedichte gebieden geldt dat tevens de invloedssfeer van geurbelasting, waarbij een onvoldoende woon- en leefklimaat is gevisualiseerd.





Figuur 8 Agrarische bedrijfsstructuur rondom de kern Someren-Heide

Voor de kern Someren-Heide en het plangebied aan de Groeneweg 5-7 geldt dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uit de achtergrondgeurbelastingkaart 2021 van de gemeente Someren blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een leefklimaat dat is aangeduid als goed-redelijk.



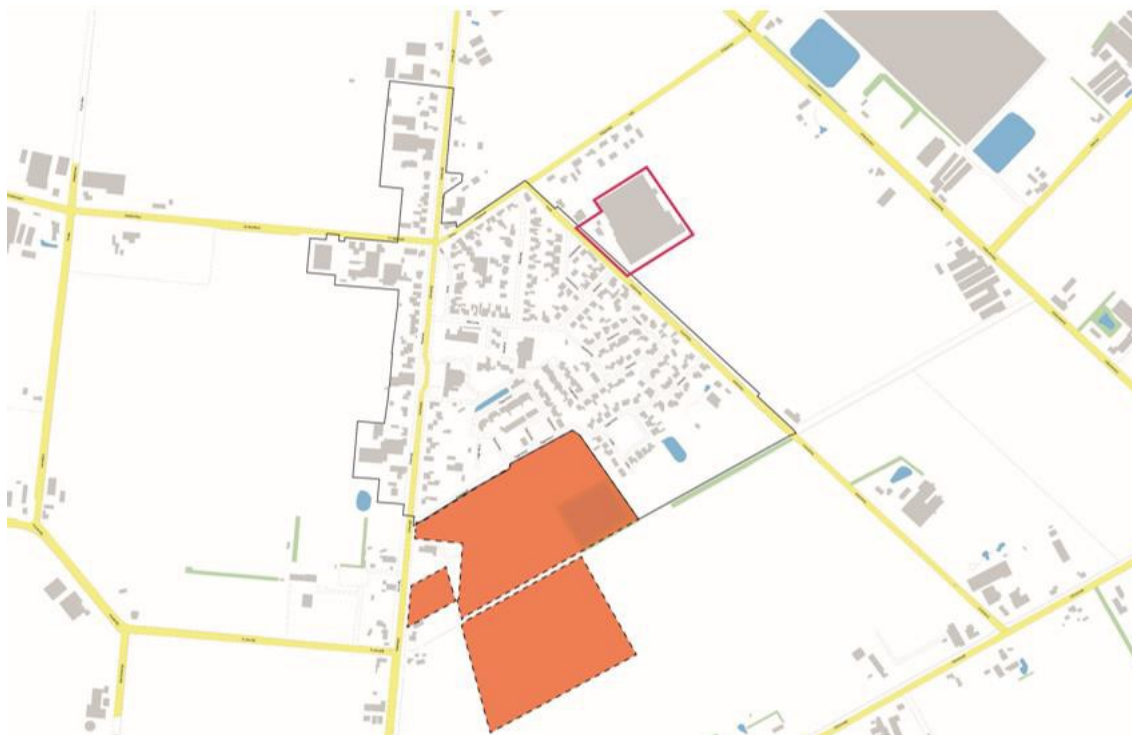
Figuur 9 Achtergrondbelasting kaart 2021 Someren met projectgebied (rode cirkel)

De ontwikkeling van de kern Someren-Heide in de afgelopen decennia in zuidelijke richting en in oostelijke richting langs de Ploegstraat is vanuit de functionele opbouw van het gebied en de uitstraling op de omgeving vanuit de agrarische bedrijfslocatie verklaarbaar. Het gebied ten westen van de Kerkendijk is stedenbouwkundig ten behoeve van een woongebied matig ontsloten. Tevens kent het gebied aan de noordzijde richting Smulderslaan een matig tot slecht leefklimaat in het kader van geur (Bron: Achtergrondgeurbelastingkaart 2021 gemeente Someren).

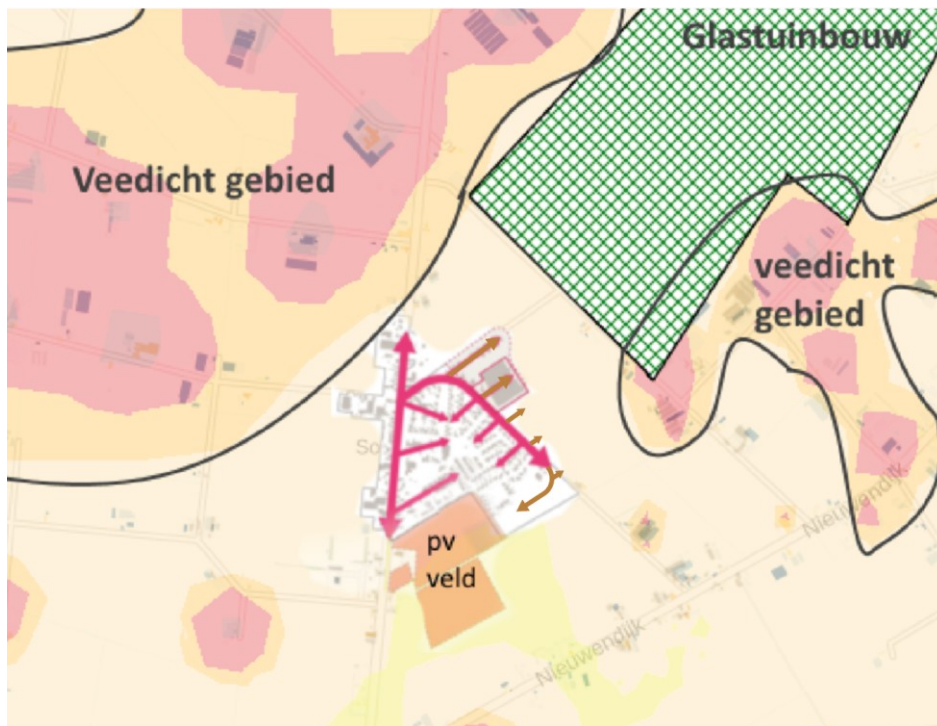
### c. Recente ontwikkelingen en mogelijkheden

De stedelijke ontwikkeling van Someren-Heide is nadrukkelijk aan de zuid- en oostzijde van het dorp. Aan de zuidkant van Someren-Heide is recent een grootschalig zonneveld ontwikkeld. Hierdoor is uitbreiding van de kern en het voorzien in voldoende nieuwe woningen in zuidelijke richting niet langer mogelijk.

Aan de oostzijde is na de ontwikkeling van de woningen aan de Ploegstraat nu concreet sprake van een verkenning van het transformeren van de voormalige champignonkwekerijlocatie als onderdeel van de bebouwde kom naar wonen. Tevens wenst de gemeente om een bedrijfslocatie (voormalige bandenopslag) aan de Groeneweg om te vormen naar een woongebied. Ook is een gemeentelijk besluit genomen om een tweetal woningen aan de oostzijde van de Groeneweg te bestemmen. De stedelijke ontwikkeling van het dorp en dan met name de ontwikkeling van woningen krijgt daarmee nadrukkelijk aan de oostzijde vorm.



Figuur 10 Gerealiseerde zonnevelden aan de zuidzijde van Someren-Heide

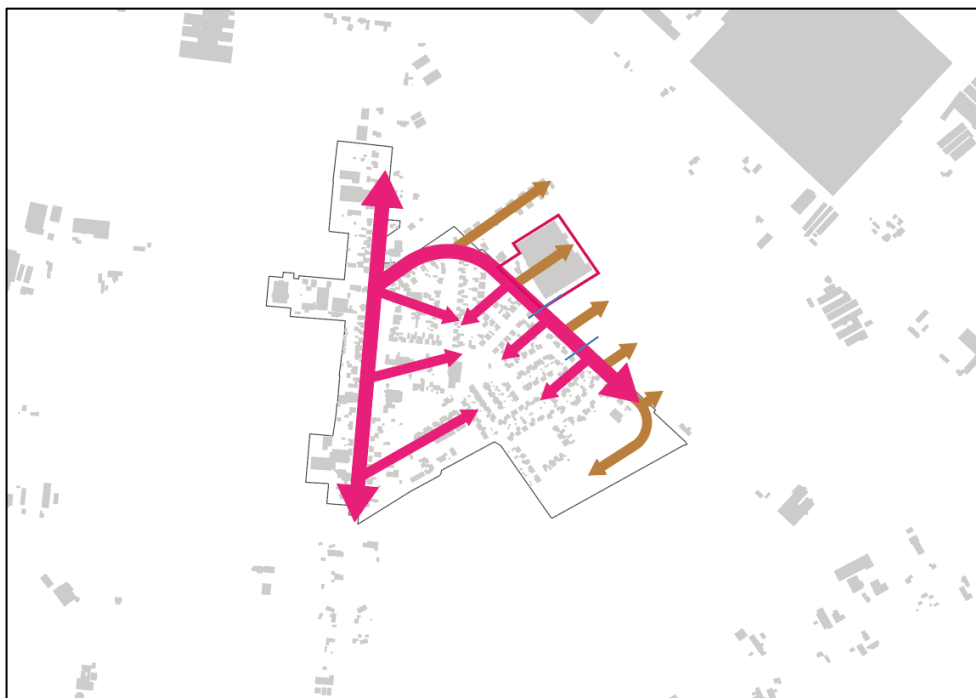


*Figuur 11 Gecombineerde functionele toedeling Someren-Heide*

Door het saneren van de (niet meer in gebruik zijnde) champignonkwekerij ontstaan kansen om de grootschalige bedrijfslocatie functioneel en stedenbouwkundig aan te laten sluiten om de naastgelegen woongebieden en woonstraten. Tevens biedt het kansen om met de nieuwbouw van woningen landschappelijk aan te haken bij zowel de kern als buitengebied.

In de huidige situatie is de locatie feitelijk al onderdeel van de bebouwde kom en maakt het onderdeel uit van de concentratie van bebouwing aan de Groeneweg. Deze bebouwing heeft in hoofdzaak al een woon- en verblijfsfunctie. De transformatie van deze vrijgekomen bedrijfslocatie in de bebouwde kom naar wonen sluit dan ook goed aan op het functionele profiel van het gebied waar het onderdeel van uit maakt.





Figuur 12 Morfologische ontwikkelingsrichtingen kern Someren-Heide (ontwikkeld gebied rood omljnd)

### 3.4 Meerwaardcreatie

#### 3.4.1 Combineren van en bijdragen aan gezamenlijke opgaven

Bij de ontwikkeling van een locatie of gebied ontstaan kansen voor meerwaardcreatie, een balans tussen economische, ecologische en sociale aspecten (people, planet en profit). Het gaat daarbij naast het praktische nut om de beleving van mensen, de waardering voor het verleden en de positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers van de omgeving.

**People:** *Wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?*

De ontwikkeling voorziet op deze plek in een duurzame afronding van stedelijk gebied aan de oostzijde van het dorp. Het dorpse karakter komt beter tot haar recht met een veel lagere graad van bebouwing dan de huidige industriële agrarische bebouwing. De ontwikkeling voorziet in het hergebruik van bestaand bebouwd gebied, waarbij de nieuwe woonfunctie een hogere omgevingskwaliteit realiseert in relatie tot de omliggende woonfuncties en in relatie tot het aangrenzende buitengebied.

De ontwikkeling voorziet in een nieuw woongebied, waardoor een mix aan woningzoekenden binnen de gemeenschap van Someren-Heide een kans krijgt om start te maken, door te stromen of zich binnen Someren te vestigen. De ontwikkeling voorziet in het behoud en aantrekken van bewoners voor de kern Someren-Heide. Daarmee draagt de ontwikkeling in potentie bij aan het behoud van aanwezige voorziening in het dorp.

De weginfrastructuur nabij de projectlocatie betreft erfontsluitingswegen waarbij hoofdzakelijk sprake is van woonfuncties. Een herontwikkeling naar wonen met bijbehorende voertuigbewegingen is passender dan een bedrijfsmatige herontwikkeling met zwaar vrachtverkeer door de kern.

**Planet:** *Hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegrondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?*

Het voornemen voorziet in een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarbij is sprake van ontstening en het bieden van ruimte aan water en groen tussen en rondom de nieuwe woongebouwen. Naast ruimte voor groen en water draagt een lagere bebouwingsgraad bij aan het reduceren van hittestress en tegengaan c.q. verminderen van warmte-eilanden.

Bij de herontwikkeling zal worden voorzien in een hydrologisch neutraal woongebied. Het hemelwater zal binnen het plan worden opgevangen en gebufferd, waarmee water langer in het gebied wordt vastgehouden en het watersysteem minder wordt belast bij hevige regenval. De nieuwe woongebouwen bieden mogelijkheden en ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Daarbij kan een grootschalige bedrijfslocatie in het kader van de klimaatdoelen tot gasloze wijk worden getransformeerd.

**Profit:** *Wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?*

De ontwikkeling voorziet in het hergebruik en de herontwikkeling van een bestaande voormalige grootschalige (agrarische) bedrijfslocatie. Daarmee wordt leegstand en de daarmee gepaarde achteruitgang van een locatie en gebied voorkomen.

Door actief in te zetten op een nieuwe invulling wordt geïnvesteerd op de locatie en daarmee indirect in het gebied om een hoogwaardiger nieuw woongebied te realiseren.

### 3.4.2 Versterken en bijdrage aan een goede omgevingskwaliteit

Bij de ontwikkeling van het woongebied wordt naast het realiseren van een woningbouwprogramma ook nadrukkelijk gezocht naar een toekomstbestendige invulling van de nieuwe woonomgeving. Zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau wordt ruimte geboden aan ontwikkeling met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit. In de voorliggende locatieontwikkeling wordt ook gestreefd naar landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

In de omgevingsverordening zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap verwoord. Per ontwikkeling dient te worden bepaald wat de kwaliteitsbijdrage is. Het gemeentelijke beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap vormt een nadere uitwerking op gemeentelijk niveau. Dit beleid geldt voor alle ontwikkelingen die niet rechtstreeks passen binnen de regels van het bestemmingsplan.

#### *Landschappelijke uitgangspunten voor herontwikkeling*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Daarbij is nadrukkelijk ook gekeken naar de aansluiting van de locatie op het agrarische buitengebied. In de huidige situatie is sprake van grootschalige bedrijfsmatige bebouwing die met de achterzijde is gericht naar haar omgeving. Een woongebied biedt de mogelijkheid om een nieuwe kernrand met oog voor landschap en zichtrelatie te realiseren en daarbij een landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls te realiseren. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte en groene inrichting van het woongebied zelf. Bij de uitwerking van het plan zal een stedenbouwkundig en landschapsplan worden uitgewerkt, waarbij nader wordt ingegaan op concrete landschapsmaatregelen.

#### *Kwaliteitsverbetering en sloop*

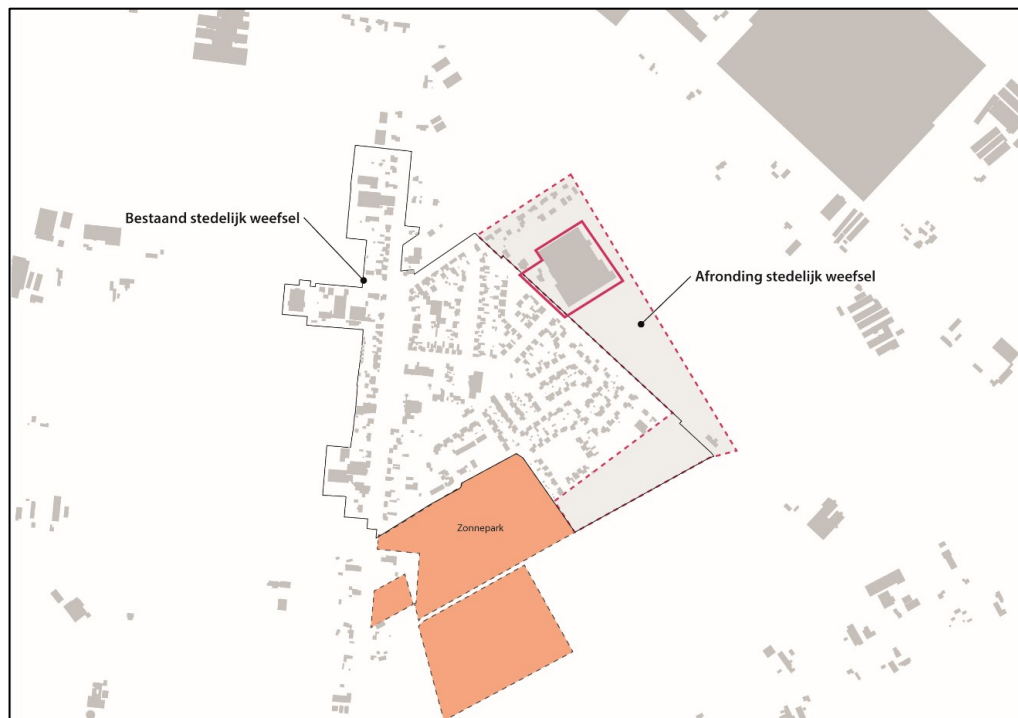
De ontwikkeling voorziet in het saneren van bedrijfsgebouwen die niet langer functioneel zijn en die derhalve al voor enige tijd niet meer volledig worden benut. De sloop van deze bedrijfsbebouwing en het realiseren van een woongebied leidt tot een reductie van bebouwd en verhard oppervlak en biedt derhalve kansen voor de ontwikkeling van landschap, natuur en water (Groen en Blauw) binnen bestaand stedelijk gebied.

## 4 Stedenbouwkundig visie

### 4.1 Stedelijke ontwikkelrichting oostrand Someren-Heide

Met de verstedelijking langs de Ploegstraat is er in oostelijke richting een concentratie aan bebouwing ontstaan die een afronding kent ter hoogte van Ploegstraat 38; deze concentratie aan bebouwing vormt een geheel met de rest van de kern Someren-Heide. De verstedelijking langs de Ploegstraat vormt tezamen met de verstedelijking aan de oostzijde langs de Groeneweg, in de vorm van het sportcomplex en de bedrijfswoning met bedrijfshal, een stedelijke uitbreiding aan de oostzijde van de Groeneweg. Met deze stedelijke ontwikkelingen is richting gegeven aan de uitbreiding van Someren-Heide aan de oostzijde van de Groeneweg.

In aansluiting op deze stedelijke ontwikkeling aan de oostzijde is het voorstelbaar om de verstedelijking langs de Groeneweg verder vorm te geven. Hiermee ontstaat er een heldere bebouwingsstructuur langs de Groeneweg en een duidelijke begrenzing van de kern en wordt Someren-Heide aan de oostzijde afgerond. De gemeentelijke wens om een bedrijfslocatie en voormalige bandenopslag aan de Groeneweg in de toekomst om te vormen tot wonen, en tenslotte een gemeentelijke besluit om een tweetal woningen aan de oostzijde van de Groeneweg te bestemmen, sluit aan bij de ontwikkelrichting langs de oostzijde van de Groeneweg. Deze drie gewenste ontwikkelingen versterken de leesbaarheid van het stedelijk weefsel langs de Groeneweg en de afronding van de kern aan de oost en zuidzijde van het dorp.



Figuur 13 Stedelijk ontwikkelingsgebied oostzijde Someren-Heide met zuidelijk gelegen zonnepanelenveld

Afronding van het stedelijk weefsel aan de oostzijde van de Groeneweg leidt tot een duidelijk leesbaar stedelijk weefsel en afronding van de kern.



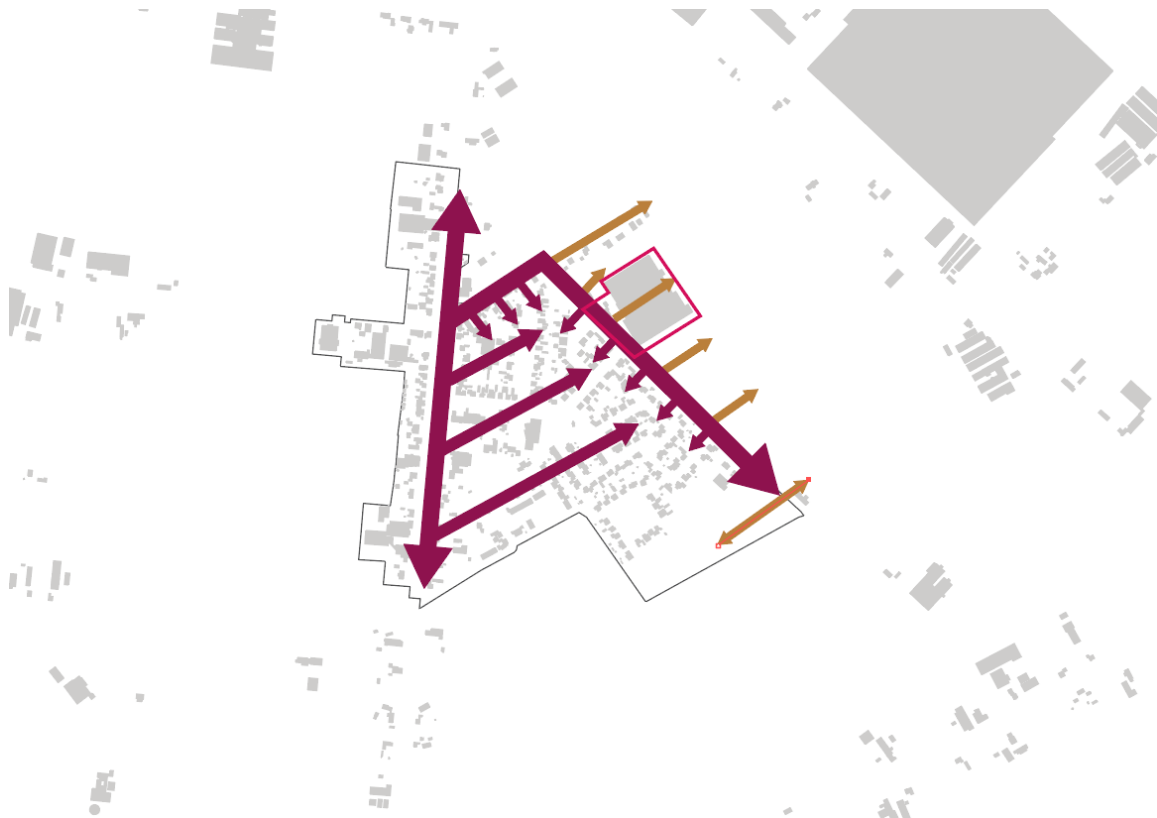
*Figuur 14 Stedelijke ontwikkeling met landschappelijke structuur en afronding*

Bij de afronding van het stedelijke weefsel aan de oostzijde van de Groeneweg verdient het behoud van de relatie met het agrarisch achterland aandacht. Daar waar nu de achterzijde van een bedrijfslocatie en een weg hoofdzakelijk de grens tussen kern en agrarisch gebied vormen zal ook de landschappelijke inrichting substantieel bijdragen in de kwaliteitsverbetering van het landschap en de leefomgeving.

## 4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten Groeneweg 5-7

### 4.2.1 Ontwikkel- en saneringsopgave

Somerens-Heide kent een vrij jonge geschiedenis. Het dorp kent een oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur langs de Kerkendijk en Ploegstraat. In de periode van 1967 en 1994 ontstaat een meer volledige kern als gevolg van de stedelijke ontwikkeling in oostelijke en zuidoostelijke richting vanuit de beide linten aan Kerkendijk en Ploegstraat. Ook de locatie Groeneweg 5-7 komt in deze periode tot ontwikkeling. Gezien de doorontwikkeling van de lintbebouwing langs de Ploegstraat is het verder ontwikkelen van de Groeneweg in lijn met de morfologische structuur van het dorp als uitdijend lint, en daarmee passend.



*Figuur 15 Ontwikkelen binnen en in lijn met morfologische stedenbouwkundige structuur, de ingezette verstedelijking langs de ploegstraat en langs de Groeneweg wordt naar het zuiden en zuidoosten doorgezet.*

Met de ontwikkeling van de woningbouw op de projectlocatie ontstaat er een unieke kans de kwaliteit van de leefomgeving in het stedelijk weefsel substantieel te verbeteren. Met de omvorming van een uniforme grootschalige bedrijfshal naar gedifferentieerde woningbouw worden meerdere doelen bereikt. De biodiversiteit in het gebied neemt toe, het verhard oppervlak neemt af en daarmee wordt de waterhuishouding sterk verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma en de leefbaarheid van het dorp.

Daarnaast wordt met een zorgvuldige landschappelijke inpassing de landschappelijke kwaliteit verbeterd en worden ecologische- en groenstructuren versterkt. Hierbij wordt ingezet op het behoud van de relatie met het agrarische achterland. Deze relatie wordt geborgd door het aanbrenge / vrijhouden van zichtlijnen en het toevoegen van groenstructuren. De groenstructuren kunnen worden gekoppeld aan recreatieve wandelpaden die de bewoners de mogelijkheid biedt voor een wandeling langs het agrarische landschap.

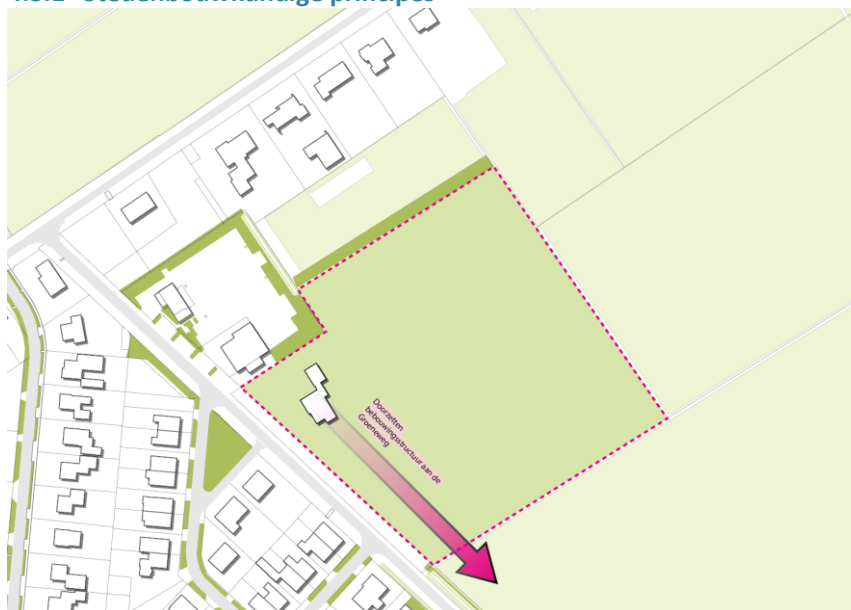
Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing die niet langer functioneel is worden gesaneerd.



Figuur 16 Saneringsopgave

### 4.3 Ontwikkeling binnen het projectgebied

#### 4.3.1 Stedenbouwkundige principes



Figuur 17 Bebouwingstructuur Groeneweg doorzetten van woningen met tuinen





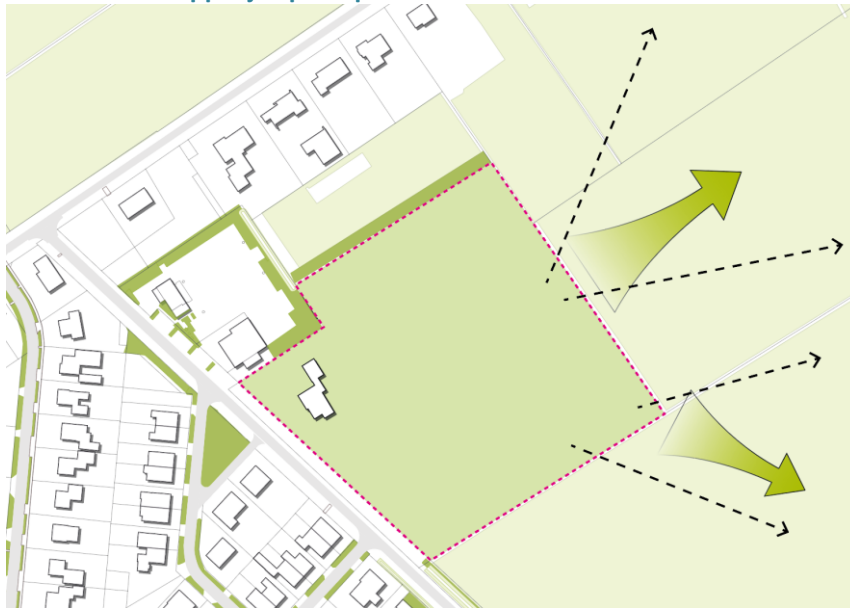
*Figuur 18 Centrale entree van achtererf conform huidige kavelopbouw behouden en in lijn met ontwikkelrichting*



*Figuur 19 Zonering van bebouwing aanbrengen in plangebied*



#### 4.3.2 Landschappelijke principes



*Figuur 20 Relatie aangaan met achterliggend landschap en behouden van zichtlijnen*



*Figuur 21 Aanbrengen van natuurvriendelijke randen en verbreden watergangen*



Figuur 22 Centrale entree een groen karakter geven

#### 4.3.3 Massastudie voor herontwikkeling

De ontwikkeling van een woongebied ter plaatse van de bestaande champignonkwekerij biedt de mogelijkheid om een grootschalige werklocatie te transformeren naar een woonlocatie die stedenbouwkundig aansluit op de aangrenzende woongebieden. Rekening houdend met de morfologische opbouw van de kern Someren-Heide en de kavelopbouw wordt voorzien in het realiseren van een aantal bouwmassa's haaks op de Groeneweg.



Figuur 23 Bouwmassa's voor herontwikkeling

Binnen de bouwmassa's kan een programma worden gerealiseerd van woon-werkkavels met vrijstaande bijgebouwen, rijwoningen, small houses en/of patio's. Afhankelijk van het woningbouwprogramma, vraag en ontwikkelwens kan een mix van wonen ontstaan.



Figuur 24 Verschillende varianten voor Wonen+, rijwoningen en small houses en patio's

## 4.4 Stedenbouwkundige programmering

### 4.4.1 Programma

Om tot een programmatische invulling te komen voor de ontwikkeling van een woongebied is een eerste analyse gemaakt van de behoefte. Hierbij is de gemeentelijke woonvisie beoordeeld en is gesproken met de dorpsraad Someren-Heide. Het programma voorziet in mix van woningen voor zelfstandigen met een bedrijf aan huis en voor een gemengde doelgroep van kleinere huishoudens bestaande uit ouderen, starters en expats. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw wordt gehandhaafd. Concreet voorziet het programma in een mix van:

- een aantal woon-werk locaties (woningen met bijgebouwen) om de relatief grote groep ZZP-ers in Someren te faciliteren. Het betreft hier zogenaamde wonen+ locatie, waarbij wonen de primaire functie vormt en daarbij een bedrijf aan huis wordt geëxploiteerd met de mogelijkheid voor een groter bijgebouw voor de kleinschalige bedrijvigheid. Denk aan onder meer opslag van materiaal en materieel en een kleine werkplaats voor voorbereidende werkzaamheden die vervolgens hoofdzakelijk elders op de projectlocatie plaatsvinden;
- een aantal vrijstaande woningen aan de Groeneweg voor de doorstroming op de woningmarkt inclusief het behoud van de bestaande woning;
- meerdere woningen voor kleine huishoudens (starters, ouderen, expats die er voor kiezen om zich permanent te vestigen en hun gezin over te laten komen), e.e.a. afhankelijk van een definitieve mix van huishoudens. De woningen bestaan uit een mix van patio's, rijwoningen en small houses.

#### 4.4.2 Functiemix en uitgeefbare kavels

Bij de ontwikkeling van een woongebied, waarbij tevens sprake is van een forse saneringsopgave van de huidige functionele en bebouwde oppervlakte volgt een volgende grove functionele verdeling van de gronden:

	variant 1		variant 2		variant 3		variant 4	
uitgeefbare percelen	13228	59%	13338	59%	13418	60%	13498	60%
wegen&paden	3040	14%	3040	14%	3040	14%	3040	14%
parkeervakken in openbare ruimte	445	2%	440	2%	425	2%	350	2%
groen en water	5776	26%	5671	25%	5606	25%	5601	25%
totaal	22489	100%	22489	100%	22489	100%	22489	100%

Tabel 4 functionele verdeling van het plangebied

Daarmee kan een volgend programma worden gerealiseerd:

	variant 1	variant 2	variant 3	variant 4	woonvisie
starters	62%	44%	33%	0%	30%
doorstromers	38%	41%	29%	33%	30%
medioren/senioren	0%	15%	38%	67%	40%
	100%	100%	100%	100%	

Tabel 5 woningbouwprogramma i.r.t. woonvisie

Op basis van de gemeentelijke woonvisie heeft de gemeente Someren de voorkeur uitgesproken voor variant 3.

## 4.5 Stedenbouwkundige schets

### 4.5.1 Stedenbouwkundige opzet

In de voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling is, in aansluiting op de woningbouwopgave van de gemeente, een breed woningbouwprogramma opgenomen. Zo zijn er starterswoningen, seniorenwoningen, woon-werkkavels en woningen in het midden koop segment opgenomen. In de stedenbouwkundige opzet is sprake van een driedeling van het projectgebied waarbij een groene hoofdader de centrale as van de ontwikkeling vormt. De centrale as vormt de hoofdontsluiting, verbindt de 3 woonvelden en vormt naast een zichtrelatie met het agrarisch achterland de hoofd groenstructuur binnen de ontwikkeling.

### 4.5.2 Landschappelijke opzet

De landschappelijke inpassing wordt gevormd door een brede landschappelijke singel aan de noordzijde van het projectgebied. Aan de oost- en zuidzijde worden open groenstructuren aangebracht om de relatie met het agrarische landschap. Daarnaast worden de watergangen verbreed en de oevers ingericht als natuurvriendelijke oevers. Hiermee worden de ecologische en natuurlijke kwaliteiten in het gebied versterkt.

Langs de Groeneweg worden een 2x tweekappers toegevoegd welke georiënteerd zijn op de Groeneweg in lijn met de reeds aanwezige woonbebouwing langs de Groeneweg. Via de centrale as worden vervolgens een tweetal woonvelden ontsloten. Aan de noordzijde een woonveld met een vijftal woon – werkkavels. Aan de zuidzijde een woonveld met 17 starters- en seniorenwoningen.



Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost, gedeeltelijk op eigen terrein en verder in een centrale parkeercoffer tussen de woonvelden aan de zuidzijde.



*Figuur 25 Stedenbouwkundige schets bestaande uit 3 woonvelden.*

De stedenbouwkundige schets en de landschappelijke inrichting zullen in een later stadium verder worden uitgewerkt tot een stedenbouwkundig en landschappelijk plan.

## 5 Beschouwing

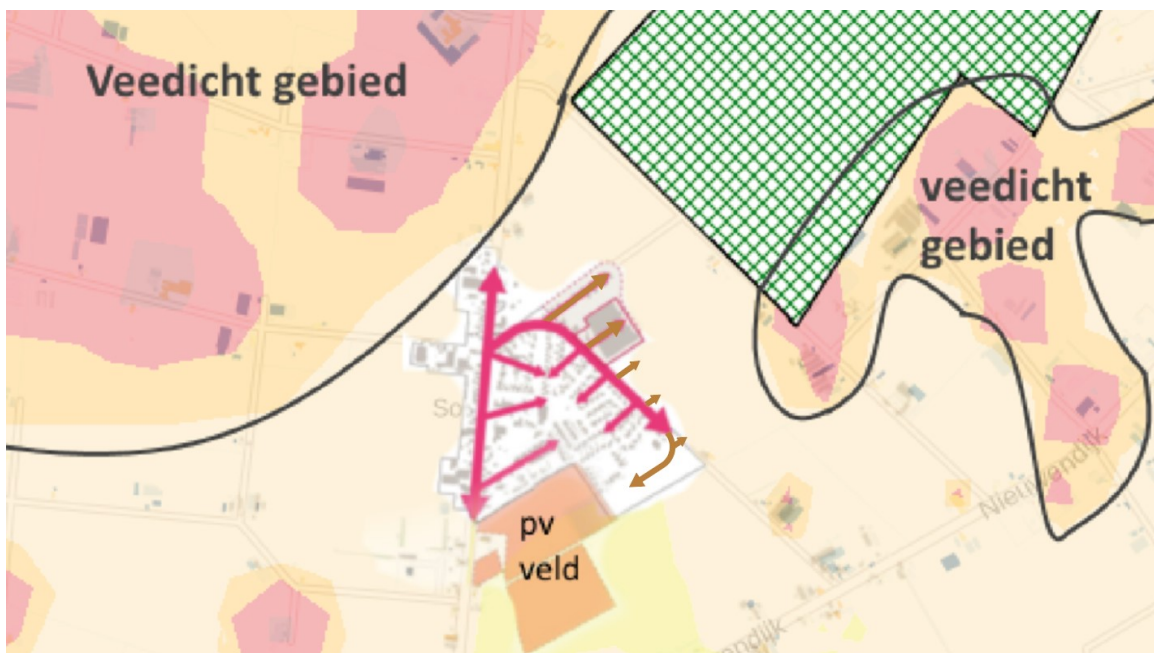
De bedrijfsmatige inrichting van de projectlocatie Groeneweg 5-7 te Someren-Heide voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige eisen. Zowel vanuit een duurzaam financieel als vanuit een duurzaam ruimtelijk perspectief dient een heroverweging en ontwikkeling plaats te vinden.

Om te kunnen beoordelen herontwikkeling van de locatie past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, zijn afwegingen gemaakt voor wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik, zorgplicht voor de omgevingskwaliteit, toepassing lagenbenadering en meerwaarde-creatie.

### 5.1 Lokale functionele ontwikkelingen en toedeling van functies

De stedelijke ontwikkeling van het dorp en dan met name de recente woningbouwontwikkelingen vinden veelal aan de oostzijde van de kern Someren-Heide plaats. Daarnaast kijkt de gemeente nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor een tweetal woningen aan de Groeneweg (oostzijde) en de transformatie van twee (voormalige) bedrijfslocaties naar wonen aan de Groeneweg (westzijde).

Vanwege omliggende functies, agrarische bedrijven met milieuzoneringen aan de westzijde alsmede de recente inbreidingen in de kern zelf, zijn de mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling dan ook beperkt. De realisatie van het zonnepark (pv-veld) aan de zuidzijde van de kern staat een verdere ontwikkeling aan deze zijde van het dorp in de weg.



Figuur 26 Functionele toedeling van functies Someren-Heide

De verstedelijking langs de Ploegstraat vormt tezamen met de verstedelijking aan de oostzijde langs de Groeneweg, in de vorm van het sportcomplex en de bedrijfswoning met bedrijfshal, een stedelijke uitbreiding aan de oostzijde van de Groeneweg. Met deze stedelijke ontwikkelingen is richting gegeven aan de uitbreiding van Someren-Heide aan de oostzijde van de Groeneweg.

In de huidige situatie maakt de locatie Groeneweg 5-7 feitelijk al onderdeel uit van de bebouwde kom van Someren-Heide en hiermee dus ook van de concentratie van bebouwing aan de Groeneweg. Deze bebouwing heeft in hoofdzaak al een woon- en verblijfsfunctie. De transformatie van deze vrijgekomen bedrijfslocatie in de bebouwde kom naar wonen sluit dan ook goed aan op het functionele profiel van het gebied waar het onderdeel van uit maakt.

Mede gezien de actuele woningbehoefte, ook in Someren-Heide, is de projectlocatie aan de Groeneweg dan ook een logische plek voor stedelijke ontwikkeling (woningen).



*Figuur 27 stedelijk ontwikkelingsgebied oostzijde Someren-Heide*

Voor een stedelijke functie en ontwikkeling aan de Groeneweg geldt dat wonen zowel qua functie als verschijningsvorm beter aansluit op de naastgelegen woongebieden en woonstraten dan een bedrijfsmatige herontwikkeling. Voor dat laatste geldt dat de gebouwen afsteken tegen de woningen (grootschaliger), de milieuzonering op de omliggende woongebieden minder passend is in relatie tot de omliggende woningen. Daarnaast is een ontsluiting voor woningen hier beter op zijn plek dan een bedrijfsmatige verkeersontsluiting door de woonstraten.

## 5.2 Beleidsafweging

Als gevolg van de feitelijke stedenbouwkundige situatie is sprake van bestaand ruimtebeslag dat, gezien de ligging tegen de kern Someren-Heide en de functie en functionele uitstraling, als stedelijk gebied wordt beschouwd. Ook in de Structuurvisie 2028 duidt de gemeente de locatie aan als potentiële locatie voor een transformatie naar de functie wonen op basis van lintbebouwing. De herontwikkeling van de locatie voor wonen is dan ook voorstelbaar en de gemeente kwalificeert het plan dan ook als positief. Het woningbouwprogramma van de gemeente Someren biedt mogelijkheden voor ontwikkeling. De ontwikkeling dient in het kader van de regionale afstemming over de woningbouwprogrammering te worden afgestemd met de regiopartners.

De ontwikkeling van een woongebied op de huidige bedrijfslocatie aan de Groeneweg 5-7, gelegen binnen het werkingsgebied 'landelijke gebied', is voor de provincie mogelijk als vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is en als de woonfunctie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van artikelen 5.55 en 5.56 van de omgevings-verordening om te komen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling die voorziet in een stukje kwaliteit van de Brabantse leefomgeving zodat deze kan worden doorgegeven aan volgende generaties.

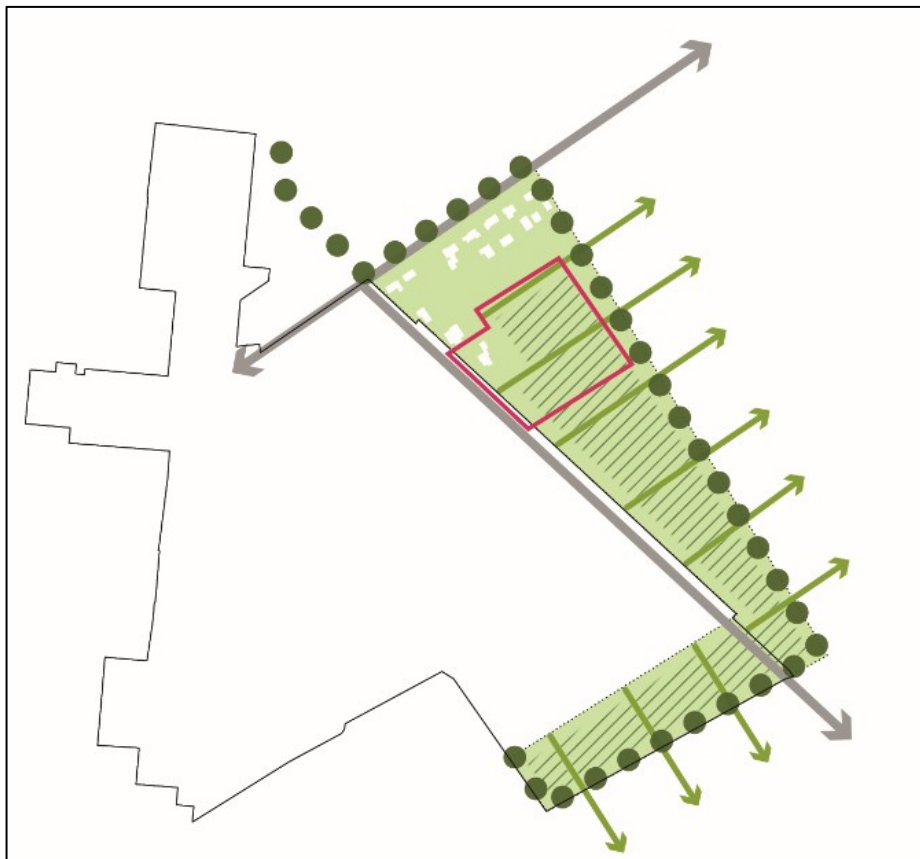
## 5.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige afronding Oostzijde Someren-Heide

De locatie maakt stedenbouwkundig en functioneel onderdeel uit van de kern Someren-Heide. De huidige agrarische bedrijfsmatige functie is vervallen. Voor de herontwikkeling van de locatie geldt vanuit een evenwichtige toedeling van functies dat een stedelijke functie voorstelbaar is. Het verder ontwikkelen van de kern Someren-Heide met een nieuwe woningbouwlocatie op deze plek is een logische doorontwikkeling en voorziet in een duurzame stedelijke ontwikkeling:

- Het voornemen voorziet in het hergebruik van bestaand bebouwd gebied, waarbij de nieuwe woonfunctie een hogere omgevingskwaliteit realiseert in relatie tot de omliggende woonfuncties en in relatie tot het aangrenzende buitengebied. Daarbij is sprake van ontstening en het bieden van ruimte aan water en groen tussen en rondom de nieuwe woonfuncties. De nieuwe woongebouwen bieden ook mogelijkheden c.q. ruimte voor het opwekken van duurzame energie. De geplande ontwikkeling voorziet, door hergebruik van de bestaande locatie, in zorgvuldig ruimtegebruik;
- De planologische begrenzing en duiding als landelijk gebied maakt niet dat de locatie ook functioneel onderdeel is van het landelijk gebied. De ontwikkelingsrichting van de locatie is reeds jaren geleden ingezet en heeft geleid tot een locatie die onderdeel uitmaakt van bestaande stedelijke structuur van de kern Someren-Heide. Er is reeds sprake van bestaand bebouwd gebied op basis van de feitelijke aard;
- De ontwikkeling voorziet op deze plek in een duurzame afronding van stedelijk gebied, waarbij het dorpse karakter beter tot haar recht komt met een veel lagere graad van bebouwing dan de huidige industriële agrarische bebouwing.
- Uit de ladderafweging volgt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, waarvoor een actuele en regionaal afgestemde behoefte bestaat, die past binnen de actuele woningbouwprogrammering en die wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied;



- Daar waar andere plekken nog door ophogingen bouwrijp moeten worden gemaakt, is deze locatie al geschikt voor (woning)bouwdoeleinden. Ook qua grondwaterstanden en dus ontwatering is deze locatie bij uitstek geschikt om te bebouwen;
- De ontsluiting van Someren-Heide is naar verwachting voor een kern van deze omvang in een vergelijkbaar gebied. Dit betekent dat de kern goed ontsloten is voor autoverkeer, fietsverkeer en wandelverkeer. Een gescheiden fietspad maakt deze route ook geschikt voor fietsverkeer. De verbinding voor openbaar vervoer in het gebied is beperkt. Naar verwachting zal de realisatie van nieuwe woningbouw binnen het plangebied een vaste buslijn voor een vervoersbedrijf ook niet exploitabel maken. Dit is echter een algemeen probleem in kleinere kernen in het buitengebied zoals Someren-Heide. Vanwege de gunstige ligging aan de Groeneweg kan worden voldaan aan de geluidsnormen die gesteld worden voor geluidsgevoelige objecten (woningen) in het voornemen;
- Het ontwikkelen van nieuwe woningen in Someren-Heide aan de Groeneweg zorgt voor een verdere ontwikkeling en het stimuleren van de levensvatbaarheid van de kern Someren-Heide. De ontwikkeling van de locatie Groeneweg 5-7 is in lijn met de morfologische opbouw en stedelijke ontwikkeling van de kern Someren-Heide. Op het gebied van geurhinder door de beperkte omliggende agrarische activiteit zijn geen harde belemmeringen te verwachten.



*Figuur 28 Stedelijke ontwikkeling met landschappelijke structuur en afronding oostzijde en locatie Groeneweg 5-7*

Afronding van het stedelijk weefsel aan de oostzijde van de Groeneweg met een herontwikkeling van Groeneweg 5-7 naar wonen leidt tot een duidelijk leesbaar stedelijk weefsel en afronding van de kern.

# Bijlagen

- 1) Lagenbenadering Groeneweg 5-7 Someren-Heide, Gemeente Someren van Pouderoyen Tonnaer, rapport P199613.001.012/RST van 19 april 2022

