



BA

Toelichting wijzigingsplan Drievennestraat

Toelichting

Gemeente Someren

Colofon

Titel:	Toelichting wijzigingsplan Drievennestraat
Auteur(s):	Roel Mennen
Opdrachtgever:	Gemeente Someren
Gemeente:	Someren
Projectnaam:	Wijzigingsplan Drievennestraat
Projectnummer:	16116 (V02)
Datum:	13 april 2018
Status:	Ontwerp

Inhoudsopgave

1	Achtergrond	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Locatiestudie	5
1.3	Voorwaarden	6
2	Beleidskader	7
3	Omgevingstoets	8
3.1	Bodem	8
3.2	Geluid	8
3.3	Luchtkwaliteit	9
3.4	Externe veiligheid	9
3.5	Milieuzonering	9
3.6	Watertoets	10
3.7	Flora en fauna	10
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	11
4	Juridische opzet	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Beschrijving bestemmingen	12
5	Procedure	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Ter inzage legging	14

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

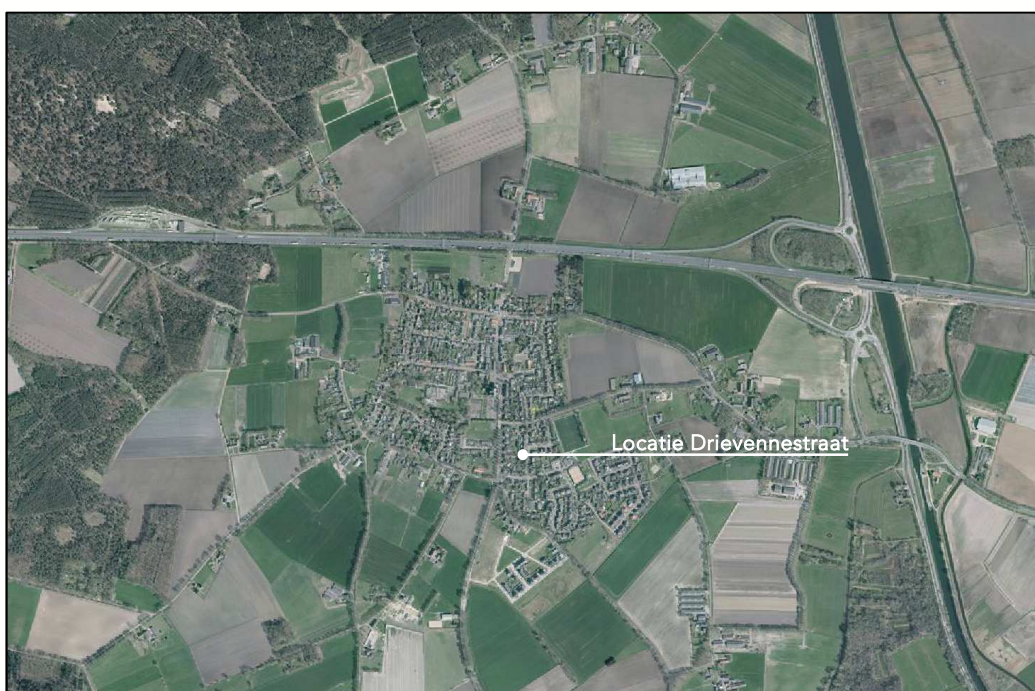
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

1 Achtergrond

1.1 Aanleiding

Op 29 september 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Lierop vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt op de locatie aan de Drievennestraat woningbouw mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 12.7.1). Via deze wijzigingsbevoegdheid zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen.

Dit wijzigingsplan heeft tot doel om op het perceel aan de Drievennestraat de bouw van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen juridisch en planologisch mogelijk te maken.



figuur 1: ligging locatie binnen de kern Lierop

1.2 Locatiestudie

De locatie is gelegen in de kern Lierop aan de Drievennestraat (naast nummer 22). Door de realisering van woningbouw op deze locatie word een open gat in de bebouwingsstructuur van Lierop ingevuld. Het perceel ligt in een woonomgeving en is omsloten door meerdere woningen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 575 m². Gezien de omvang van het perceel is gekozen om de realisatie van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk te maken. Beide woningtypes sluiten aan op de bebouwingstypologie van de omliggende woonpercelen aan de Drievennestraat.

Op perceelsniveau is de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw afgestemd op de woningen ten noorden van het perceel zodat sprake is van een eenduidig straatbeeld. Voor de overige aspecten zijn de bouwregels van het bestemmingsplan Lierop onverkort van toepassing. Dit betekent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter en de situering van het hoofdgebouw op een afstand van minimaal drie meter tot de zijdelingse perceelsgrens.



figuur 2: Zuidzijde Drievennestraat (d.d. 15-09-2017)



figuur 3: Locatie aan de Drievennestraat (d.d. 15-09-2017)



figuur 4: stedenbouwkundig kader (zwarte omlijning is het bouwvlak)

1.3 Voorwaarden

In artikel 12.7.1 van het bestemmingsplan Lierop is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Dit ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Per aanduiding is slechts één vrijstaande dan wel een blok van twee aan elkaar gebouwde woningen toegestaan.

Er is voor de locatie aan de Drievennestraat gekozen om één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen te realiseren. Dit is als zodanig opgenomen en doorvertaald in de verbeelding en regels van het wijzigingsplan.

b. De diepte van bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 15 meter voor vrijstaande woningen en 10 meter voor twee-aaneen gebouwde woningen

In de regels van het wijzigingsplan is dit doorvertaald door per bebouwingstypologie vast te leggen wat de maximale afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn mag bedragen.

c. Er wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

Er is aangesloten op de bebouwingstypologie van de omliggende woningen en de situering van het hoofdgebouw afgestemd op het straatbeeld.

d. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een open gat in de bebouwingsstructuur van Lierop ingevuld. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden is de realisatie van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen op het perceel aan de Drievennestraat inpasbaar.

e. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.

Ter waarborging van de potentieel aanwezige archeologische waarden is de vigerende archeologische dubbelbestemming opgenomen in het wijzigingsplan.

2 Beleidskader

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente, binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken, in beginsel vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van woningbouw kiest de gemeente in de 'Woonvisie Someren 2012-2021' ervoor om de woonwens van de burger centraal te stellen, binnen een natuurlijk dorps karakter. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt hieraan bij. De omvang van die behoefte is vastgelegd in de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken binnen de subregio De Peel.

In de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat in de periode 2016-2026 de gemeente Someren 955 woningen dient toe te voegen aan de woningvoorraad. In de kaderstellende opgave van de woonvisie is daar rekening mee gehouden en een onderverdeling van de behoefte over de kernen gemaakt. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik gaat de voorkeur uit naar inbreiding of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Lierop biedt ruimte voor de realisering van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen op de Drievennestraat. Dit is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en als zodanig bekend bij de subregio De Peel.

3 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk heeft een verdieping plaatsgevonden voor de navolgende omgevingsaspecten.

3.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit. De onderzoeksrapportage, d.d. 1 februari 2018, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Deze hypothese wordt op basis van de geconstateerde lichte verontreinigingen verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er echter geen reden voor een nader onderzoek en is in relatie tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmering voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

3.2 Geluid

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen).

Om te bepalen of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat ligt langs een verkeersweg een planologisch aandachtsgebied. De geluidsimmissie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. De Wet geluidhinder is om deze reden niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Deze wegen veroorzaken namelijk meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde.

Het perceel aan de Drievennestraat ligt in een woonwijk waarbij een maximum snelheid van 30 km per uur van toepassing is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan dus worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

3.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide en fijn stof. 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 achterwege kan blijven. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat (in geval van één ontsluitingsweg).

Op basis hiervan is de conclusie dat de realisatie van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

3.4 Externe veiligheid

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, als regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Op basis hiervan is geconstateerd dat de locatie binnen een straal van ruim 500 meter niet is gesitueerd in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

3.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is derhalve noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstand om rekening mee te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het nabijgelegen sportveld valt onder de activiteit 'cultuur, sport en recreatie' en behoort tot milieucategorie 31. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter vanwege het aspect geluid. Het perceel ligt op meer dan 100 meter en dus vormt het sportveld geen belemmering.

3.6 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

De onderhavige wijzigingsplanprocedure voorziet in een passend juridisch planologisch kader om één vrijstaande woning woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen te realiseren. Conform de Keur van de drie Brabantse waterschappen is bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 2.000 m² compenserende waterberging vereist.

De omvang van het plangebied bedraagt slechts 575 m². Er kan dus bij voorbaat worden vastgesteld dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

3.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Het is gezien de kleinschalige aard van de plannen en de relatief grote afstand tot beschermde gebieden redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden of het Natuur Netwerk Nederland. De locatie zelf is voor diverse beschermde soorten geschikt als leef- en foerageergebied. In het plangebied en de directe omgeving blijft echter voldoende alternatief geschikt foerageer- en broedgebied aanwezig tijdens en na de realisatie van de voorgenomen plannen.

Voor de algemeen voorkomende vogelsoorten geldt wel dat in het broedseizoen het verwijderen van bomen en beplanting niet kan plaatsvinden. Om negatieve effecten op de algemeen voorkomende vogelsoorten te voorkomen dienen bomen en struiken dus buiten het broedseizoen te worden verwijderd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. De gemeente Someren heeft daarom het vellen van de houtopstanden en het bouwrijp maken van het perceel pas uitgevoerd in het najaar van 2017.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van deze nota zijn de archeologische (verwachtings)waarden in beeld gebracht. Het gemeentelijk grondgebied is daarbij onderverdeeld in een zevental archeologische categorieën met daaraan voorschriften gekoppeld.

De locatie aan de Drievennestraat is aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Voor deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm én een verstoringsoppervlak vanaf 250 m². Indien alleen een overschrijding van de verstoringsdiepte plaatsvindt kan in eerste instantie worden volstaan met begeleiding door een (amateur)archeoloog tijdens de graafwerkzaamheden.

Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan beschikbaar om de inspanningsverplichting te bepalen. Ter waarborging van de potentieel aanwezige archeologische waarden is daarom de vigerende archeologische dubbelbestemming opgenomen in het wijzigingsplan. Op deze manier zijn de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 'Drievennestraat' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst en geconcludeerd dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan Lierop. In de regels van het wijzigingsplan is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Lierop' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Lierop' worden aangevuld door op deze bestemming maximaal één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan. Tevens is per bebouwingstypologie vastgelegd wat de maximale afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn mag bedragen.

Voor het overige blijven de regels die in het bestemmingsplan 'Lierop' zijn opgenomen van toepassing op de bestemmingen die op de verbeelding van het onderhavig wijzigingsplan zijn opgenomen.

4.2 Beschrijving bestemmingen

Enkelbestemming Wonen

De locatie aan de Drievennestraat heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en aan-huis-verbonden beroepen. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen voor één vrijstaande woning dan wel twee twee-aaneen gebouwde woningen, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.

Per bebouwingstypologie is vastgelegd wat de maximale afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn mag bedragen. In de regels staan ook nadere bepalingen voor het bouwen van aan- en bijgebouwen alsmede voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en overkappingen. Naast bouwregels zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Het is verboden bodemroerende werken of werkzaamheden uit te voeren als de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden. Er is een onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm én met een verstoringsoppervlak vanaf 250 m². Indien alleen een overschrijding van de verstoringdiepte plaatsvindt kan in eerste instantie worden volstaan met begeleiding door een (amateur)archeoloog tijdens de graafwerkzaamheden.

5 Procedure

5.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Omdat in dit geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten die met het wijzigingsplan gemoeid zijn, zijn voor rekening van de gemeente Someren. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

De procedure die een wijzigingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. Naast deze wettelijke procedure is ook de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Gezien de aard van dit wijzigingsplan is besloten om geen inspraak te verlenen.

Er is tevens geen separaat vooroverleg met de provincie Noord-Brabant of het Waterschap Aa en Maas geweest. Hiertoe is besloten omdat het de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Lierop betreft, waarover men in het verleden reeds heeft geadviseerd.

In de volgende paragrafen wordt de doorlopen procedure van het wijzigingsplan 'Drievennestraat' beschreven en de resultaten vermeld.

5.2 Ter inzage legging

De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder ter inzage komen te liggen. Iedereen wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om het plan te reageren. De ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen, de Staatscourant en gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.

De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2

Quickscan flora en fauna



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl