

Toelichting
Slievenstraat ongenummerd Someren
(naast nummer 3)
Kadastraal perceel sectie M nummer 927



Verantwoording en Status

Titel : Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)
Opdrachtgever : Eigenaar perceel/ initiatiefnemer
Rapportnr. :
Concept : April 2020
Ontwerp :
Definitief : Juli 2020

Colofon

Valk advies & bemiddeling
P.J.J.M. Valk
Juridisch adviseur Omgevingsrecht
Amer 115
5711 KJ Someren
M: 06 - 52411112
E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie	5
1.2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2.2	Status – beoogde opzet	6
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
1.2.4	Functionele structuur	8
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)	9
2.1	Beleidskader	9
2.1.1	Rijksbeleid.....	9
2.1.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	9
2.1.2	Provinciaal beleid	9
2.1.2.1	Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	9
2.1.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	10
2.1.3	Gemeentelijk beleid	20
2.1.3.1	Structuurvisie Someren 2028/ Woonvisie 2012-2021	20
2.1.3.2	Bestemmingsplan Someren-Dorp	21
2.2	Sectorale aspecten	23
2.2.1	Bodem	23
2.2.2	Waterhuishouding.....	24
2.2.3	Cultuurhistorie.....	26
2.2.4	Archeologie.....	26
2.2.5	Flora en fauna – Wet natuurbescherming	27
2.2.6	Stikstof.....	29
2.2.7	Bedrijven en milieuzonering.....	30
2.2.8	Geluid	31
2.2.9	Externe veiligheid	32
2.2.10	Kabels en leidingen.....	33
2.2.11	Luchtkwaliteit	33
2.2.12	Landschapswaarden	35
2.2.13	Verkeer en infrastructuur.....	36
2.2.14	Besluit m.e.r. – vormvrije mer	36
3	JURIDISCHE PLANOPZET	37
3.1	INLEIDING	37
	Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)	

3.2	Uitgangspunten	37
3.2.1	Wettelijk kader	37
3.2.2	Planonderdelen	37
3.3	Inleidende regels	38
3.3.1	Begrippen	38
3.3.2	Wijze van meten.....	38
3.3.3	Bestemmingsregels	38
3.3.4	Bestemmingsomschrijving.....	38
3.3.5	Bouwregels	38
3.3.6	Afwijken van de bouwregels	39
3.3.7	Specifieke gebruiksregels	39
3.3.8	Afwijken van de gebruiksregels.....	39
3.3.9	Bestemmingen.....	39
3.4	Algemene regels	40
3.4.1	Anti-dubbeltelregel	40
3.5	Overgangs- en slotregels	40
3.5.2	Slotregel.....	40
4	UITVOERBAARHEID	41
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
4.3	Wettelijk vooroverleg.....	41
5	Eindconclusie	43
6	Bijlagen toelichting	44
Bijlage 1	Bodemrapport NEN 5740 (VO).....	44
Bijlage 2	Akoestisch rapport	44
Bijlage 3	Quickscan Wet natuurbescherming	44
Bijlage 4	Aeriusberekening Stikstofdepositie.....	44
Bijlage 5	Situatietekening/gevelaanzicht.....	44

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat een woonhuis op te richten op een perceel aan de Slievenstraat ongenummerd te Someren, kadastraal bekend gemeente Someren sectie M nummer 927 (hierna aangeduid als 'plangebied').

Eerder heeft initiatiefnemer hieromtrent een principeverzoek ingediend. Bij brief van 5 februari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan de plannen middels het herzien van het bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan 'Someren-Dorp' laat de bouw van een of meerdere woningen niet toe omdat aan het perceel de bestemming 'agrarisch' is toegekend. Daarnaast ligt het plangebied (gezien de provinciale 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant') in het themagebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Na intens overleg tussen de gemeente Someren, de provincie Noord-Brabant en initiatiefnemer is overeengekomen het plangebied op termijn deel te laten uitmaken van het gebied 'landelijke kern' (thema 'verstedelijking gebiedsbegrenzing: 'exact' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) mede gezien de plannen die de gemeente Someren heeft nabij het plangebied maar die in dit stadium minder concreet zijn dan die van initiatiefnemer. Aan de kaders die met name de provincie hiervoor gesteld heeft (waaronder de gewenste kwaliteitsbijdrage voor het plangebied) wordt later in deze toelichting nadere invulling gegeven.

Dit rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het herbestemmen van het plangebied van de bestemming 'agrarisch' tot de bestemming 'wonen'. In deze onderbouwing wordt ingegaan op aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken. Daarnaast zal nader ingegaan worden in de toekomstig nadere verstedelijking ook buiten het plangebied op initiatief van de gemeente Someren.

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van het bestemmingsplan Slievenstraat ongenummerd (naast nummer 3) die begin 2020 in procedure zal worden gebracht.

1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de zuidkant van de Slievenstraat te Someren is gelegen op circa 545 meter ten zuiden van de Provincialeweg (die loopt via Asten en Someren naar Heeze). Het gebied ligt net ten noorden van de Avennelaan in Someren-Noord. Het plangebied vormt de overgang van de stedelijke kern naar het buitengebied maar is zelf nog binnen de grens van het stedelijk gebied gelegen (landelijke kern).

Het gebied kenmerkt zich door een gemengd gebied waar afwisselend maatschappelijke instellingen (zoals een basisschool), enkele burgerwoningen, enkele agrarisch onbebouwde percelen en een enkel bedrijf (praktijkruimte vee-/dierenarts) te vinden zijn. Het perceel heeft als kadastrale aanduiding gemeente Someren, sectie M nummer 927.



Luchtfoto met het plangebied (geel ingekaderd) aan de Slievenstraat ongenummerd, bron Google Maps

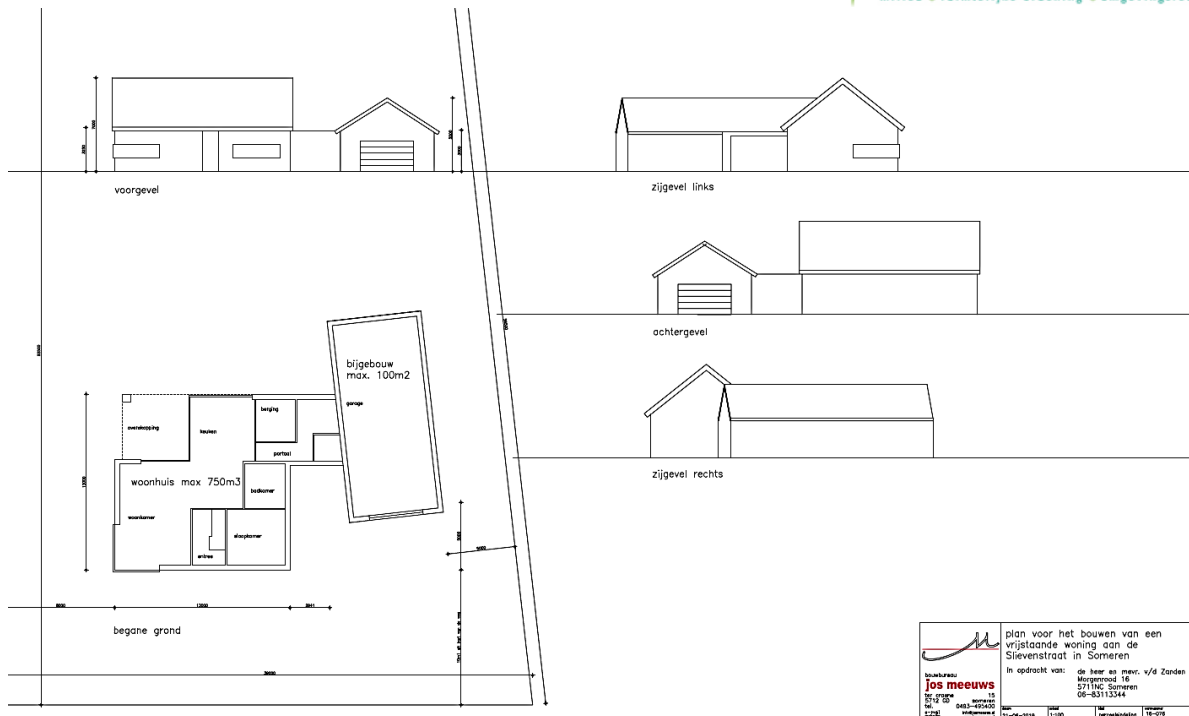
1.2.2 Status – beoogde opzet

Op dit moment heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ en laat het de beoogde bouw van een woning niet toe.

De beoogde woning dient uit stedenbouwkundig oogpunt te passen binnen het heersende straatbeeld temeer het plangebied de overgang vormt van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het perceel (plangebied) heeft een oppervlakte van 1.980 m² en een frontbreedte van 38 meter. Aan de voorzijde van het perceel is gedeeltelijk een greppel aanwezig ten behoeve van de opvang van hemelwater. Naast deze greppel staan in de berm twee bomen. Behoud van de greppel voor de waterhuishouding en de twee bomen vanwege de aanwezige laanstructuur is volgens de gemeente Someren noodzakelijk.

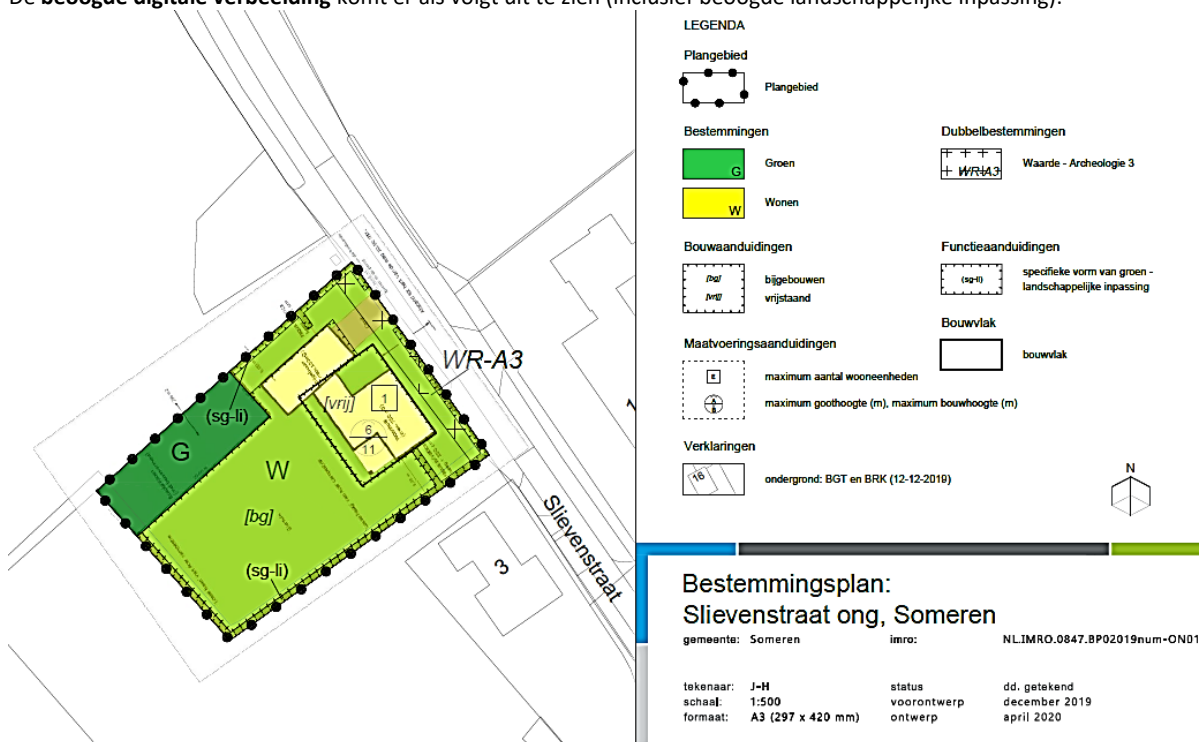
Uit het provinciaal en gemeentelijk beleid volgt dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening moet worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Verderop in deze onderbouwing zal nader ingegaan worden op de provinciale en lokale randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkelingen als in onderhavige situatie.

In paragraaf 2.1.3 wordt een impressie/schetstekening gegeven van de beoogde woning binnen het plangebied. Verder is de impressie ook als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.



Situatietekening plangebied Slievenstraat ong. (kadastr. perceel sectie M nr. 927) plus gevels, bron: Bouwburo Jos Meeuws

De beoogde digitale verbeelding komt er als volgt uit te zien (inclusief beoogde landschappelijke inpassing):



1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers.

In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Vanaf Someren-Dorp (de omgeving van het huidige Wilhelminaplein) liepen er in deze periode linten naar de Schans/de Kievit, en van daaruit naar de ophaalbrug over de Zuid-Willemsvaart. Dit lint, waarvan de huidige Boerenkamplaan en Brugstraat deel uitmaken, was aan weerszijden voorzien van lintbebouwing. Ten zuiden van het lint, ter plaatse van het huidige Someren-Eind, was aan het eind van de 19e eeuw sprake van verspreide bebouwing langs een aantal wegen.

Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide.

Het oude stratenpatroon staat, behalve aan de noordzijde, niet meer in verbinding met de oorspronkelijk omliggende landschappelijke structuur. Aan de noordzijde vormt de groene spie tussen de Speelheuvelstraat en het woongebied 'Noord' nog de enige directe verbinding. Hier laat het oude stratenpatroon iets van zijn oorsprong zien door de Slievenstraat, die ooit de verbinding vormde tussen de buurtschappen Speelheuvel en Slieven, en waarlangs het landschap tot diep in het centrum doordringt.

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan de zuidzijde van de Slievenstraat, net ten noorden van de Avennelaan, vormt de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Het gebied ten noorden van het plangebied heeft een gemengd maar open karakter door de aanwezigheid van landbouw, enkele bedrijven (waaronder het Veterinair Centrum Someren) en meerdere burgerwoningen. De laatste jaren ontstaat er een toenemende vraag naar wonen in of nabij het buitengebied. Het plangebied vormt door beoogde bouw daarin en de ligging grenzend aan de kom van Someren een afronding van de bebouwde kom. De beoogde woning dient te passen binnen de bouwregels voor woningen in Someren-Dorp en tevens zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het plangebied zelf en net daarbuiten, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Het herbestemmen van een agrarisch perceel tot een perceel tot de bestemming 'Wonen' past in deze ontwikkelingen en binnen de functionele structuur van de omgeving.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke onderbouwing)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

2.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

2.1.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 en meest recentelijk in 2016 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen.

Feitelijk dient beoordeeld te worden of het bouwplan een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de Ladder van toepassing is. De Raad van State heeft in verschillende uitspraken aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen géén stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Onderhavig plan voor de bouw van één woning betreft een kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet van toepassing en het initiatief hoeft dan ook niet aan 'de Ladder' te worden getoetst.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de binnen het plangebied geplande ontwikkelingen. Nader behoefteonderzoek is niet nodig.

Conclusie

Boogde plannen (op het plangebied) voldoen aan de rijksplannen en -doelen zoals die hierboven zijn geschetst.

2.1.2 Provinciaal beleid

2.1.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' (met bijbehorend plan-MER) vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier

hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

De provincie ziet de Peel waar de locatie onderdeel van uit maakt als een gebied met levendige dorpen. Jong en oud voelen zich er thuis. Een goede gemeentelijke samenwerking, optimale voorzieningen en slim gebruik van moderne ontwikkelingen versterken het thuisgevoel. Brainporters waarderen Oost-Brabant: zij wisselen hun hightech woon- en werksfeer rond Eindhoven graag af met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofdoopgaven die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- ✓ Werken aan de Brabantse energietransitie
- ✓ Werken aan een klimaatproof Brabant
- ✓ Werken aan de slimme netwerkstad
- ✓ Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De (her)bestemming en het gebruik van een voormalige agrarische locatie tot de bestemming 'Wonen' (en de bouw van een woning plus garage) past binnen een gemengde plattelandseconomie. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie, waaronder de Structuurvisie RO. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in een programma. De provincie werkt aan het uitwerken van beleid en maatregelen in programma's en ook door waarden te beschermen via de op te stellen omgevingsverordening. Sommige onderwerpen worden (verplicht) opgenomen in de omgevingsverordening zoals het natuurnetwerk, werelderfgoed en stiltegebieden.

Conclusie

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vormt geen beletsel voor het herbestemmen van het plangebied van 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' en de beoogde bouw van een woning aldaar.

2.1.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- A. Afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies (respectievelijk: 'stedelijke ontwikkeling en mobiliteit', 'vitaal platteland' en 'ontwikkeling met rood voor groen');
- B. Afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken ('basis op orde' en 'klimaat');
- C. Afdeling 3.1/paragraaf 3.1.2 ('Algemeen' met daarin de paragraaf genaamd 'de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies').

Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

A. De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het landelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.68 IOV uitsluitend bestaande woningen toegestaan, maar er zijn enkele uitzonderingen.

In artikel 5.3 IOV zijn gevallen opgenomen waarvoor de Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen. Hieronder wordt aangetoond dat er binnen onderhavig initiatief sprake is van een geval zoals genoemd in artikel 5.3 IOV.

De bouw van woningen in een landelijk dorp als Someren is rechtstreeks gekoppeld aan de grenzen van het 'stedelijk gebied', zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) van de provincie. Om het landschap te beschermen dient woningbouw vooral plaats te vinden in dat stedelijk gebied. Naast dit provinciale stedelijke gebied heeft de gemeente komgrenzen vastgelegd). Bij de bepaling van deze komgrenzen is rekening gehouden met het bestaande bebouwingspatroon en de situatie ter plaatse. De ligging van deze komgrenzen komt niet geheel overeen met de begrenzing van het voornoemde stedelijke gebied. Het plangebied ligt zowel binnen de planologische als verkeerskundige bebouwde kom. Een kleine herijking is daarom gewenst.

Waar woningbouw conflicteert met de grenzen van het bestaand stedelijk gebied van de IOV, heeft deze dus aanpassing nodig. De komgrenzen van de gemeente Someren zelf zijn al ruim genoeg. De IOV geeft ruimte in haar regels voor de aanpassing. De gemeente Someren opteert niet om nu aanpassing te vragen vooruitlopend op woningbouwinitiatieven. In plaats daarvan wordt de provincie voor dit incidenteel woningbouwplan verzocht de grenzen te wijzigen middels de mogelijkheden in artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening.

Voor voorliggend plan wordt ook gebruik gemaakt van bovenstaande wijzigingsmogelijkheid van de begrenzingen van het stedelijk gebied.

"Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1 Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;*
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;*
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;*
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;*
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld."*

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van één grondgebonden woning direct aansluitend aan woningen die net als de beoogde woning in het plangebied vallen onder het vigerende gemeentelijke bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Het doel van het aangepaste werkingsgebied 'Stedelijk gebied' is het concentreren van de geplande woning (op het plangebied) binnen de contour van het werkingsgebied Stedelijk Gebied. Door de wijziging ligt alle bebouwing van het te wijzigen gebied aan de Slievenstraat in het 'Stedelijk Gebied' aan de westelijke zijde van Slievenstraat. Door de ontwikkeling komt de bebouwing (op het plangebied) binnen het stedelijk gebied te liggen en sluit daarbij tevens aan aan de grens van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. De grenswijziging is daarmee doelmatig.

Er is sprake van een geval zoals genoemd onder a en b, waarvoor de Gedeputeerde Staten het werkingsgebied mag wijzigen.

B. De bescherming van gebiedskenmerken

Voor onderhavige locatie zijn in de Interim Omgevingsverordening geen gebiedskenmerken vastgelegd. Er hoeft hieromtrent geen nadere toetsing plaats te vinden.

C. De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

1. zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
3. kwaliteitsverbetering van het landschap.

C1. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat gebruik wordt gemaakt van een thans beschikbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie dat gelegen is in het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp', waarbij (de te bouwen woning op) het plangebied de nieuwe grens vormt tussen het stedelijk gebied en landelijk gebied. Er heeft een zorgvuldige situering van de woning plaatsgevonden, die rekening houdt met en uitgaat van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke, natuurlijke en aardkundige waarden in het gebied.

Het plan houdt rekening met de waterhuishouding/-bergingsopgave in en rond het plangebied het gebied. De waterberging/de overstort, gelegen ten noorden van het plangebied, blijft onderdeel uitmaken van het landelijk gebied.

C2. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, die uitgaat van drie lagen:

1. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen.
 - a. Op de te ontwikkelen locatie is reeds lange tijd een weide aanwezig. De aardkundige/landschappelijke waarden van de locatie wordt door het bouwen van de woning niet aangetast.
2. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, is – evenals de onderste laag – sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.
 - a. De woning ontsluit direct op de belangrijke ontsluitingsweg Slievenstraat en vormt een afronding van het bebouwingslint.
3. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd.
 - a. De woning zorgt voor een passende functie binnen het (woon)bebouwingslint.

C3. Kwaliteitsverbetering landschap

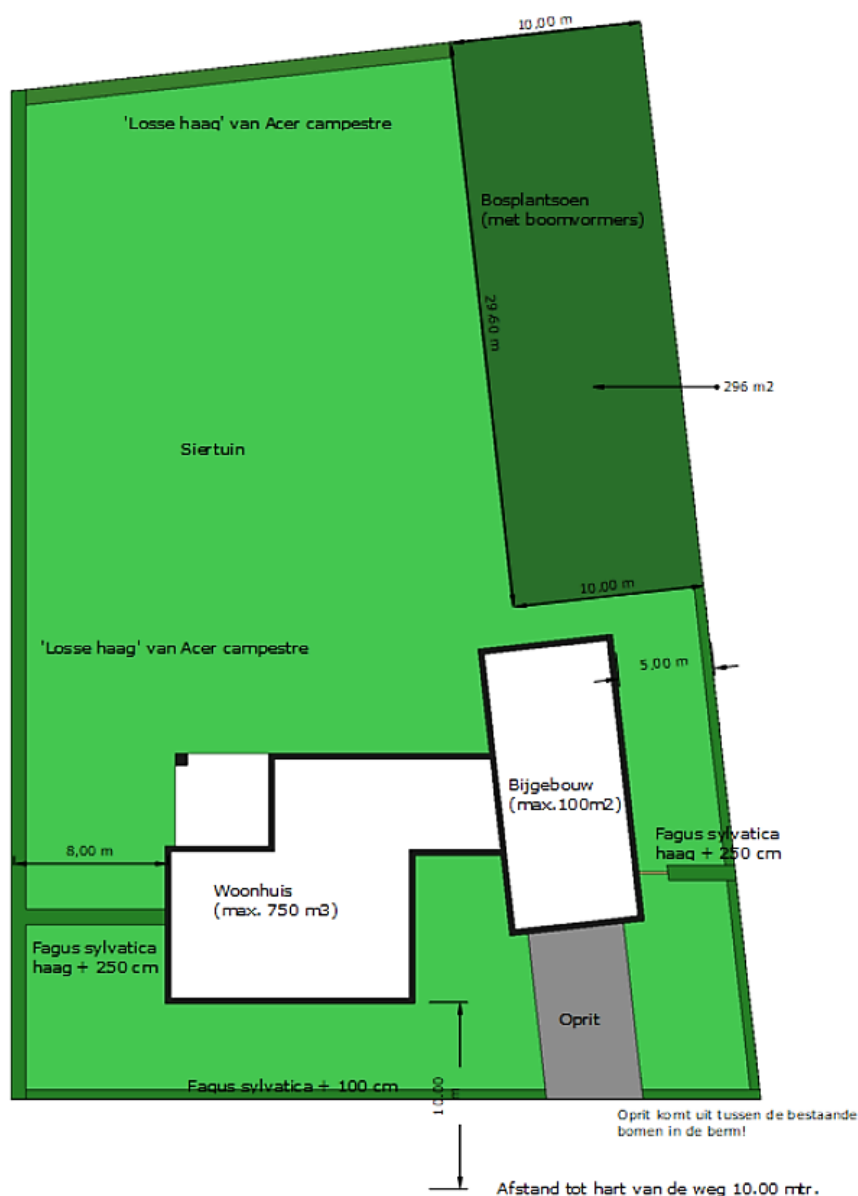
Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de netto waardevermeerdering van de grond (dus bruto-opbrengst minus de kosten) wordt hierbij als redelijk geacht als het gaat om een categorie 3-ontwikkeling in van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling (de LIR). Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' (het bouwvlak) heeft een oppervlakte van 1.980 m² en bestrijkt het gehele plangebied. Binnen de grenzen van het plangebied/het perceel bevindt zich ook de landschappelijke inpassing (via de aanduiding 'Groen') die, op voorspraak van de provincie, met name aan de noordzijde van het perceel robuust van karakter. Dit heeft omdat deze grens de nieuwe grens vormt tussen het stedelijk gebied (landelijke kern) en het landelijk gebied.

De waterberging/de overstort, gelegen ten noorden van het plangebied, blijft onderdeel uitmaken van het landelijk gebied.

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven middels het landschappelijk inpassen van het plangebied (zie 2.2.14) en het veranderen van de vorm van het bouwvlak, nu met de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) en beoogd met de bestemming 'Wonen'.

LIR-berekening



Plantvak Noordzijde (bestemming 'Groen'): Meetellend als basisinspanning kwaliteitsbijdrage LIR	296 m ²
Totaal bestemmingsvlak 'Wonen': <u>Uitgezonderd gedeelte met bestemming 'Groen'</u>	1.684 m ² (= 1.980 m ² – 296 m ²)

Bestaande bestemmingswaarde (totaal)

- 1.980 m² x €8,50/m² = € 16.830,--
(Agrarische grond - los land)

Nieuwe bestemmingswaarde

- 1.000 m² x €250/m² (Wonen) = €250.000,--
 - 684 m² x €60,--/m² (Wonen >1000 m²) = € 41.040,--
 - 296 m² x €1,--/m² (landsch. Inpassing, bestemming 'Groen') = € 296,--
- Totaal nieuwe bp-waarde €291.336,--**

Toename bestemmingswaarde (€291.336,-- minus €16.830) €274.506--

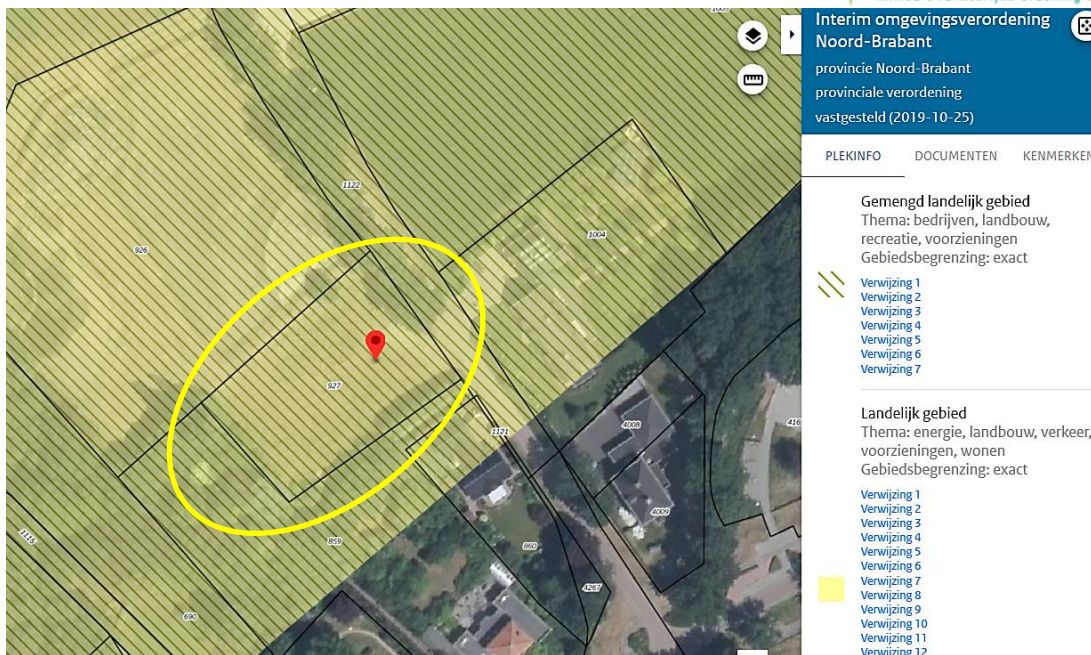
Te plegen basisinspanning (20% van €274.506,--) = € 54.901,20

- Uitvoering landschappelijke inpassing € 8.701,61
 - Kosten sloop Kerkendijk 80 vlgs offerte € 19.850,00
 - Te storten financiële bijdrage in BIO-fonds € 26.349,59
- Totaal onderdelen basisinspanning € 54.901,20**

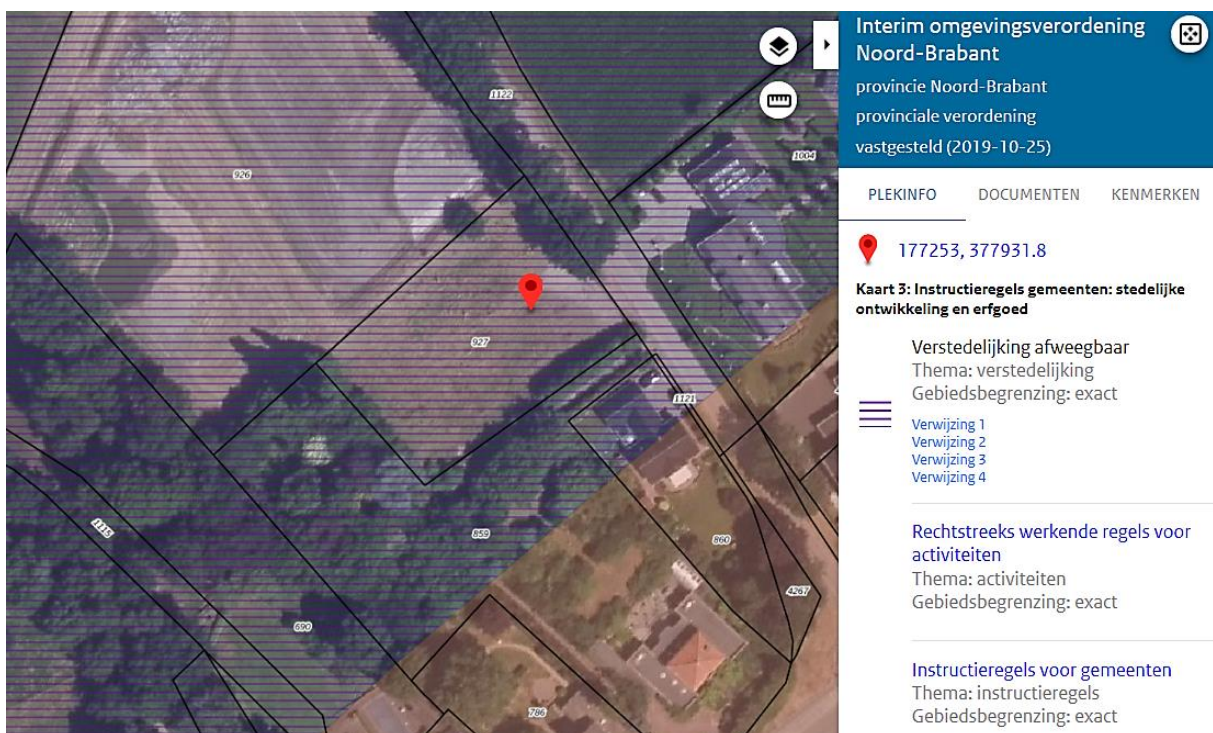
Bovenstaande toont aan dat initiatiefnemer voldoet aan de randvoorwaarden voor het leveren van een kwaliteitsbijdrage ter verbetering van het landschap (ter grootte van 20% van de toename van de bestemmingswaarde). Daarmee wordt ook voldaan aan de randvoorwaarde die de provincie hieromtrent heeft gesteld.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Het opstellen, het uitvoeren en het instandhouden van het beplantingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin de kwaliteitsverbetering vastgelegd wordt.



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied



Uitsnede kaart IOV kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed met plangebied

Eerder overleg gemeente en provincie met betrekking tot mogelijke herbegrenzing

Naast de plannen van initiatiefnemer voor zijn perceel voorziet de gemeente Someren in de nabije toekomst in een verdere verstedelijking van dat gedeelte van de Slievenstraat (waarin ook het plangebied van initiatiefnemer is gelegen).

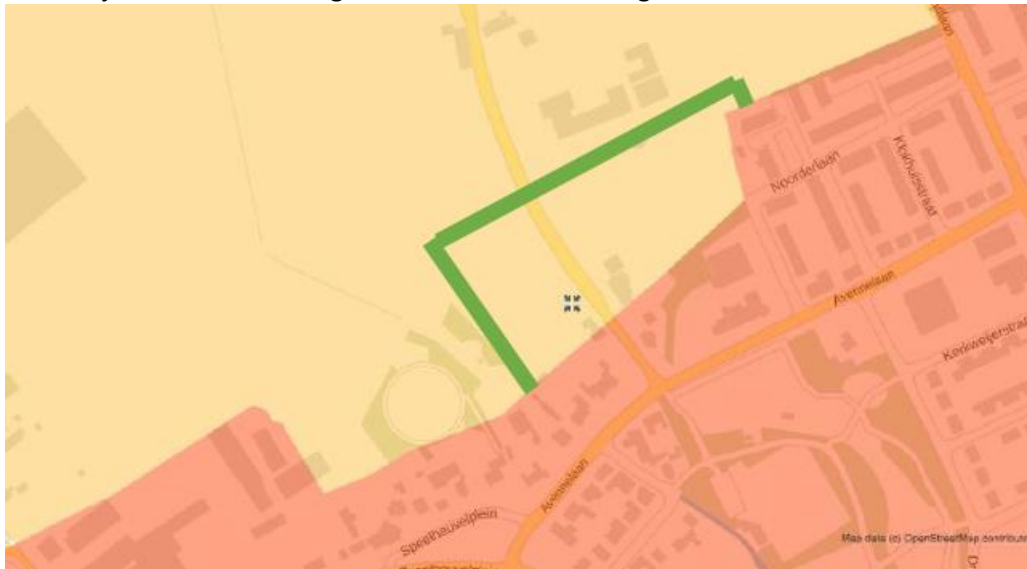
In een ambtelijke memo van de gemeente Someren (d.d. 4 september 2018) gericht aan de provincie, met als onderwerp 'Herbegransing bestaand stedelijk gebied Someren-Noord', gaven de volgende initiatieven/ontwikkelingen aanleiding tot een nieuw verzoek voor herbegransing van het bestaand stedelijk gebied:

Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

- ✓ het initiatief van initiatiefnemer met betrekking tot het oprichten van een woonhuis aan Slievenstraat ongenummerd;
- ✓ het hier direct tegenovergelegen gebied, waar de gemeente het plan heeft een waterbuffer te realiseren. Deze waterbuffer wordt volledig gerealiseerd ten behoeve van het stedelijk gebied van Someren-Noord.

De gemeente Someren gaf 4 argumenten aan om bovenstaande ontwikkelingen te laten vallen binnen het stedelijk gebied van Someren-Dorp, kort samengevat:

1. er wordt tegemoetgekomen aan een eerdere reactie van de provincie (2017) waarin zij stelde: 'De huidige grens is gebaseerd op de 1^e-lijns bebouwing langs Avennelaan/Vaarselstraat (oost-westlijn). Het zou als afronding van het stedelijk gebied niet wenselijk zijn dat in deze tuinen een 2^e-lijns woonbebouwing zou komen'. De nieuwe grens voldoet aan die eis.

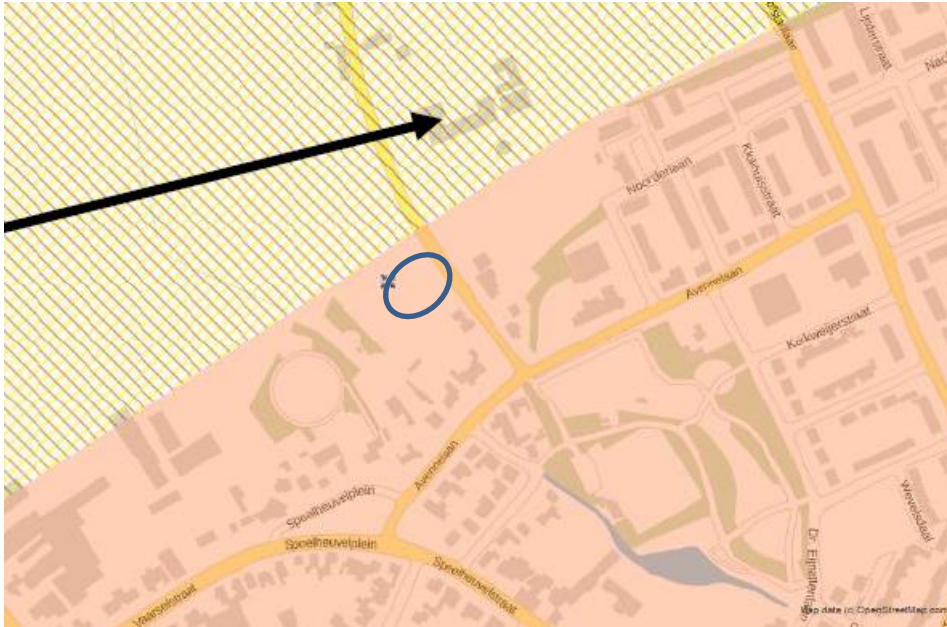


2. de genoemde ontwikkelingen, en de waterbuffer ten noorden van Slievenstraat ongenummerd, liggen binnen het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Someren aangegeven dat dit gebied gezien wordt als de planologische bebouwde kom;
3. Voor de gemeente Someren is de beoogde woning aan de Slievenstraat zowel landschappelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar. Tevens wordt voorzien in meerdere stedelijke ontwikkelingen in dit gebied.



1. het Veterinair Centrum;
2. Wozorgcentrum Eegelschoeve;
3. Voor de locatie naast Eegelschoeve zet de gemeente Someren in op de vestiging van een zorgpartij, gecombineerd met woningen waar deze zorg ook op afroep in potentie beschikbaar is bij voorkeur in de sociale huur (bron: Structuurvisie Someren 2028).
4. waterbuffer ten noorden van plangebied: de waterbuffer is reeds aanwezig en heeft de bestemming 'groen';
5. perceel tegenover plangebied: hier wordt een toekomstige waterbuffer gepland voor Someren-dorp;
6. Slievenstraat ongenummerd: het realiseren van één vrijstaande levensloopbestendige woning.

In onderstaande afbeelding is de huidige begrenzing van de stedelijke structuur aangegeven, zoals opgenomen in de structuurvisie 2014 van de provincie Noord-Brabant. Zowel het plangebied aan de Slievenstraat ongenummerd, de waterbuffer ten noorden hiervan en de beoogde waterbuffer aan de andere zijde van de weg zijn binnen de stedelijke structuur gelegd.



Someren-Noord: de pijl geeft de locatie van het vernieuwde gebouw van het Veterinair Centrum Someren aan; Blauw omcirkeld een indicatie van de ligging van het plangebied.

Nader overleg gemeente en provincie en bezoek provincie aan plangebied (2018-2019)

Overleg tussen de gemeente en de provincie en een bezoek van de provincie aan het plangebied aan de Slievenstraat, over onder meer welke kwaliteitsbijdrage initiatiefnemer zou moeten leveren, leidde tot een nieuwe standpuntbepaling van de provincie inzake het verzoek tot herbegrenzing. Hierbij zijn ook stukken betrokken over de landschappelijke inpassing en de gemeentelijke verklaring in het kader van de gemeentelijke sloopbank aangaande de locatie Kerkendijk 80 te Someren.

De provincie kwam op basis van eerdergenoemde besprekingen met de gemeente en met initiatiefnemer tot de volgende aanbevelingen/conclusies (in januari 2019) als het gaat over een mogelijke herbegrenzing in het kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV):

1. Ten noorden van de beoogde locatie (het plangebied) is/wordt een waterberging aangelegd. Ook aan de overzijde van de weg wordt een dergelijke waterbuffer/riooloverstort voorzien.
De aanleg van deze voorzieningen, waardoor een groene en, derhalve, onbebouwde zone wordt vastgelegd, kan worden gezien als de nieuwe feitelijke fysieke grens met het landelijk gebied.
2. Op basis van deze, deels nog aan te leggen voorzieningen, acht de provincie een onderbouwing mogelijk waaruit blijkt dat het perceel aan de westzijde van de Slievenstraat daarmee deel gaat uitmaken van het bestaand stedelijk gebied **en is een herbegrenzing voorstelbaar.**
3. Uit de bedoelde onderbouwing dient uitdrukkelijk te blijken dat de percelen voor de waterberging, aan weerszijde van de Slievenstraat, onderdeel zijn en blijven van het landelijk gebied.
Reactie: De percelen met daarop een waterberging blijven onderdeel uitmaken van het landelijk gebied.
4. De onderbouwing dient derhalve ook inzicht te geven in de voorgestane begrenzing van bestaand stedelijk gebied aan de oostzijde van de Slievenstraat, maar hoeft geen onderdeel uit te maken van het feitelijke verzoek om herbegrenzing.
Reactie: Zie situatietekening (aangepaste) herbegrenzing op bladzijde 19.

Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

5. De bouw van één woning betreft geen 'stedelijke ontwikkeling'. Daarom **dient de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gebaseerd op de normbedragen zoals opgenomen in het LIR-afsprakenkader van de gemeente Someren waarmee Gedeputeerde Staten in november 2018 hebben ingestemd**. Het betreft hierbij een gestaffelde bestemmingswaarde voor woonbestemmingen waarvan 20% als inspanningsverplichting dient te worden geïnvesteerd in fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap buiten bestaand (in dit geval ook het nieuwe gedeelte) stedelijk gebied.
Reactie: zie LIR-berekening en kwaliteitsbijdrage in paragraaf 2.1.2.2 van deze toelichting.

De beoogde plannen op het plangebied dragen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap door een robuuste landschappelijke inpassing van het plangebied en andere compenserende maatregelen (aankoop sloopmeters Kerkendijk 80/storting BIO-fonds, zie elders in deze toelichting). Daarmee tevens de nieuwe grens vormend tussen het stedelijk gebied (landelijke kern) en het landelijk gebied. Daarnaast wordt tevens aangesloten bij de waterbergingsopgaaf nabij het plangebied, wat een belangrijke voorwaarde is voor het waterschap Aa en Maas voor het creëren van nieuwe natuur.



Kaart natuurbeheerplan, W01.01 Agrarisch waterbeheergebied

De provincie wil in 2027 alle ontbrekende verbindingen in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. De concrete ambities staan beschreven in het natuurbeheerplan. Hierin staan 2 kaarten: de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart laat zien hoe natuur en landschap in Noord-Brabant er nu voor staan. En de ambitiekaart geeft aan hoe zij eruit moeten gaan zien. Het natuurbeheerplan vormt de basis voor subsidies die gaan over het beheer en de inrichting van het Natuurnetwerk. Het waterschap Aa en Maas zet daarbij in op de volgende beheertypen:

- ✓ F02.11 Het verbeteren van de berging van (overvloedig) hemelwater
- ✓ F02.12 Het verbeteren van de waterkwaliteit
- ✓ F02.13 Vernatting
- ✓ F02.14 Het vasthouden van water

Het verstrekken van subsidies voor beheer en voor kwaliteitsimpulsen draagt bij aan de realisatie de beschreven provinciale natuur- en landschapsdoelen.

De door de provincie beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap op en nabij het plangebied wordt versterkt door de kwaliteitsbijdrage die door initiatiefnemers wordt geleverd met in achtname van de waterbergingslocatie net ten noorden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

In hoofdstuk 3 van de IOV zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordeelt de provincie of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. In dit geval betreft het verzoek de grens tussen de werkingsgebieden 'verstedelijking afweegbaar' en 'stedelijk gebied'/'landelijke kern' aan de westzijde
Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

van het plangebied her te begrenzen tot aan de noordzijde van het plangebied van de Slievenstraat ongenummerd (kadastraal bekend gemeente Someren sectie M nummer 927) met inachtneming van voornoemde 5 aandachtspunten en onderstaande 3 randvoorwaarden:

Logische stedenbouwkundige opzet

De stedelijke ontwikkeling moet aansluiten aan bij het stedelijk gebied en bij de inrichting is voldoende rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kernkwaliteiten en structuren in het gebied.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen. Het beoogde plan past binnen die stedenbouwkundige opzet van dat gedeelte van de Slievenstraat. Daarbij komt dat het plangebied reeds valt onder de werkingssfeer van het Bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Aan de noordzijde van het plangebied zal, overeenkomstig de nadrukkelijke wens van de provincie, een robuuste en brede landschappelijke inpassing worden gepleegd. Deze grens zal de (nieuwe) overgang vormen van het stedelijk tot het landelijk gebied en past bij de beoogde opzet van het landelijke gebied met onder andere een waterberging.

De nieuwe grens van het (bestaand) stedelijk gebied leidt tot een logische stedenbouwkundige opzet.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De bestaande en beoogde grens (zie gele gestippelde lijn) tussen het werkingssgebied 'stedelijk gebied' (ten zuidoosten van het plangebied) en het werkingssgebied 'verstedelijking afweegbaar' met daarin het plangebied van initiatiefnemer (zie rode 'ballon'). De gele pijl impliceert de voorgenomen herbegrenzing waardoor het plangebied in de 'landelijke kern' komt te vallen.

Het gestelde in paragraaf 2.1.2.2 toont aan dat initiatiefnemer voldoet aan de randvoorwaarden voor het leveren van een kwaliteitsbijdrage ter verbetering van het landschap (ter grootte van 20% van de toename van de bestemmingswaarde). Daarmee wordt ook voldaan aan de randvoorwaarde die de provincie hieromtrent heeft gesteld.

De toevoeging van 1 woning past binnen de regionaal gemaakte afspraken van de gemeente in regionaal verband.

Onderhavig plan komt tegemoet aan genoemde kaders zoals genoemd in de Interim omgevingsverordening als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik en het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Tenslotte voldoet het plan aan de randvoorwaarden voor de beoogde herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied (landelijke kern) waarbij de noordzijde van het plangebied (van initiatiefnemer) de nieuwe grens tussen de landelijke kern (stedelijk gebied) en het buitengebied zal vormen.

Conclusie

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vormt geen beletsel voor voornoemde plannen binnen het plangebied aan de Slievenstraat ong. te Someren. Daarnaast vormen de plannen van initiatiefnemer en de beoogde ontwikkelingen van de gemeente Someren basis voor een herbegrenzing van het stedelijk gebied (landelijke kern).

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Structuurvisie Someren 2028/ Woonvisie 2012-2021

Op 24 april 2013 heeft de gemeente Someren de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie geeft de gemeente in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente te willen zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De gemeente 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.

Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Woonvisie 2012-2021. Deze visie kent 4 beleidsdoelen.

Het eerste doel betreft het voorzien in de behoefte van de lokale bevolking. De ambitie is het in stand houden en creëren van een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen. Aan dit doel wordt voldaan.

Het tweede doel is het adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen. Dit betreft groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking en statushouders. Dit doel is niet van toepassing voor onderhavige ontwikkeling aan de Slievenstraat.

Het 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. De beoogde bouw van een nieuwe woning aan de rand van Someren-Dorp geeft een nieuwe impuls aan het plangebied, aan de kom en aan het landelijk gebied dat grenst aan het plangebied.

Het vierde en tevens 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 dorpse karakter. De beoogde bouw van een woning en het daartoe herbestemmen van het plangebied draagt bij aan deze doelstelling. Zoals onder

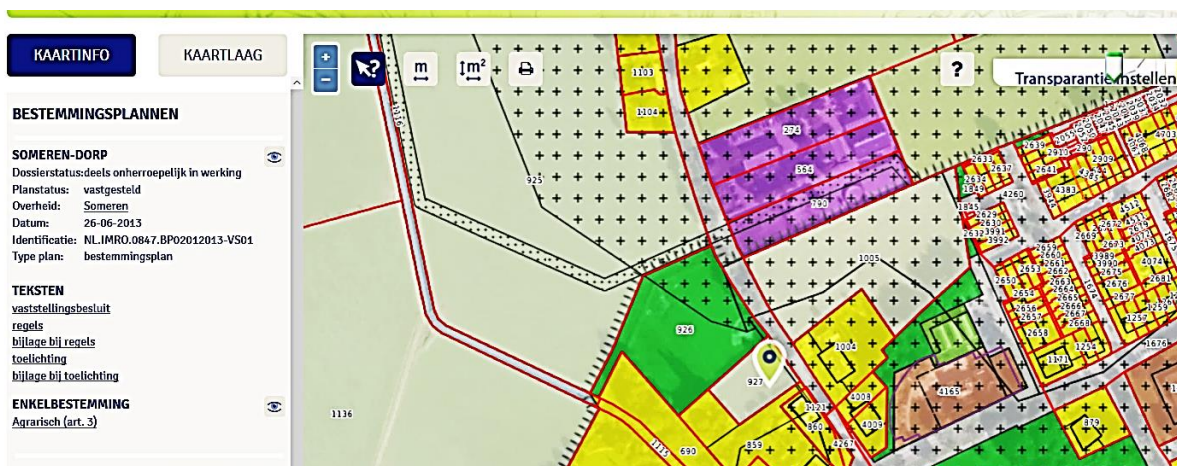
paragraaf 1.2.2 al is aangegeven volgt dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening zal worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Dit komt de kwaliteit van het plangebied en de nabije omgeving ten goede.

De bouw van een levensloopbestendige woning binnen de contouren van het plangebied past binnen de gestelde ambities van de structuur- en woonvisie van de gemeente Someren. Het omvat een kleinschalig project en past binnen de gestelde (kwalitatieve) ontwikkeling van de woningvoorraad van de gemeente Someren.

2.1.3.2 Bestemmingsplan Someren-Dorp

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' is door de raad vastgesteld op 26 juni 2013.

Het plangebied heeft hierbinnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Het perceel ten noorden van het plangebied met de bestemming 'Groen' vormt het uiterste perceel van dit bestemmingsplan aan deze zijde van het plangebied van dit bestemmingsplan.



Uitsnede digitale verbeelding bestemmingsplan Someren-Dorp. Het plangebied is aangeduid met de 'ballon'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 3.1 van het bestemmingsplan Someren-Dorp bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b het hobbymatig houden van vee;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd (artikel 3.2). Het perceel heeft gezien de omliggende percelen qua bestemming een solitair gelegen agrarische bestemming daar waar de omliggende percelen veelal de bestemming 'Wonen' hebben. Voor het plangebied zijn naast de enkelbestemming 'agrarisch' geen nadere aanduidingen of dubbelbestemmingen van toepassing.

Het oprichten van een woning voldoet niet aan de regels binnen de huidige bestemming en kan niet middels een binnenplanse wijziging gerealiseerd worden.

Zoals eerder in deze onderbouwing aangegeven heeft het college van burgemeester en wethouders per brief van 5 februari 2016 aangegeven in principe in te kunnen stemmen het herbestemmen van het plangebied tot de bestemming 'Wonen'.

Motivatie medewerking bestemmingswijziging

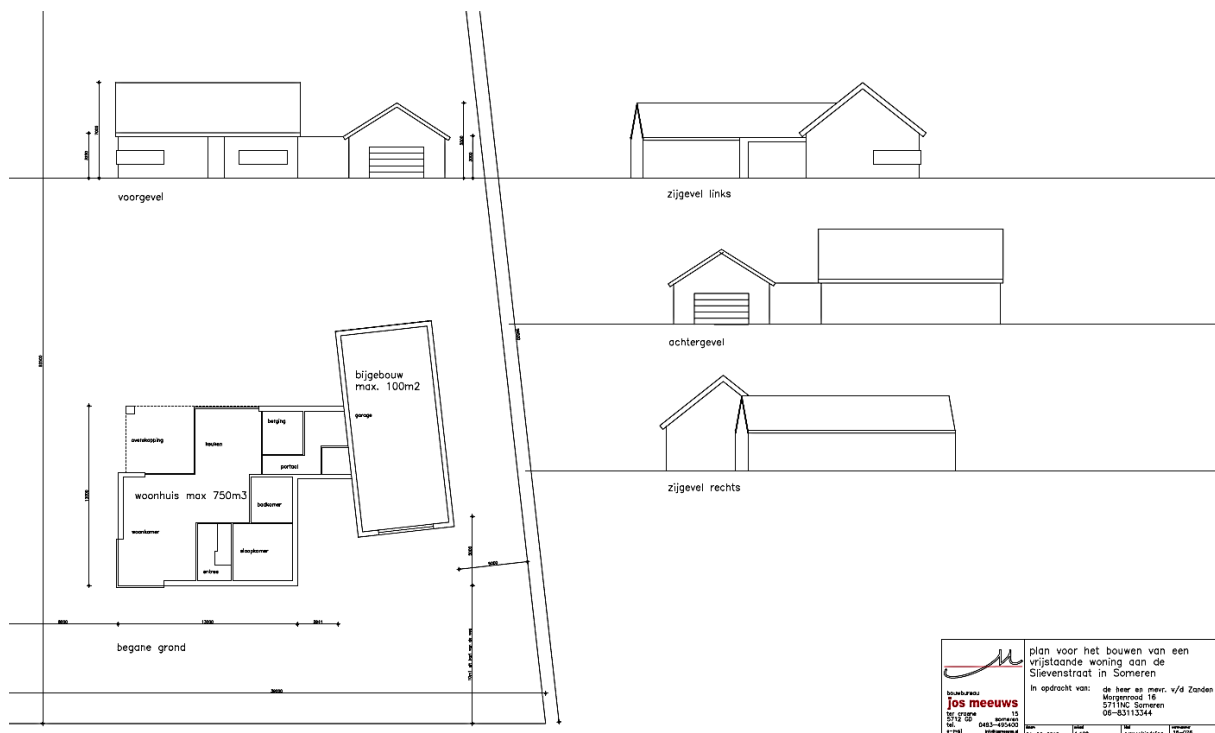
Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

Hoewel onderhavige onderbouwning in eerste aanleg toeziet op het wijzigen van de bestemming door het opleggen van de bestemming 'Wonen' op het plangebied is ten behoeve van de beoogde en te bouwen woning door Bouwburo Jos Meeuws een indicatieve schetstekening opgesteld waarbij rekening is gehouden met de aanwezige woningen op de belendende percelen. Daarnaast is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied, gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Someren-Dorp en tevens met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structureren van de omgeving dat als *overloopgebied van stedelijk naar landelijk gebied* kan worden getypeerd.

Het nieuwe woonhuis is gesitueerd in de lijn 10 meter uit het hart van de weg, het bijgebouw op 20 meter uit het hart van de weg.

De Slievenstraat is van oudsher een van de uitvalwegen van Someren geweest in de richting van Lierop en vice versa. Maar de Slievenstraat heeft deze functie al lange tijd niet meer. De bestaande bebouwing aan de Slievenstraat is divers van aard en omvang. De bestaande woningen en bedrijven zijn zowel in de lengte richting als haaks op de weg gesitueerd. De nieuw te bouwen woning kan dan ook met de lengte richting evenwijdig aan de straat of haaks op de straat gesitueerd worden. De Slievenstraat zelf komt in de richting van dorp uit op de Avennelaan. Ook deze straat heeft een grote verscheidenheid aan architectuur. De te bouwen woning zal qua architectuur aansluiten op de bestaande woningen aan de Slievenstraat in de omgeving van het plangebied.

Doordat de architectuur qua massavorming aansluiting moet vinden bij de bebouwing van de Slievenstraat bestaat de woning en bijgebouwen uit heldere en eenvoudige rechthoekige volumes met een ingetogen detaillering. De uitstraling van de woning mag zowel klassiek landelijk als modern landelijk zijn. De woning als ook de bijgebouwen worden voor het grootste gedeelte afgedekt met zadeldaken. De nokrichting mag zowel evenwijdig als haaks op de voorgevel rooilijn lopen. De goothoogte van de woning mag maximaal 4,50 meter bedragen en de nok 9 meter. De goothoogte van het bijgebouw mag max 3 meter bedragen en de nokhoogte 5,50 meter.



Vooranzicht bouwtekening (vanaf de Slievenstraat gezien) en situatie van de op te richten woning (Bouwburo Jos Meeuws). De maatvoering in het schetsplan is indicatief van karakter.

Het plangebied aan de Slievenstraat ongenummerd is voldoende ruim van opzet om op eigen terrein te kunnen voldoen aan de door CROW gehanteerde parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per woning.

Conclusie

De plannen binnen het plangebied, bestaande uit het herbestemmen van het plangebied aan de Slievenstraat (perceel M27) en de voorgenomen bouw van een woning aldaar passen binnen het straatbeeld ter plaatse aan de rand van de kom van Someren.

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

Archimil BV heeft binnen de grenzen van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bodemrapport d.d. 27 december 2016, rapportnummer 3237R001-3).

Uit het VBO-onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0 tot 0,5 à 1,0 m-mv) is plaatselijk zeer licht verontreinigd met zink.
2. De grond uit de onderlaag (0,5 à 1,0 m-mv tot 2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
3. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met naftaleen.
4. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de grond, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
5. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor het grondwater, te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt Archimil het volgende op:

1. Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven er geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van het perceel of toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;
2. Hoewel beoordeeld zou kunnen worden dat gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding zou moeten worden ingesteld wordt een nader onderzoek in onderhavig geval niet van toegevoegde waarde geacht;
3. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Binnen de gestelde kaders zoals geschetst in voornoemd verkennend bodemonderzoeksrapport bestaan er geen bezwaren tegen de plannen tot het (her)bestemmen van het plangebied tot de bestemming 'Wonen' en de latere bouw van een woning aan de Slievenstraat ongenummerd.

Conclusie

Het herbestemmen van het plangebied aan de Slievenstraat ongenummerd tot de bestemming 'Wonen' en de latere bouw van een woning op een perceel aan de Slievenstraat ongenummerd voldoen volgens het verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd door Archimil BV) aan de gestelde regels op grond van de Wet bodembescherming en aanverwante wet- en regelgeving ten aanzien van de bodem en het grondwater.

2.2.2 Waterhuishouding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het waterschap heeft een aantal principes gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water, voor nu en later'

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. *Veilig en Bewoonbaar beheergebied*
Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen. Initiatiefnemer is zich er terdege van bewust is dat er overlast zal kunnen zijn van de naastgelegen open rioolwaterbuffer van Waterschap Aa en Maas. Dit aspect zal verder aangescherpt worden in de anterieure overeenkomst die de gemeente met initiatiefnemer sluit.
2. *Voldoende water en Robuust watersysteem*
Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in ons beheergebied voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doen we door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.
3. *Gezond en Natuurlijk water*
Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water.
4. *Schoon water*
Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen (waarbij het verhard oppervlak toeneemt). Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat

Toelichting Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)

plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015 (geactualiseerd december 2018)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. In november 2018 is het Keur geactualiseerd waarbij met name bestaande begrippen en regelvoorschriften verduidelijkt zijn. Tot een wezenlijk andere beoordelingssystematiek heeft de actualisatie evenwel niet geleid.

Sinds de vaststelling van het Keur 2015 is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tót 2.000 m² zijn onder dit keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In het plangebied aan de Slievenstraat ongenummerd (naast nummer 3) zal de hoeveelheid verhard oppervlak weliswaar toenemen door de (beoogde) bouw van een woning en een garage op het nu nog onbebouwde perceel maar de oppervlakte zal ruim beneden de norm van 2.000 m² blijven. In dat opzicht hoeven er dan ook geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Omdat de verhardingstoename onder de ondergrens blijft van 2.000 m² (grens Keur 2015) zijn als gevolg van de beoogde bouw van een (burger)woning in het plangebied geen compenserende maatregelen nodig.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Someren het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' (vGRP) vastgesteld. In dit plan wordt ten aanzien van nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding) gesteld dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. In het vGRP wordt verder gesteld dat nader bezien moet worden op welke wijze vorm zal moeten worden gegeven aan het afkoppelen van het hemelwater en welke randvoorwaarden daaraan gesteld zullen worden. In de beoogde situatie is er sprake van de bouw van 1 woning. Het hemelwater zal afgekoppeld worden. Verder komt het plangebied in de nabijheid van een waterberging te liggen waardoor de berging en de afwatering van het hemelwater voor de langere termijn is geborgd.

Onderhavige bestemmingsplan voorziet vooralsnog in de aanpassing van de bestemming. In overleg met de gemeente Someren zal bezien worden in welke mate voorzien kan worden in de afkoppelplicht wanneer een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal worden ingediend.

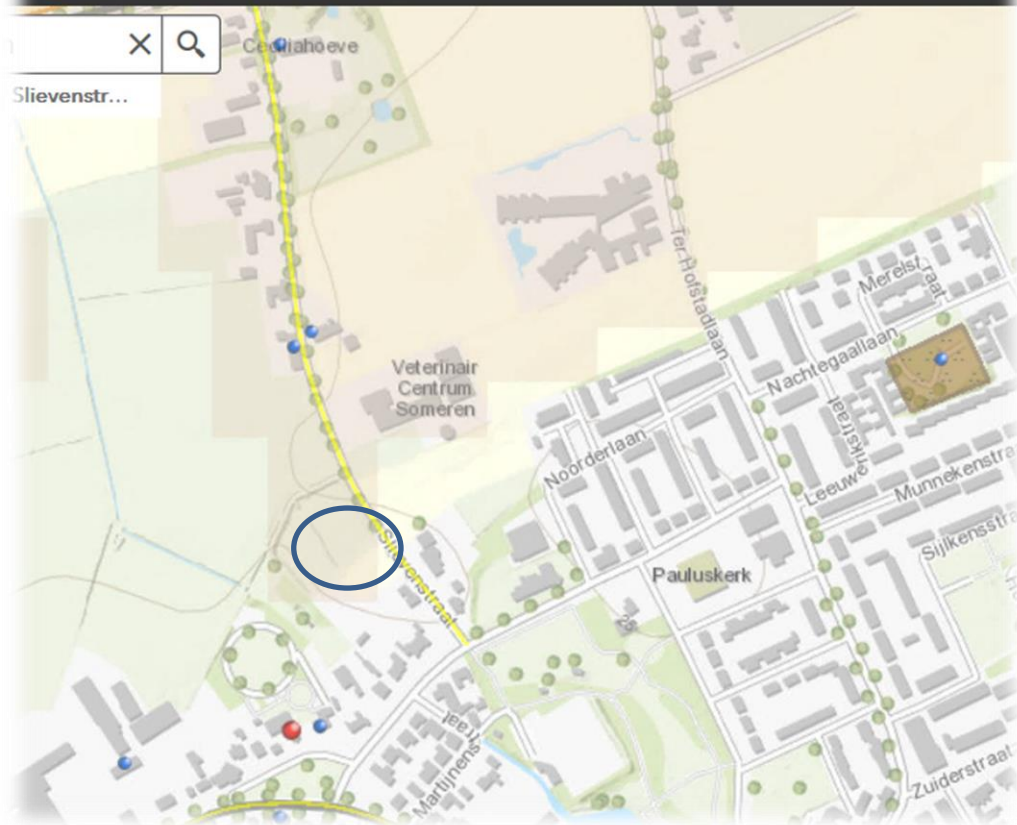
Conclusie

Eerder werd al gesteld dat voldaan wordt aan de Keur van het waterschap Aa en Maas. Dit geldt ook voor randvoorwaarden van het *Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022* middels het afkoppelen van het hemelwater. Initiatiefnemer is zich er terdege van bewust is dat er overlast zal kunnen zijn van de naastgelegen open rioolwaterbuffer van Waterschap Aa en Maas.

2.2.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is te zien dat noch in het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang vertegenwoordigen (zie onderstaande overzichtstekening) en die daardoor mogelijk anderszins zouden kunnen worden aangetast. Er bestaan derhalve geen belemmeringen tegen het herbesteden van het plangebied noch tegen de beoogde bouw van een woning aldaar.

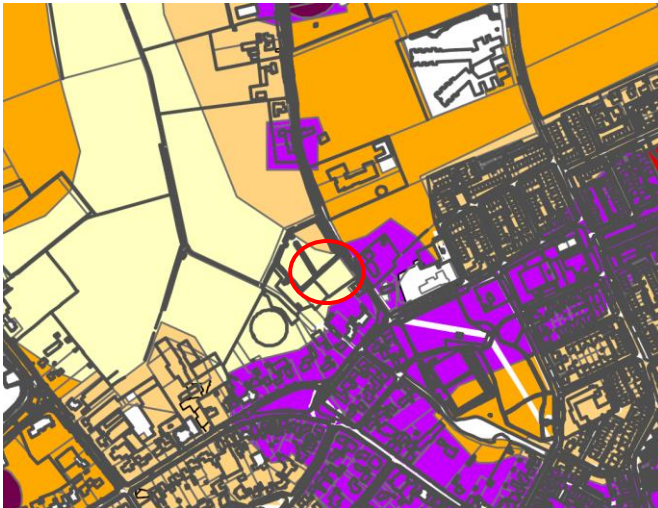
Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) CHW 2010, herziening 2016



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant. Plangebied blauw omcirkeld.

2.2.4 Archeologie

In het kader van de door de gemeente op 28 maart 2012 vastgestelde 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' en de vaststelling in 2015 van de geactualiseerde waardenkaart kan gesteld worden dat, gezien de lage archeologische waarde van het plangebied (categorie 6) en de voorgenomen plannen in het plangebied, geen nadere verstoring van de bodem plaats zal vinden. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.



Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015. Rood omcirkeld het plangebied

Toelichting beleidscategorieën

- Categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten. Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
- Categorie 2: gebieden van (hoge, vastgestelde) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel-, kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK terreinen van zeer hoge waarde. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 3: gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie hoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 2500 m² en/of een diepte van 0,4 m.
- Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting. Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.
- Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie). Op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een aanlegvergunning van toepassing.

Legenda

-  Mogelijke verstoringen
-  Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument
-  Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde
-  Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
-  Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
-  Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
-  Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
-  Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemer passen binnen de kaders voor archeologie en een nadere onderzoekspllicht is dan ook voor het plangebied niet van toepassing.

2.2.5 Flora en fauna – Wet natuurbescherming

Maassen ecologisch advies en onderzoek heeft ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing een quickscan Flora en fauna/ verkennende natuurtoets uitgevoerd (d.d. 19 december 2016 met projectnummer 1611-1). Middels deze quickscan worden aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld gebracht en de mogelijke effecten op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

Middels dit onderzoek wordt de vraagstelling onderzocht of de gewenste herbestemming van het plangebied met als oogmerk een herontwikkeling tot woonlocatie effecten kan hebben op flora en fauna, of op belangrijke (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Voor dit doel is in beeld gebracht welke effecten de gewenste ontwikkeling mogelijk kan hebben op (beschermde) natuurgebieden en soorten. Indien de gewenste ontwikkeling zou kunnen leiden tot negatieve effecten, leidt de quickscan tot een aanbeveling voor vervolgstappen. Het uiteindelijke doel was het

afstemmen van de ontwikkeling op de aanwezigheid van beschermde soorten, zodat gewerkt kan worden binnen de kaders van de wetgeving zoals die is vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

Wet natuurbescherming (per 2017)

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventionie, de Conventionie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

De nieuwe wet is opgesplitst in de bescherming van soorten (soortbescherming) en bescherming van gebieden (gebiedsbescherming).

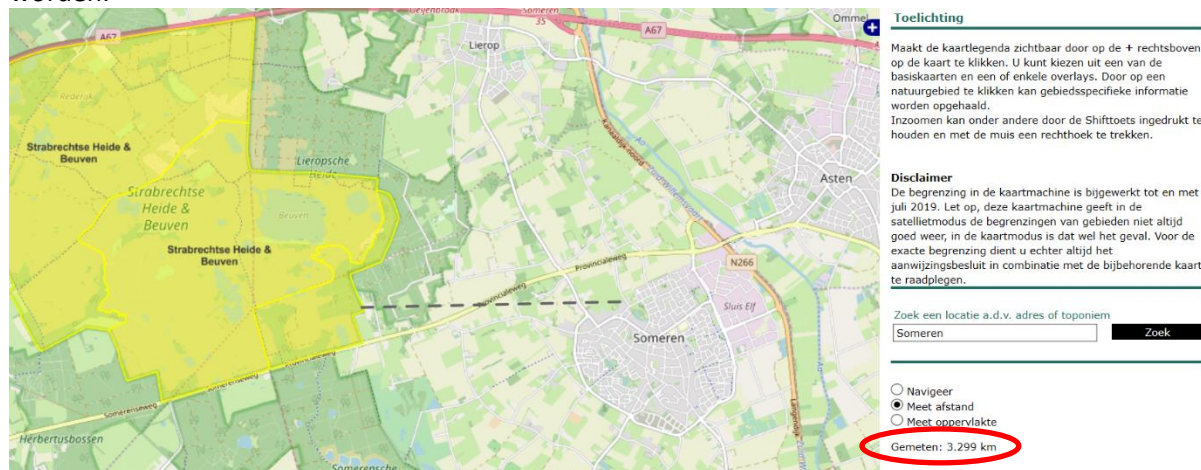
Gebiedsbescherming

Bescherming Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Strabrechtse Heide op 4 km afstand en de Groote Peel op 7 km afstand gelegen van het plangebied. Gelet op deze afstanden, de aard en de schaal van de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

NNN-gebied (voormalige EHS)

Op geen van de NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland) worden negatieve invloeden verwacht gelet op de afstand, schaal en aard van ontwikkelingen die na de herbestemming wettelijk mogelijk worden.



De indicatieve afstand (3,2 km) van het plangebied tot het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied

Soortenbescherming

Buiten vleermuizen die langs de terreinranden foerageren worden er geen beschermde soorten binnen het plangebied verwacht.

Er worden ook geen beschermde soorten binnen de directe invloedssfeer van het plangebied verwacht waarop de ontwikkelingen die de herbestemming wettelijk mogelijk maakt van negatieve invloed kunnen zijn op hun leefomgeving en staat van in standhouding.

Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Zover deze

in de omgeving aanwezig kunnen zijn, liggen deze op voldoende afstand om geen verstoring te verwachten ten gevolge van de herontwikkelingen die de herbestemming wettelijk mogelijk maakt.

Een aantal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën kan niet geheel uitgesloten worden (waarvoor een vrijstelling geldt). Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.

Indien het broedseizoen in acht wordt genomen worden, als gevolg van de herbestemming van de locatie en de ontwikkelingen die daardoor wettelijk mogelijk worden, geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen.

Algemene voorzorgsmaatregelen

Bij de uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten (bv. in overhangende vegetatie vanuit naburig terrein) van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.

Voor de aanwezigheid van onbeschermd en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dat wil zeggen dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Aanbevolen compenserende maatregelen te treffen bij de herontwikkeling van dat deel van het perceel dat onbebouwd blijft kan aansluiting worden gezocht bij de landschappelijke en ecologische omgeving.

Ontheffingsaanvraag

Indien verstoring van broedvogels uitgesloten kan worden genomen is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De plannen binnen het plangebied, waaronder het herbestemmen van het plangebied tot de bestemming 'Wonen' en de beoogde bouw van woning, passen binnen de randvoorwaarden voor de Flora- en Faunawet. Indien de hiervoor genoemde algemene voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van herbestemming van de planlocatie en de herontwikkeling die de nieuwe gestelde wettelijke kaders mogelijk maakt, geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet noodzakelijk.

2.2.6 Stikstof

De nieuwe woning zal een toename van het aantal verkeersbewegingen in de nabije omgeving genereren (8 extra verkeersbewegingen). Met behulp van Aeries Calculator is berekend of de toename van het aantal verkeersbewegingen een effect heeft op de stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden. De berekening gaat uit van de component NH₃ (ammoniak) en NO_x (stikstofdioxide).

Uit de berekening blijkt dat het initiatief geen effect heeft op Natura 2000 gebieden in de omgeving. Het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' is op meer dan 3 kilometer afstand van het plangebied gelegen.

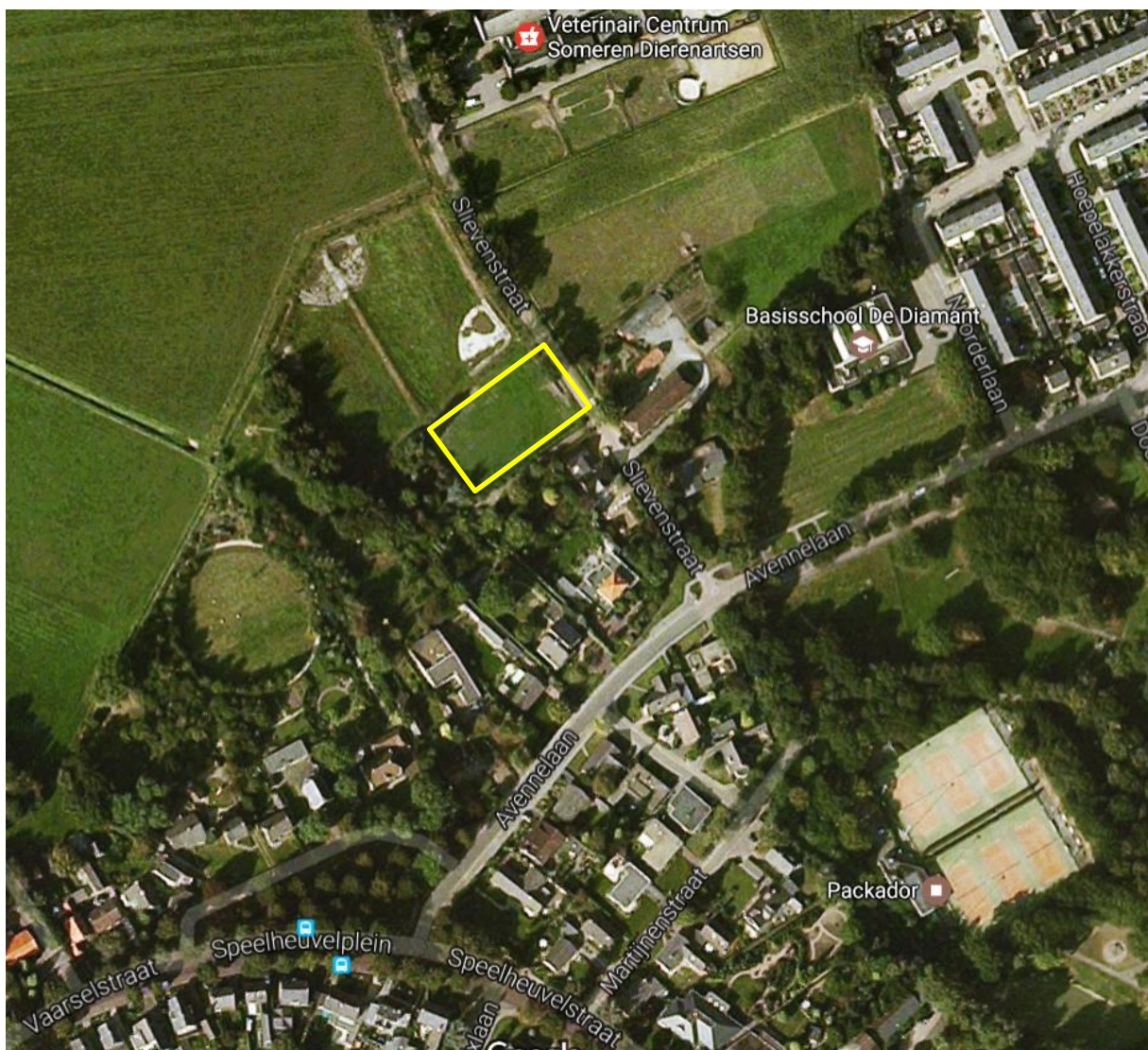
2.2.7 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In deze brochure worden per bedrijfssoort en milieucompartiment *indicatieve* afstanden vermeld tot gevoelige objecten waarbij gemeten dient te worden tussen de dichtst bijgelegen gevel van het bedrijf tot het bestemmings-/bouwvlak van de beoogde woning. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Indien een milieuzone een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatie-specifieke afstand te bepalen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan de VNG-brochure aangeeft.

In de omgeving van het plangebied (het perceel met kadastraal sectienummer M nummer 927 plaatselijk bekend Slievenstraat ongenummerd) zijn een aantal kleinere bedrijven gevestigd. De omgeving kan getypeerd worden als *rustige woonwijk en rustig buitengebied* zoals omschreven in de VNG-brochure.



Geel omkaderd : het plangebied a/d Slievenstraat ong. met daaromheen diverse functies – Kaart Google Maps

Adres	Naam bedrijf	SBI Code-2008	Milieu-categorie	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
Avennelaan 17	Basisschool De Diamant	852	2	30	85
Slievenstraat 16	Veterinair Centrum Someren		3.1	50	110
Martijnenstraat 14	Tennispark TV De Packador	931	3.1	50	180
Avennelaan (Slievenpark)	Hertenpark/ Kinderboerderij	91041	2	30	125

Voor alle genoemde bedrijven en instellingen geldt dat zij door de plannen binnen het plangebied geen belemmeringen zullen ondervinden en andersom zullen zij geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat van de bewoners van de beoogde woning binnen het plangebied.

Conclusie

De beoogde herbestemming van het plangebied en (latere) bouw van een woning aan de Slievenstraat vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven en functies.

2.2.8 Geluid

In opdracht van initiatiefnemer(s) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door PhysiBuild (Rapportnummer akoestisch onderzoeksrapport W 042-RA-1 d.d. 12 december 2016) ten behoeve van de wijziging van de herbestemming van het plangebied tot de bestemming 'Wonen' aan de Slievenstraat ong. en de voorgenomen bouw aldaar van een woning.

In dat kader diende akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de Slievenstraat en op het Speelheuvelplein. Daarbij is de geluidbelasting getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat er niet direct voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Daarom zijn er geluidreducerende maatregelen overwogen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel.

Vanwege stedenbouwkundige, verkeers- en vervoerstechnische, financiële en landschappelijke argumenten worden geen maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied gerealiseerd. Aan de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt voldaan.

Er moet dan ook een hogere waarde worden vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders. De binnenwaarde in de woning kan gewaarborgd worden door het realiseren van een geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies $G_{a,k} = 30$ dB.

Deze waarde is afhankelijk van de verhoudingen van ramen, deuren en dichte geveldelen, en het soort ventilatievoorzieningen.

Voorbeeld van toe te passen basisconstructies:

- metselwerk gevel met een massa van minimaal 400 kg/m²;
- hellend dak met een minimale $R_{a,wegverkeer} \geq 40$ dB (bijvoorbeeld pannendak met zelfdragende gasbeton-elementen (massa 150kg/m²). Dus geen lichte sandwichpanelen met PUR, PIR oid in, die houden niet veel geluid tegen.
- HR++ beglazing met een minimale $R_{a,wegverkeer} \geq 27$ dB en voorzien van dubbele kierdichting (bijvoorbeeld GDL4-15-5);

Daarnaast moet voor de ventilatie nog een keuze worden gemaakt worden tussen een ventilatierooster of een suskast. Nader onderzoek, aan de hand van een later in te dienen concreet bouwplan, moet uitwijzen wat nodig is om te voldoen aan de normen voor een goed binnenniveau. Dit is onder meer afhankelijk van de positie van het rooster en of er sprake zal zijn van een gevel met hoge geluidbelasting of een gevel met een lagere geluidbelasting.

Maar 30 dB is een waarde waar met inachtneming van bovengenoemde maatregelen redelijk eenvoudig aan voldaan kan worden, en ook goed is te realiseren. Er bestaan dan ook geen belemmeringen om de Hogere Waarde te verlenen. Zeker gezien de aanwezigheid van andere woningen in de nabije omgeving die in hetzelfde invloedsgebied qua wegen zijn gelegen. Als er een ontwerp van de woning is, zal de Ga,k berekend moeten worden en kunnen de constructies definitief vastgesteld worden.

Conclusie

Gezien de resultaten kan de bouw van een woning binnen het plangebied niet direct worden toegestaan omdat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde in het kader van de Wet geluidshinder. Dit kan echter alsnog geschieden door het volgen van een Hogere Waarde procedure. Verder zal ten aanzien van het borgen van een goed woon- en leefklimaat (binnenniveau geluid) gevelwerende maatregelen moeten worden getroffen zoals hierboven is aangegeven. Dit laatste zal meegenomen moeten worden bij de later in te dienen aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.

2.2.9 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.



Bron Risicokaart. Geel omcirkeld het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen installaties/bedrijven die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en/of andere regelgeving op basis van externe veiligheid

een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de beoogde herbestemming van het plangebied en de voorgenomen bouw van een woning. Andersom bezien worden er geen bedrijven op grond van externe veiligheid aspecten belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

De beoogde plannen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid en de in acht te nemen afstand(en).

2.2.10 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van de planlocatie geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de beoogde plannen in het plangebied.

2.2.11 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

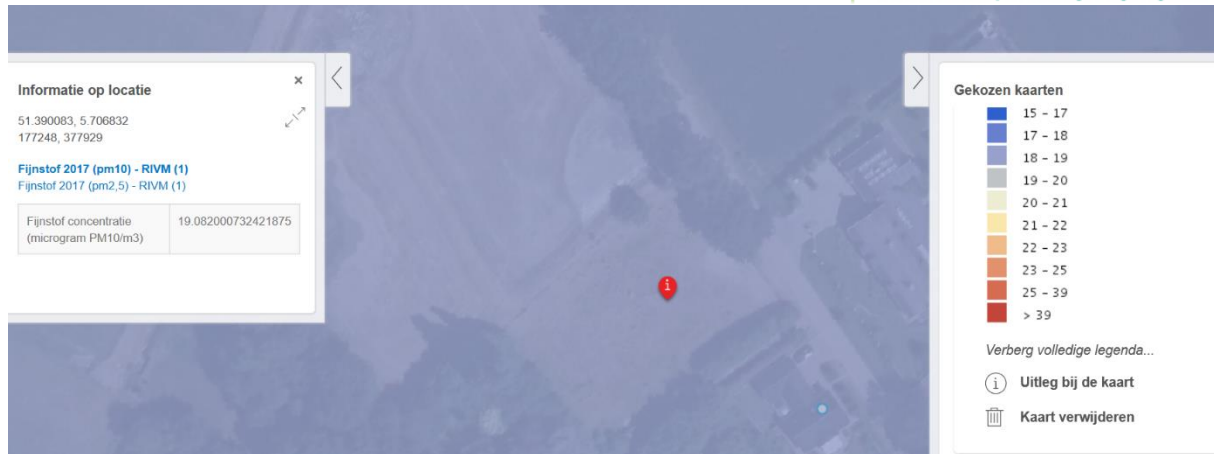
Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Dg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In de *Regeling NIBM* is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit goed te noemen. Deze website is een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), GGD Amsterdam, DCMR Milieudienst Rijnmond, provincie Limburg, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) en Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De website toont de ongevalideerde gemeten luchtkwaliteit op meetpunten in Nederland maar geeft desondanks een goede indicatie van de waarden van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).



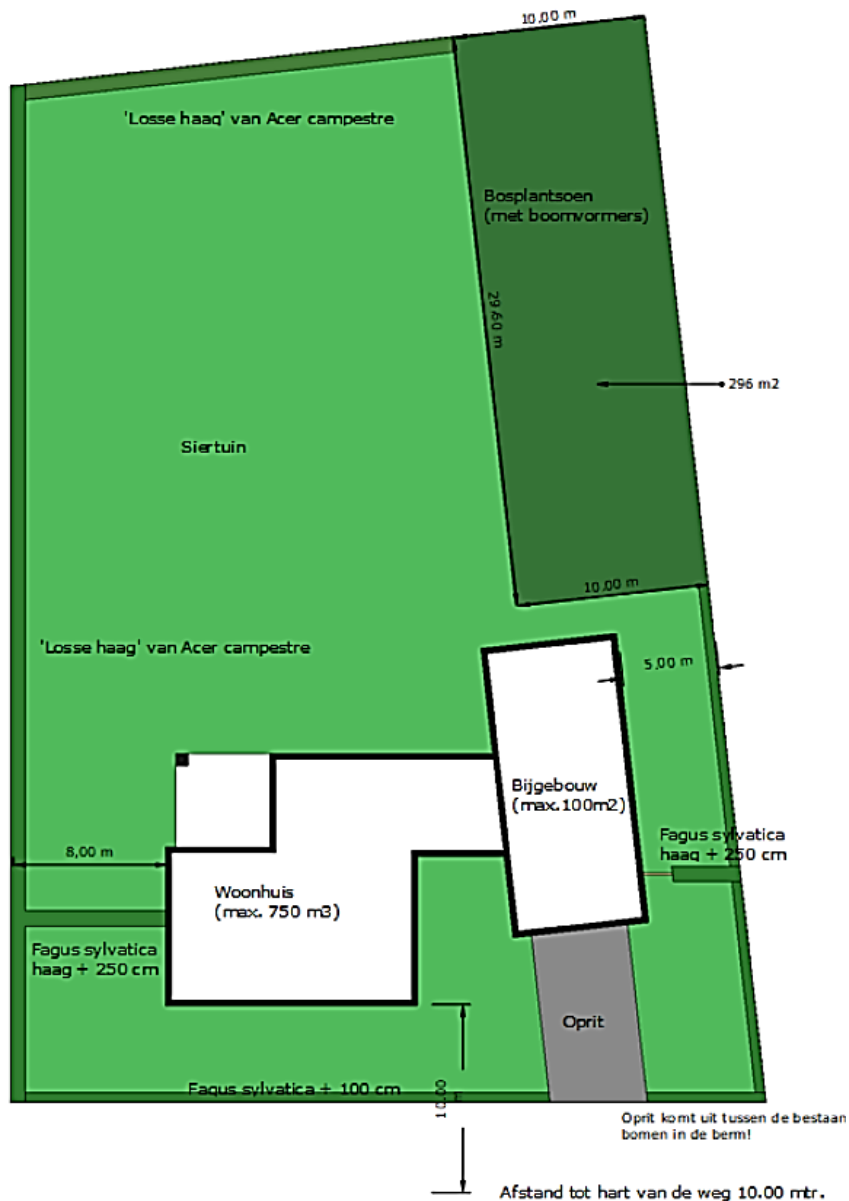
Onderhavige planontwikkeling voorziet in het herbestemmen van het plangebied tot 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één woning op een perceel gelegen aan de Slievenstraat ongenummerd (het plangebied) en deze ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook is er sprake van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit. De uitvoering van het plan op dit punt, te weten het bouwen van een woning, draagt in ieder geval niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet milieubeheer. Het woon- en leefklimaat is goed te noemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor voor de beoogde plannen op onderhavig plangebied.

2.2.12 Landschapswaarden

Bij de herbestemming van het plangebied tot de bestemming 'Wonen' wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in de nabije omgeving.



In het ontwerp is een globale indeling gegeven van het nieuw woonhuis (maximaal 750 m³) met bijgebouw (maximaal 100 m²). De voorzijde van de woning ligt 10 meter uit het hart van de weg. Aan de zuidzijde is de woning op 5 meter afstand van de erfgrans en aan de noordzijde het bijgebouw op 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. De oprit ligt in het verlengde van het bijgebouw, waardoor de bestaande eiken aan de straatkant (Slievenstraat) behouden kunnen blijven.

De voorzijde van het perceel wordt aan de straatkant omsloten door een geschoren haag van *Fagus sylvatica* met een hoogte van circa 1 meter. Deze haag loopt door tot net voorbij de achterzijde van het bijgebouw. De scheiding tussen de voor en achtertuintuin wordt gevormd door een geschoren *Fagus sylvatica* haag van circa 2,5 meter en deze loopt door langs de erfgrans aan de noord-/zuidzijde door tot aan de straatzijde. In de achtertuintuin gaat deze haag over in een losse haag van *Acer campestre* tot aan het bosplantsoen aan de noordzijde van het plangebied.

De achtertuintuin wordt verder omsloten door een houtsingel van tien meter breed aan de noordzijde (zie paragraaf 2.4 ('Sortimentslijst') uit het landschappelijk inpassingsplan).

Conclusie

Met het landschappelijk inpassingsplan komt initiatiefnemer tegemoet aan de randvoorwaarde van de provincie om de inpassing aan de noordzijde van het plangebied - als nieuwe grens tussen het stedelijk gebied (landelijke kern) en het buitengebied (zoekgebied voor verstedelijking) – robuust van omvang te laten zijn. Verder wordt (alleen) deze robuuste inpassing meegenomen

2.2.13 Verkeer en infrastructuur

Het herbestemmen van het plangebied en de bouw van één nieuwe woning zal nauwelijks leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen en dus volstaat de huidige wegenstructuur in de omgeving om te kunnen voldoen aan de afwikkeling van het bestemmingsverkeer temeer het aantal woningen niet toe zal nemen. Aan de CROW-norm (2012/2018) van 3 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.

De oprit van de woning zal zodanig worden gesitueerd dat hiervoor geen bomen (eiken langs de Slievenstraat aan de oostzijde van het plangebied) gekapt zullen hoeven te worden.

Conclusie

De plannen binnen het plangebied voldoen aan de eisen voor verkeer en infrastructuur (parkeernorm CROW). De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de (te bouwen) woning is minimaal te noemen en vormt geen belasting voor het omliggende wegennet.

2.2.14 Besluit m.e.r. – vormvrije mer

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is bepaald dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieu-effectbeoordeling. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r..

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r. plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de bouw van een woning aan de Slievenstraat ongenummerd binnen het plangebied aangezien volgens het besluit geen mer(beoordelingsplichtige) activiteit betreft.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 INLEIDING

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

3.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Slievenstraat ongenummerd (naast 3), Someren' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de functie aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing';
- ✓ het bouwvlak;
- ✓ de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximale goothoogte, maximale bouwhoogte (m)';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- ✓ de bouwaanduiding 'bijgebouwen vrijstaand';
- ✓ de bestemming 'Groen' voor het bosplantsoen aan de noordzijde van het perceel/

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels uit het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

3.3 Inleidende regels

3.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

3.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

3.3.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan of wijzigingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- ✓ bestemmingsomschrijving;
- ✓ bouwregels;
- ✓ nadere eisen;
- ✓ afwijken van de bouwregels;
- ✓ specifieke gebruiksregels;
- ✓ afwijken van de gebruiksregels;
- ✓ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ✓ omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- ✓ wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

3.3.4 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

3.3.5 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op de tot 'Groen' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

3.3.6 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

3.3.7 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met de bestemming. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

3.3.8 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

3.3.9 Bestemmingen

Wonen

De gronden zijn bestemd tot 'Wonen', waarbij op de verbeelding het maximaal toegestane aantal wooneenheden is aangeduid.

In het vigerende bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin woningsplitsing kan worden toegestaan bij rijks- en gemeentelijke monumenten, langgevelboerderijen en woonboerderijpanden met cultuurhistorische waarden. Hierbij mag de inhoud per woning niet minder zijn dan 350 m² en de toegestane omvang van bijgebouwen per gesplitste woning mag maximaal 150 m² bedragen.

Voor de regeling van de bestemming 'Wonen' is zoveel mogelijk aangesloten bij het Bestemmingsplan 'Someren-Dorp'.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het aanbrengen en instandhouden van (erf)beplanting zoals opgenomen in bijlage 1 'Landschappelijk inpassingsplan' bij deze regels.

Voorwaardelijke verplichting

De bouw en het gebruik van de nog te realiseren woning ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien en voor zover de (erf)beplanting zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan bij deze regels binnen twee jaar na afgifte van de omgevingsvergunning voor bouw van de woning wordt aangeplant, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden.

3.4 Algemene regels

3.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkwaardig aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

3.5 Overgangs- en slotregels

3.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

3.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemer. Daarnaast worden in de anterieure overeenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Bovendien zijn in de anterieure overeenkomst randvoorwaarden opgenomen, zoals de landschappelijke inpassing van het plan. Tenslotte maakt tevens een planschadeovereenkomst deel uit van de anterieure overeenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaart om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief is meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke regelingen (Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht) kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

4.3 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Reacties wettelijk vooroverleg

Bij brief van de provincie d.d. 1 augustus 2017 (met kenmerk c2210169/4212591) heeft de provincie gereageerd op een eerder voorontwerp van het bestemmingsplan 'Veegplan V' uit 2017, waar onderhavig plan destijds onderdeel van uitmaakte. Destijds maakte de provincie de volgende opmerkingen:

1. *Geconstateerd wordt dat de realisering van de woning, die terecht niet geormerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling, moet worden gezien als een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor artikel 8.2 Vr van toepassing was. Hierdoor is een investering in ruimtelijke kwaliteit vereist die overeenkomt met de waarde van een 'Ruimte-voor-ruimtebouwtitel', zijnde €125.000,--*
2. *Het plan ontbeert enige vorm van landschappelijke kwaliteitsverbetering.*
3. *Verder blijkt ons dat u deze woning bestemd als 'Wonen' waarin geen maximale inhoudsmaat voorkomt. Daarnaast ontbreekt zekerstelling van de realisering en instandhouding van de landschappelijke kwaliteitsverbetering via gebruiksbepalingen in de planregels.*
4. *De provincie adviseert om een kwaliteitsverbetering van het landschap uit te werken met een waarde die bovengenoemd bedrag vertegenwoordigt en de realisering en instandhouding daarvan via gebruiksbepalingen in de planregels te zorgen.*
5. *Ook adviseert de provincie om een maximale inhoudsmaat voor de woning op te nemen en daarbij aan te sluiten bij de maximale maatvoering die de gemeente hanteert voor ' Ruimte-voor-Ruimtewoningen'.*

Zoals eerder in de toelichting is aangegeven heeft later overleg tussen de gemeente, de provincie en initiatiefnemer geleid tot een (deels) ander standpunt van de provincie inzake de mate van inbreng aan kwaliteitsverbetering op het plangebied. Nu wordt gesteld dat de kwaliteitsbijdrage overeen dient te komen met een basisinspanning van 20% over de toename van de bestemmings(plan)waarde (zie eerdere LIR-berekening) als gevolg van de beoogde planontwikkelingen. De gevraagde basisinspanning wordt door initiatiefnemer geleverd middels een robuuste landschappelijke inpassing van het plangebied (rekening houdend met de instandhouding van de waterbergingslocatie ten noorden van het plangebied), door de aanschaf van sloopmeters afkomstig van de Kerkendijk 80 te Someren en tenslotte door een donatie in het BIO-fonds.

Tenslotte zijn ook de planregels aangepast overeenkomstig de opmerkingen van de provincie en zijn de plannen verankerd in een wijzigingsplan voor het plangebied (alleen) onder de naam 'Slievenstraat ongenummerd Someren (naast nummer 3)'.

5 Eindconclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor het herbestemmen van het plangebied aan de Slievenstraat ongenummerd (kadastraal perceel sectie M nummer 927) tot de bestemming 'Wonen' en de beoogde bouw van een levensloopbestendige woning plus bijgebouw aldaar.

Verder wordt in het kader van de beoogde bouw van de woning rekening gehouden met het heersende straatbeeld en het karakter van de omgeving, zich bevindend in het overgangsgebied van het kerngebied stedelijke ontwikkeling en het buitengebied en de daarin aanwezige natuurwaardes.

Gelet op het bovenstaande kan ingestemd worden met het verzoek tot wijzigen van de bestemming middels deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeksrapporten.

Tenslotte biedt het plan aanleiding tot een herbegrenzing (op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) van de werkingsgebieden 'landelijke kern' en 'landelijk gebied (zoekgebied 'stedelijke ontwikkeling') waarbij onderhavig plangebied onder de werkingsfeer van het gebied 'landelijke kern' (bestaand stedelijk gebied) zal kunnen komen te vallen.

6 Bijlagen toelichting

- Bijlage 1 Bodemrapport NEN 5740 (VO)**
- Bijlage 2 Akoestisch rapport**
- Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming**
- Bijlage 4 Aerijsberekening Stikstofdepositie**
- Bijlage 5 Situatietekening/gevelaanzicht**