

Bestemmingsplan Loovehof

Gemeente Someren

Voorontwerp



Bestemmingsplan Loovehof

Gemeente Someren

Voorontwerp

Rapportnummer:	211x02601
Datum:	9 april 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. van Tilborg (Janssen de Jong)
Projectteam BRO:	Dhr. P. Gerards, dhr. B. Hartkamp en dhr. N. Paree
Concept:	2 maart 2010
Voorontwerp:	9 april 2010, 6 mei 2010, 28 mei 2010
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Toelichting inbreidingsplan Loovehof, Someren
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknorte inhoud:	Toelichting inbreidingsplan Loovehof, Someren

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	3
1.3 Opzet plantoelichting	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Regionaal beleid	10
2.5 Gemeentelijk beleid	11
2.6 Conclusie	15
3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Huidige situatie	18
3.3 Toekomstige situatie	19
3.4 Stedenbouwkundige inpassing	20
4. ONDERZOEK	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Economische uitvoerbaarheid	23
4.3 Geluidhinder	23
4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
4.5 Externe Veiligheid	27
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Milieuzonering	31
4.8 Geur	33
4.9 Archeologie	34
4.10 Cultuurhistorie	35
4.11 Natuur en landschap	35
4.12 Flora en fauna	36
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	36
4.14 Verkeer en parkeren	36
4.15 Waterhuishouding	37
4.16 Duurzaamheid	40

5. JURIDISCHE VORMGEVING	41
5.1 Planstukken	41
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	41
5.3 Toelichting op de regels	41
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE.	45
6.1 Overleg	45
6.2 Inspraak	45
6.3 Procedure	45

1. INLEIDING

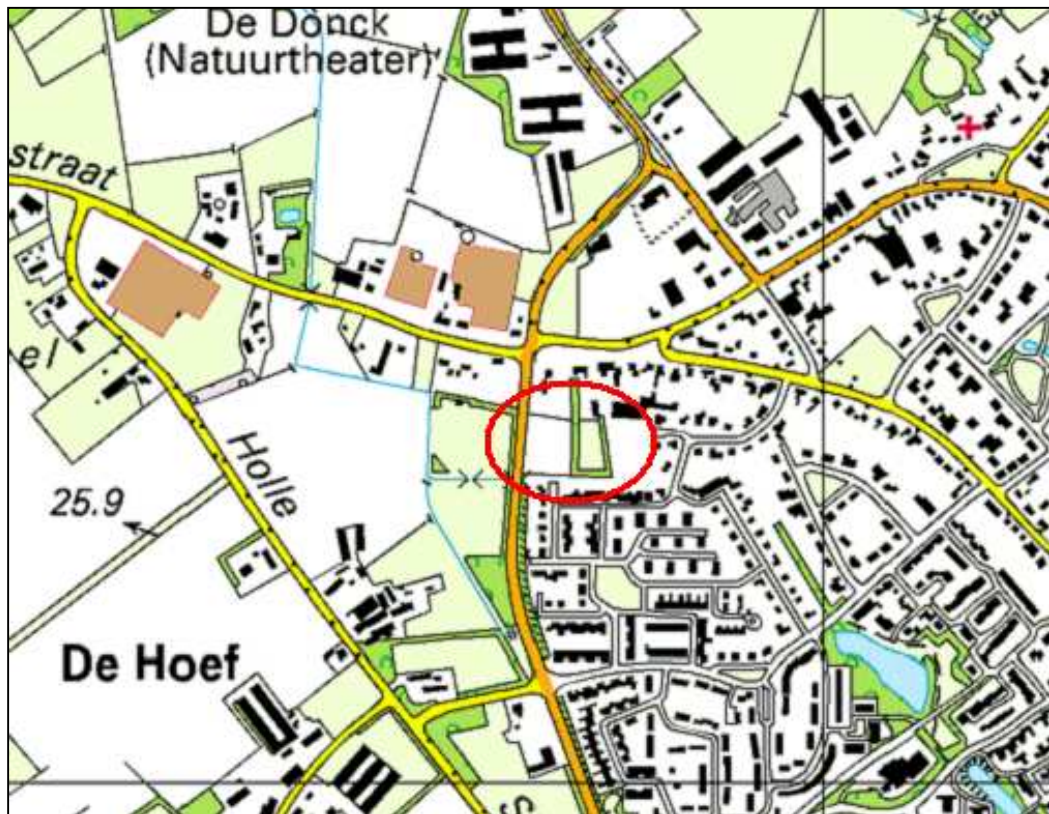
1.1 Aanleiding en doel planherziening

Janssen De Jong Projectontwikkeling heeft het initiatief opgenomen voor de ontwikkeling van het bouwplan Loovehof te Someren. Het programma bestaat uit de bouw van 36 woningen. Het betreft 7 tussenwoningen, 8 hoekwoningen met garage, 4 patiowoningen met garage, 8 twee-onder-één kapwoningen met garage en 9 vrijstaande geschakelde woningen met garage.

Het vigerend bestemmingsplan 'Middengebied' laat de bouw van deze woningen niet toe. Het college van burgemeester en wethouders van Someren heeft aangegeven aan deze ontwikkeling medewerking te willen verlenen. Een deel van de woningbouwopgave voor de komende jaren kan hierdoor op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Door middel van het bestemmingsplan 'Loovehof Someren' wordt deze ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom in het noordwesten van de kern Someren. De toekomstige woningbouwlocatie wordt begrensd door de Loovebaan en de kadastrale grenzen van de bestaande woningen aan de Vaarselstraat en de Beusakker. Het gebied bestaat op dit moment voor een deel uit bouwland, voor een deel uit akkerland. Een deel van het gebied is gelegen op het voormalige terrein van transportbedrijf Leenen. Het plangebied is 1,2 hectare groot.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Opzet plantoelichting

In het volgende hoofdstuk worden de voor deze ontwikkeling relevante beleidskaders op Rijk, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie ter plaatse beschreven. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de planstukken. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6 beschrijft het verplichte vooroverleg, de inspraak en de te voeren juridische procedure om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Een ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan het geformuleerde ruimtelijk beleid op de drie overheidsniveau's. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan Loovehof getoetst aan de beleidskaders van het Rijk (paragraaf 2.2), de provincie Noord-Brabant (paragraaf 2.3), aan het regionaal beleid (paragraaf 2.4) en van de gemeente Someren (paragraaf 2.5). In paragraaf 2.5 wordt een korte conclusie weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen. Dit wil zeggen allereerst in bestaand bebouwd gebied, daarna aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimte-

lijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder zal per nationaal belang een afweging plaatsvinden.

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* het woningbouwproject in Someren bestaat uit 36 woningen. De woningen worden in verschillende typologieën gerealiseerd. Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Someren (zie gemeentelijk beleid) blijkt dat er behoefte is in de gemeente aan de genoemde types woningen. De woningen worden aan de oostkant van Someren gerealiseerd, aansluitend op de bestaande bebouwing. Momenteel ligt er een harde overgang van de kern naar het buitengebied, ter plaatse van de Loovebaan. Derhalve vindt voor het gebied een optimale bundeling van verstedelijking plaats.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In paragraaf 4.5 en 4.7 zijn de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de verkaveling is geweest
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 4.11 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

Conclusie Rijksbeleid

Het plan Loovehof bevindt zich in een open ruimte aan de rand van de bebouwde kom van de kern Someren. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied laat dit plan zich kenmerken als een inbreidingsplan. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het stedelijk ruimtegebruik dus geïntensiveerd. Ook wordt het draagvlak voor de lokale voorzieningen en wegen vergroot, doordat meer mensen van dezelfde voorzieningen en wegen gebruik zullen gaan maken. Het ontwikkelingsplan voldoet hiermee aan de door het Rijk gehanteerde bundelingsbeleid voor verstedelijking. Vanuit de in het Rijksbeleid geformuleerde kaders is de voorgenomen ontwikkeling gewenst.

2.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant dat op deze ontwikkeling van toepassing is wordt geformuleerd in de provinciale Interimstructuurvisie Ruimtelijke ordening en de Paraplunota ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt regiospecifiek beleid geformuleerd in de uitwerkingsplannen die onder het voormalige Streekplan Noord-Brabant 2002, partiële herziening 2005 zijn opgesteld.

Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht het Rijk, de provincies en alle gemeenten voor het gehele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daarom op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

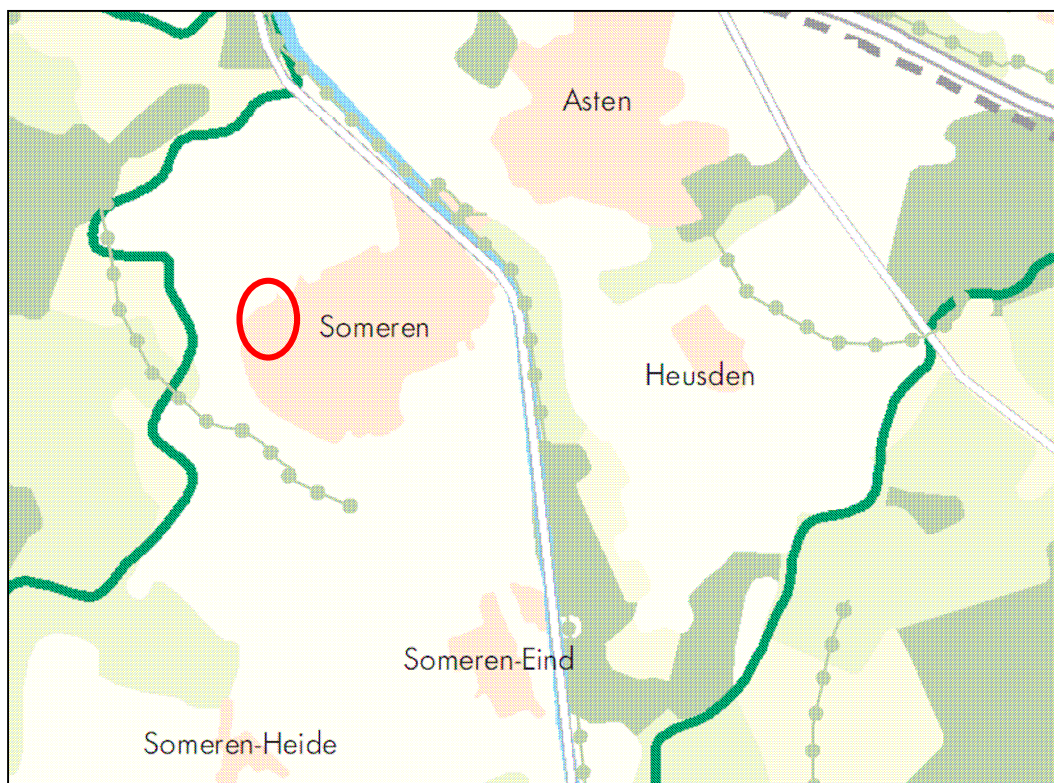
De Paraplunota ruimtelijke ordening is een beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, die fungeert als een kader voor het toepassen van de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening geeft. De in de Interimstructuurvisie genoemde hoofdlijnen worden in de paraplunota verder uitgewerkt. Het beleid in deze nota's is een continuering van het beleid in het Streekplan Noord-Brabant 2002, partiële herziening 2004.

Kaart ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is op de kaart bij de Interimstructuurvisie die de ruimtelijke hoofdstructuur weergeeft gelegen in bestaand stedelijk gebied, buiten een stedelijke regio. De hoofdlijnen van het beleid voor deze gebieden zijn het beleid voor de landelijke regio's, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Beleid voor de landelijke regio's

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het gebruik van landelijk gebied voor de uitbreiding van het stedelijk gebied is pas mogelijk, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar, waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.



Afbeelding 2: uitsnede kaart ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie

Zuinig ruimtegebruik

In Noord-Brabant is een grote druk op de ruimte als gevolg van de grote dynamiek in de provincie. Daarom moet er zuinig worden omgegaan met de schaarse ruimte. De groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag dient dan ook te worden geremd. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Intensivering betekent ook dat op een compactere wijze dient te worden gebouwd, en waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van meervoudig ruimtegebruik. Dat betekent dat meerdere functies op één locatie gecombineerd worden.

Provinciale Staten geven in de paraplunota aan dat zij het van groot belang vinden dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever wordt benut, zodat nieuw stedelijk ruimtebeslag wordt voorkomen of beperkt. De vormgeving hiervan dient echter wel aan te sluiten op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en de landelijke regio's.

Concentratie van verstedelijking

Voor de landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Eventueel kunnen er meer woningen worden gebouwd, als dit goed is onderbouwd met een gemeentelijk volkshuisvestingsplan of een gemeentelijke woonvisie. Hierbij is veel aandacht nodig voor de behoefte aan starterswoningen en voor ouderen, en voor mensen met een zorgvraag.

In de paraplunota wordt aangegeven dat nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken dient te worden verdeeld over de stedelijke en landelijke regio's. De bouwopgaven dienen te passen binnen de bevolkings- en woningbehoefteprognoses die de provincie Noord-Brabant periodiek opstelt voor alle gemeenten. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten passen binnen het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en het programma (inclusief de daarover gemaakte afspraken) van de uitwerkingsplannen.

Conclusie Interimstructuurvisie en Paraplunota

Het plan om 36 woningen te bouwen binnen de bebouwde kom van de kern Someren voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de wens het landelijk gebied te vrijwaren van verdere verstedelijking. Daarnaast is er sprake van een intensivering van het stedelijk ruimtebeslag, omdat de ontwikkeling plaats vindt in de kern Someren zelf.

De voorgenomen ontwikkeling past stedenbouwkundig binnen de omgeving. Zie hiervoor onder paragraaf 3.3 en 3.4. Ook past het bouwplan binnen de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is op basis van de woningbehoefteprognose van de provincie opgesteld. De aandacht voor de onderste lagen bestaat vanwege de ligging in bestaand stedelijk gebied en door de afwezigheid van uitgesproken cultuurhistorisch waarden voornamelijk uit de aandacht voor waterhuishoudkundige aspecten. Dit wordt in paragraaf 4.15 nader uiteengezet. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen de randvoorwaarden die in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn gesteld.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven /Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005)

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd.

Bovendien heeft Gedeputeerde Staten, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze plannen nagenoeg identiek.

Uitgangspunten in het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005) zijn de lagenbenaandering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van het landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast zullen de noord-zuid gerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder ontwikkeld worden. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is aangegeven dat de landelijke regio zoveel mogelijk dient gevrijwaard te worden van verstedelijking. De prioriteit ligt evenals bij de Interimstructuurvisie en de paraplunota bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling een minimale realisatie van 50% van het programma middels inbreiding, herstructurering en intensivering. Voor de kern Someren (zone beheer en intensivering) wordt in het uitwerkingsplan aangegeven dat er vooral in noordelijke richting en zuidelijke richting mogelijkheden zijn voor uitbreiding. Deze gronden liggen binnen de zone "transformatie afweegbaar"

Afweging uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

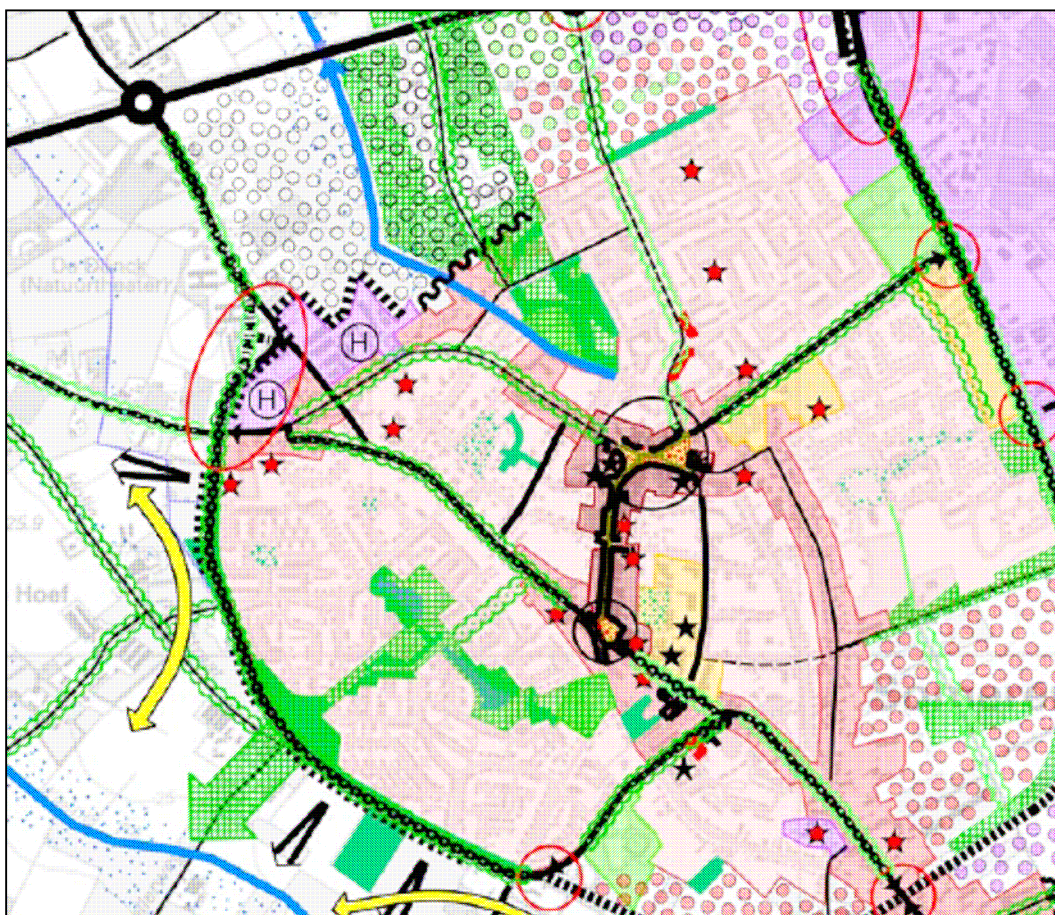
Het plangebied ligt tussen straten met reeds bestaande bebouwing van Someren. Hiermee wordt voor dit plan voldaan aan de wens tot verdichting van het bestaand stedelijk gebied, ten behoeve van het open houden van het landelijk gebied. Door de realisatie van deze woningen wordt mede vormgegeven aan de taakstelling minimaal 50% van het woningbouwprogramma door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee in de beleidsuitgangspunten van het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant.

2.5 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005

De gemeenteraad van Someren heeft op 24 november 2005 de Ruimtelijke Woonvisie vastgesteld. In de Ruimtelijke Woonvisie wordt een actueel programma gegeven voor de ontwikkeling van de woonfunctie in de vier kernen van de gemeente Someren. Het document geeft een visie op de mogelijke locaties voor inbreiding, herstruc-

turering, intensivering en uitbreiding. Dit vindt plaats binnen de kaders van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS is het duurzame landschappelijke, ruimtelijk-functionele raamwerk van de gemeente Someren voor de komende 20 tot 30 jaar. Het DRS is kaderstellend en daarmee sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Someren. Op de structuurkaart bij de Ruimtelijke woonvisie worden de bestaande waarden vastgelegd. Op de situatiekaart wordt aangegeven op welke wijze in de toekomst met deze waarden moet worden omgegaan.



Afbeelding 3: uitsnede kaart Ruimtelijke Woonvisie 2005 uitwerking Someren

Ontwikkelingsmogelijkheden woningbouw

Voor inbreiding en herstructurering in de kern Someren worden een aantal locaties aangeduid. Deze zijn op bovenstaande kaart aangeduid met een asterisk. Het plangebied Loovehof is op deze kaart aangeduid als ontwikkelingsgebied voor woningbouw.

De onbebouwde gebieden tussen de te vervolmaken rondweg en het bestaande dorpsgebied vormen een zoekgebied voor verdere woonuitbreiding. Someren streeft naar een verantwoorde mix van inbreiding en uitbreiding. Voor inbreiding

zijn alle locaties in/nabij het centrum van belang voor gestapeld bouwen (o.a. zorgwoningen). Voor een uitbreiding van het woonareaal komen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het oostelijk deel tussen de provinciale weg N609 en de noordelijke bebouwingsrand, het gebied tussen de doortrekking van de rondweg en de Boerenkamplaan/Keizerstraat/Muldersweg en het gebied tussen de doortrekking van de rondweg en de Loovebaan/Kommerstraat in aanmerking.

Woningbouwprogramma 2005-2010 / Woningbouwplanning 2006-2007

In de woningbouwprognose van de gemeente Someren is voor de periode 2005-2010 voorzien in de bouw van 425 woningen. De inhaalslagwoningen zijn hier niet bij inbegrepen. De uitbreiding van de woningen aan de Loovehof is opgenomen in de woningbouwplanning 2006-2007. In deze woningbouwplanning is de bouw van de woningen in de Loovehof grotendeels opgenomen. Hierbij is tevens de verhouding tussen de percentages sociale woningen en vrije sector woningen in de kern Someren-Dorp verantwoord. Het plan Loovehof voldoet aan de doelstelling. Voor het overige passen de aantallen te bouwen woningen in het woningbouwprogramma 2005-2010.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het woningbouwbeleid van de gemeente Someren zijn weergegeven in de woningbouwplanning 2006-2007. De gemeenteraad van Someren streeft naar:

- Bouwen voor migratie-saldo nul. Dat wil zeggen dat slechts zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hiermee wordt rekening gehouden met verhuisbewegingen.
- Het realiseren van 120 inhaalslagwoningen om het negatieve migratiesaldo uit de periode 2000 tot 2004 te compenseren;
- Het toekennen van prioriteit aan de doelgroepen starters (30% van het nieuwbouwprogramma) en senioren (eveneens 30% van het nieuwbouwprogramma);
- Een verhouding huur-koop van 35% tot 65%.
- Een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen.

Uitgangspunt voor de woningbouwplanning 2006-2007 is de bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant 2005. Deze is geformuleerd in het rapport van de provincie Noord-Brabant "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005". Deze heeft voor wat betreft de ontwikkeling van de bevolking een planhorizon tot 2030.

Vigerend bestemmingsplan "Middengebied"

Het plan Loovehof ligt in het vigerende bestemmingsplan Middengebied. Dit is vastgesteld op 26 oktober 1995, goedgekeurd op 6 juni 1996 en van kracht sinds 30 augustus 1996.

Het bestemmingsplan geeft aan het deel van het plangebied dat aan de Loovebaan grenst de bestemming "Onbebouwd gebied" met de aanduiding "Weiland". De overige gronden hebben de bestemming "Woongebied 1" met de aanduiding "Woongebied 1A". Hier onder wordt de voorschriften bij deze bestemmingen beschreven.

Woongebied 1A (artikel 6)



Afbeelding 4: Uitsnede bestemmingsplankaart

In de doeleindenomschrijving bij de bestemming "Woongebied" is aangegeven dat de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "Woongebied 1a" en Woongebied 1b" zijn bestemd voor: (a) woondoeleinden, (b) detailhandelsdoeleinden (c) horecadoeleinden (d) kantoordoeleinden, al dan niet met een baliefunctie (e) publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, (f) maatschappelijke doeleinden en (g) bedrijfsdoeleinden.

Voor wat betreft de bouw van hoofdgebouwen geldt dat deze in bouwgrens I, danwel op een afstand van drie meter hier achter dienen te worden gesitueerd. Alle bouwwerken (gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde) mogen daarnaast bouwgrens II niet overschrijven.

Toetsing bouwplan aan bestemming

Het gebruik van deze gronden voor wonen past binnen de gegeven doeleindenomschrijving bij deze bestemming. Er zijn echter geen bebouwingsmogelijkheden vanwege de ligging van de bebouwingsgrenzen.

Onbebouwd gebied – Weiland (art 9)

De op de plankaart als “Onbebouwd gebied” gronden zijn binnen de op de plankaart nader aangeduide zones respectievelijk bestemd voor: lokale hoofdverbindingen (I); hoofdstraten (II); buurontsluitingen (III); woonstraten (IV); langzaam verkeersverbindingen (V) en verblijfsgebied (VI), alsmede voor agrarisch grondgebruik voor de op de plankaart met een “W” nader aangeduide locaties.

De als ‘Onbebouwd gebied’ aangeduide gronden mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen en de inrichting van het onbebouwde gebied, alsmede met winterterrassen voor uitsluitend horecavestigingen welke zijn gelegen aan het Wilhelminaplein.

Toetsing bouwplan aan bestemming

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van de functie wonen past niet binnen de gegeven doeleindenomschrijving bij deze bestemming. Ook laat de bebouwingsregeling de bouw van deze woningen niet toe. Het bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van de inbreidinglocatie aan de Loovehof past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Middengebied” van de gemeente Someren. Het initiatief past echter wel binnen de beleidskaders die zijn geformuleerd in de Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005. De Loovehof is specifiek genoemd op de kaart bij de uitwerking van het woonbeleid voor de kern Someren. Deze ontwikkeling is een logische invulling van een nog niet benutte ruimte in bestaand stedelijk gebied.

Ook is het plan Loovehof opgenomen in het woningbouwprogramma 2005-2010. Qua invulling van de diverse woningbouwcategorieën wordt zo veel mogelijk het doelgroepenbeleid van de gemeente Someren aangehouden. De ontwikkeling van 36 woningen aan de Loovehof in Someren voldoet hiermee aan het vastgestelde gemeentelijk beleid.

2.6 Conclusie

De voornomen ontwikkeling van 36 woningen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de beleidskaders van het Rijk en de provincie. Vanuit de beleidskaders van de drie overheidslagen zijn geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

Vanuit het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de structuurvisie is deze ontwikkeling gewenst.

3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en op de nieuwe situatie, na realisatie van de woningen. In paragraaf 3.2 wordt eerst de huidige situatie beschreven, waarna in paragraaf 3.3 de toekomstige situatie wordt uiteengezet. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de functionele gevolgen van dit plan voor de omgeving.



Afbeelding 5: Luchtfoto plangebied

3.2 Huidige situatie

De realisatie van 36 woningen vindt plaats in een inbreidingslocatie, gelegen aan de westzijde van de kern Someren, gesitueerd tussen de Loovelaan, de Vaarselstraat en de Beusakker. Het gebied ligt aan de westkant van de kern van Someren.

Het westelijk deel van het plangebied bestaat op dit moment uit een akkerbouwperceel dat wordt ontsloten via de Loovebaan. Het middelste deel van het perceel bestaat uit grasveld behorend bij de woning aan de Vaarselstraat 33. Dit perceel is omzoomd met een bomenrij. Op het oostelijk deel van het plangebied was voorheen het transportbedrijf Leenen gevestigd. De bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn begin 2008 gesloopt. Het bedrijfsterrein is daarna gesaneerd. Aansluitend aan het plangebied zijn de achtertuinen van de woningen aan de Vaarselstraat en de Beusakker gelegen. Het plangebied is lager gelegen dan de aangrenzende bebouwing en infrastructuur. Het plangebied zal worden opgehoogd zodat het niveau van de nieuw aan te leggen straten aansluit op de bestaande infrastructuur van de Beusakker en de Sparrestraat. Op sommige plaatsen, met name aan de noordzijde van het plangebied, is het hoogteverschil 1,2 meter.

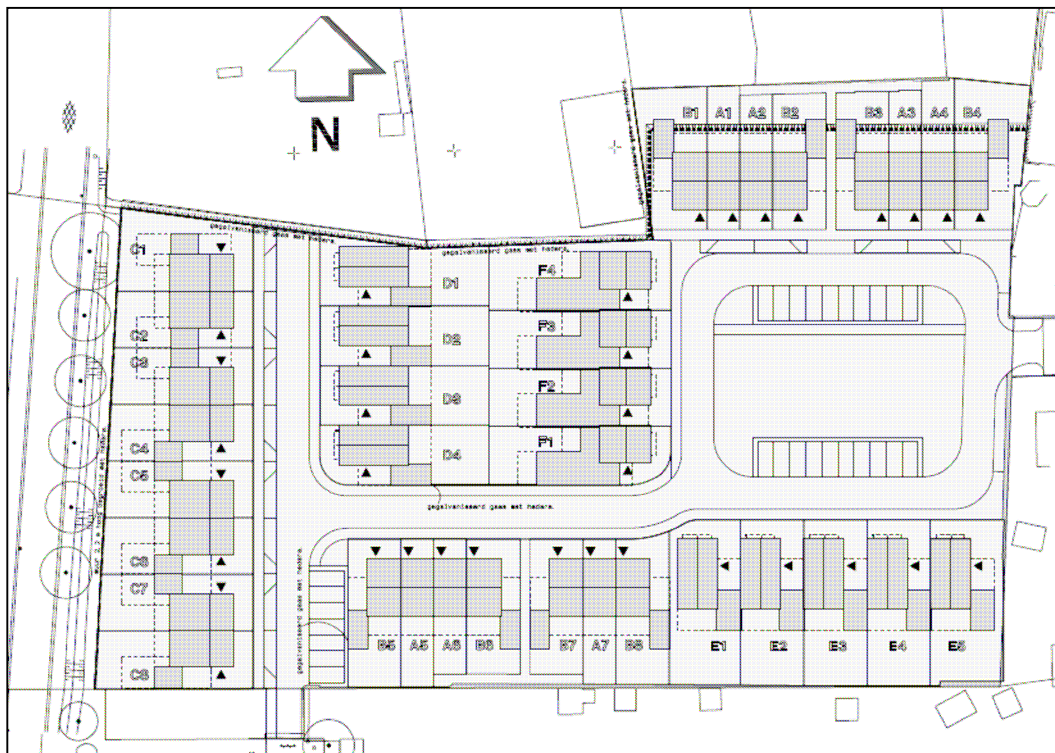


Afbeelding 6: Foto plangebied

3.3 Toekomstige situatie

Als gevolg van de ontwikkeling van dit woningbouwplan verdwijnt een open ruimte waarin een agrarische functie is gelegen, een grasland en een deel van het voormalig bedrijfsterrein van Leenen Transport.

In de open ruimte tussen de bestaande bebouwing en het voormalige bedrijfsterrein worden 36 woningen gerealiseerd. Het betreft 7 tussenwoningen (type A), 8 hoekwoningen met garage (type B), 4 patiowoningen met garage (type F), 8 twee-onder-één-kapwoningen met garage (type C) en 9 vrijstaand geschakelde woningen met garage (type D en E). De woningen worden deels gerealiseerd rond een groenstructuur met daaromheen de woonstraat. Voor de overige woningen wordt de bestaande wegenstructuur van de wijk De Loove doorgetrokken.



Afbeelding 7: Verkavelingsplan Loovehof (de stippellijnen geven footprint van de woningen met de uitbouw mogelijkheden)

De patiowoningen (type F) zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte van dit type woningen is 3,1 meter en de nokhoogte 7,2 meter.

De aaneengeschakelde woningen en vrijstaand geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en nokhoogte van deze woningen zijn respectievelijk 5,8 meter en 10,3 meter.

De twee-onder-één kapwoningen bestaan aan de voorzijde uit twee bouwlagen met kap met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,8 en 9,4 meter. Aan de achterzijde bestaan de twee-onder-één kap woningen uit één laag met kap, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9, 4 meter.

De hoekwoningen van type B, de twee-aan-één woningen van type C, de vrijstaand geschakelde woningen (type D en E) en de patiowoningen van type F zullen worden gebouwd met een garage op het eigen terrein. De tussenwoningen (type A) hebben geen garage op het eigen terrein. De perceelsgrootte van woningtype A ligt circa tussen de 105m² en 120m². De perceelsoppervlakte van woningtypen B en C ligt circa tussen de 175m² en 242m². De perceelsoppervlakte van de woningtypen D tot en met F ligt circa tussen de 240m² en 295m².

De woningen van type C worden mogelijk uitgebreid met een slaapkamer op de begane grond aan de achterkant, waardoor de woningen een grotere diepte krijgen.

De opgenomen verkaveling is indicatief. Het blijft mogelijk om de woningtypen midden in het plangebied (type A, B, D en F) te veranderen op basis van een gewijzigde woningbehoefte.

In de straat wordt op enkele plekken de mogelijkheid geschapen tot langsparkeren, maar er zijn ook ruim voldoende mogelijkheden tot parkeren nabij de groenstructuur en op het eigen terrein.

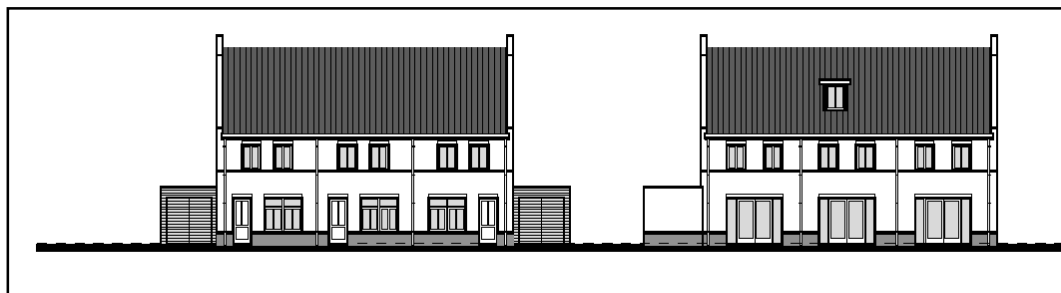
Door het afbreken van de bedrijfsbebouwing van Leenen Transport verdwijnt een functie die niet goed past binnen een woongebied. De ontwikkeling van woningen op deze locatie sluit daarom goed aan bij het streven functies die mogelijk overlast veroorzaken te scheiden van gevoelige functies, in dit geval de omliggende woningen.

3.4 Stedenbouwkundige inpassing

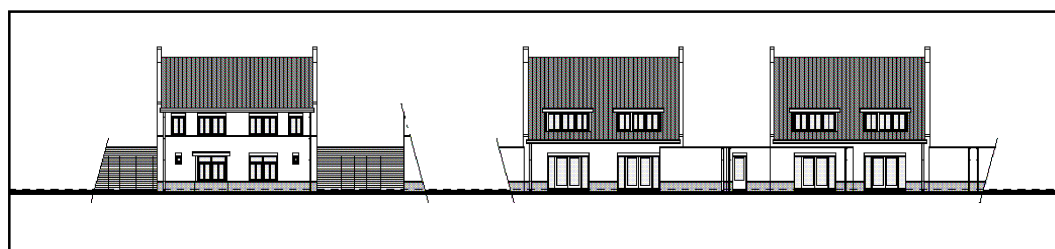
Aan de stedenbouwkundige inpassing van het plan is veel aandacht besteed. De Loovehof wordt een buurt waar de nadruk is gelegd op het behoud van de open ruimte. Deze zal terug komen in de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied, die ongeveer een zesde deel van het plangebied zal uitmaken.

Het stratenpatroon van de Loovehof zal aansluiten op het bestaande stratenpatroon van de wijk De Loove. De bestaande wegen de Sparrestraat en de Beusakker worden hiertoe doorgetrokken tot in het plangebied.

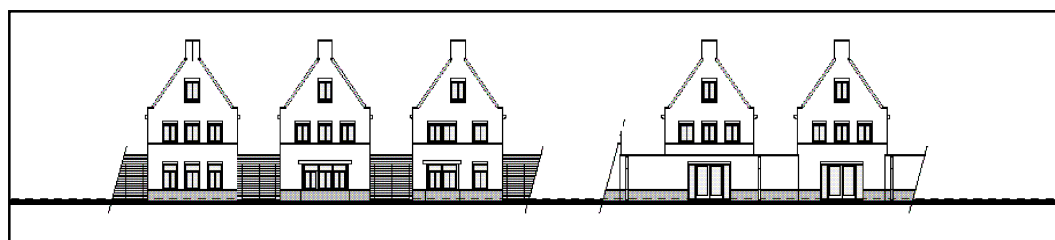
Om het plan goed in de omgeving te laten passen is qua grootte van de percelen, de goot- en bouwhoogte zo veel mogelijk aangesloten bij vergelijkbare woningen rond de Beusakker en de overige omliggende straten. Ook qua massa en vorm zullen de woningen bij de omgeving van het plangebied aansluiten. De ligging van de rooilijn van de omliggende straten is waar dat mogelijk was doorgetrokken naar het plangebied. Voor de realisatie van dit plan zijn ook de bedrijfsgebouwen van transportbedrijf Leenen afgebroken. Hierdoor treedt op deze plaats een verbetering op voor de omgeving.



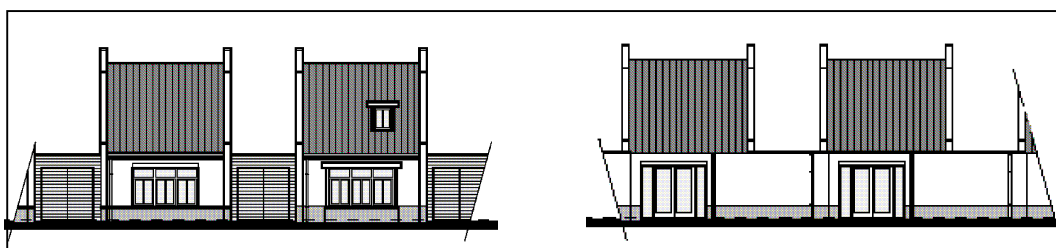
Afbeelding 9: Voor- en achtergevel tussenwoning en hoekwoning met garage (type A en B)



Afbeelding 10: Voor- en achtergevel twee-aan-een gebouwde woning (type c)



Afbeelding 11: Voor- en achtergevel vrijstaand geschakelde woningen (type D en E)



Afbeelding 12: Voor- en achtergevels Patiowoningen met garage (type F)

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Een deel van de motivatie dat een bestemmingsplan aan dit criterium voldoet is een toets aan economische uitvoerbaarheid en aan ruimtelijk relevante (milieu)onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat er op deze punten geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van het plan Loovehof is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Someren is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Someren heeft met de initiatiefnemer van het plan een overeenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

4.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling

van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplan-procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Dit bestemmingsplan is gelegen aan de Loovebaan. Voor de Loovebaan geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Binnen een afstand van 200 meter van deze weg dient bij de realisatie van woningen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen. Het plangebied is gelegen binnen deze afstand van de Loovebaan. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de geluidszone van spoorwegen of binnen een zone industrielawaai.

Conclusie geluidsonderzoek

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek¹ blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende toepasbaar zijn en niet wenselijk zijn vanwege verkeerstechnische en stedenbouwkundige redenen.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plaatsen van een tuinmuur van 2.20 meter een positief effect heeft op de geluidsbelasting. Op de begane grond van de woningen aan de Loovebaan is in dat geval geen procedure Hogere grenswaarde noodzakelijk. Indien op bovenverdieping een dove gevel gerealiseerd (geen te openen delen grenzend aan geluidsgevoelige ruimten) wordt, is ook voor de bovenverdieping geen hogere grenswaarde noodzakelijk en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Aangezien de woningen niet uitgevoerd kunnen worden met een dove gevel, dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden door het college van B&W van de gemeente Someren. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Loovebaan tot maximaal 61 dB.

Hogere grenswaarde procedure

Wanneer er geen aanvullende maatregelen genomen kunnen worden dient een verzoek hogere grenswaarden ingediend te worden bij het college van B&W van de gemeente Someren. Refererend aan het 'Besluit geluidhinder' kan worden gesteld dat:

¹ BRO, *Akoestisch onderzoek project Loovehof*, rapportnummer 211x02601.045357_1, 6 april 2010

- het woningen betreft die gerealiseerd worden in stedelijk gebied;
- intensiteitverlaging op de Loovebaan niet valt te verwachten en is niet reëel vanwege de huidige functie van de wegvakken;
- het wijzigen van de aanwezige verharding en/of snelheden op de wegen in een akoestisch gunstiger situatie niet leidt tot voldoende geluidsreductie en is daarnaast onder andere vanwege financiële redenen niet wenselijk.
- maatregelen in het overdrachtsgebied (aanleggen scherm of afstandsvergroting) om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk zijn;
- de hogere grenswaarde wordt aangevraagd vanwege de geluidsbelasting van de Loovebaan tot een waarde van maximaal 61 dB conform artikel 83, lid 2;

De hogere waarde dient te worden aangevraagd voor de waarden zoals in het akoestisch onderzoek is opgenomen.

Door de bepaalde indeling binnen de woningen en/of door maatregelen in de gevels van de woningen zal ervoor worden gezorgd dat de geluidsbelasting binnen, in de gevoelige ruimtes, de maximale toegestane waarde van 33 dB niet zal overschrijden. Bij de berekening voor de binnenwaarde dient uitgegaan te worden van de maximale gevelbelasting exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder.

4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij een bestemmingsplan waarin wordt voorzien in bouwmogelijkheden voor woningbouw dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Hierbij dient te worden voldaan aan het vereiste van een goede bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor dit bestemmingsplan is voor de percelen aan de westzijde en in het midden van het plangebied onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Janssen de Jong Projectontwikkeling. Voor het oostelijk deel van het plangebied (het terrein van Leenen) is onderzoek uitgevoerd door Archimil en Lankelma Geotechniek Zuid BV. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder beschreven.

Westelijk deel en midden van het plangebied

Lankelma geotechniek Zuid B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoeksrapport is opgenomen in de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het plangebied locatie de hypothese “onverdachte locatie” kan worden gehandhaafd. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar eventuele verontreiniging

² Lankelma geotechniek Zuid B.V., *Verkennd bodemonderzoek locatie aan de Loovebaan te Someren*, opdrachtnummer 62287, 13 juni 2008

met asbest. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Oostelijk deel plangebied (perceel Leenen)

Op 11 maart 2008 heeft Archimil B.V.³ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid op het perceel Floreffestraat 111. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, conform de hypothese 'niet verdachte locatie'. De resultaten zijn in de separate bijlagen opgenomen. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat :

1. de grond in de bovenlaag is licht verontreinigd met zink en PAK's;
2. plaatselijk (zuidelijk terreindeel) wordt een matig verhoogd gehalte aan zink en koper aangetroffen;
3. het grondwater is niet verontreinigd met een van de stoffen waarop is onderzocht (zie onderzoeksrapport)

Naar aanleiding van deze conclusies adviseert het onderzoeksbureau dat aangezien voor deze locatie niet eerder een beschikking in het kader van de wet bodembescherming is genomen, de resultaten van dit onderzoek aan het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant) worden voorgelegd ter goedkeuring. Op basis hiervan dienen mogelijk aanvullende stappen te worden ondernomen.

Bij brief van 9 juli 2008 heeft de provincie Noord-Brabant laten weten dat een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Op 24 juli 2008 heeft onderzoeksbureau Archimil dit aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. In het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van PAK's, zink en koper wordt geconcludeerd dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is. Aangezien er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zal zijn van een geval van ernstige verontreiniging bestaat er geen saneringsnoodzaak. Wel wordt het raadzaam geacht de plaatsen met verontreiniging met zink te verwijderen tot onder de AdbK-waarde voor wonen met siertuin. De reden hiervoor is de toekomstige ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

In het stappenplan voor de ontgraving van de verontreiniging is aangegeven dat het gehele perceel voor de stof PAK's voldoet aan de maximale waarde voor wonen uit het generieke beleid. Voor zware metalen (5) zal het voldoen aan de AdbK-waarde voor siertuin. De eindrapportage van de afgeronde sanering is ter beoordeling en archivering aan de provincie Noord-Brabant toegezonden.

³ Archimil B.V. *Verkennend bodemonderzoek Floreffestraat 111 Someren*, rapport 2152R0004, 11 maart 2008

⁴ Archimil B.V. *Aanvullend bodemonderzoek Floreffestraat 111 te Someren*, AR-BO/BVB/bvb/080686, 20 augustus 2008

In aanvulling op het bovenstaande bodemonderzoek is er door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd.

De op het perceel aanwezige zinkverontreiniging in de grond is middels het onderzoek, binnen de grenzen van de onderzoekslocatie, tot aan de achtergrondwaarde in beeld gebracht. De verontreiniging boven de interventiewaarde is afdoende in kaart gebracht. Als gevolg van de geroerde grondslag kan geen eenduidig beeld van de aard en omvang van de verontreiniging bepaald worden.

Er is sprake van een drietal kleine spots welke zijn achtergebleven na de eerder uitgevoerde bodemsanering. De verontreiniging concentreert zich in de toplaag (maximaal – 0,5 m-mv). Aangezien minder dan 25 m³ grond de interventiewaarde overschrijdt, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aan de hand van het geheel aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging vermoedelijk is ontstaan voor 1987 en derhalve geen sprake is van zorgplicht. Geadviseerd wordt de verontreiniging in het kader van de huidige ontwikkelingen van de locatie aanvullend te verwijderen. Als terugsaneerwaarde wordt in principe de bodemgebruikswaarde voor siertuin (BGWst) gehanteerd. Dit is in de regel vaak de interventiewaarde.

Conclusie

Op basis van de conclusies van de bovenstaande bodemonderzoeken kan gesteld worden dat, na sanering van de drie verontreinigde spots uit 1987, de bodem geschikt is voor het ontwikkelen van woningbouwproject De Loovehof.

4.5 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden

⁵ Lankelma geotechniek Zuid B.V., *Verkennd / aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Vaarselstraat te Someren*, opdrachtnummer 62868, 20 juli 2009.

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico. De gemeente Someren heeft onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheidsaspecten in de gemeente⁸ (zie separate bijlagen).

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁸ Gemeente Someren, *Onderzoek Externe veiligheid gemeente Someren (nul-situatie)*” projectnummer 450819, maart 2008

- Uit gegevens van de provincie Noord-Brabant (provinciale risicokaart) is naar voren gekomen dat in de nabijheid van het plangebied zich een risicovol bedrijf bevindt (het Texaco tankstation aan de Loovebaan). Deze heeft een LPG vulpunt en een 10 –6 risicocontour van 35 meter vanaf het vulpunt. De planlocatie ligt echter op een afstand van ongeveer 300 meter van het vulpunt. Dit is buiten de plaatsgebonden risico contour. Het groepsrisico dient te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van het vulpunt. De planlocatie ligt ook buiten deze contour. Verder zijn in een omtrek van 1 kilometer geen risicovolle bedrijven gelegen.
- De wegen in de nabijheid van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd zijn de Rijksweg A67, de Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. De kortste afstand van een perceel tot een van deze wegen is ongeveer 850 meter (tot de Provincialeweg). Het plan ligt echter op een zodanig grote afstand van deze routes dat de planlocatie buiten het invloedsgebied van deze wegen ligt. Gezien de ligging van het tankstation in de nabijheid van het plangebied kunnen in zeer beperkte mate ook gevaarlijke transporten via de Loovebaan plaatsvinden. Deze frequentie is dermate laag dat hieraan geen significante risico's verbonden zijn (zie "Inventarisatie transport gevaarlijke stoffen gemeente Someren").
- In de wijde omgeving bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. Eventuele risico's als gevolg van het incidenteel transport van gevaarlijke stoffen is zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van het kanaal.
- In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. De dichtst bijzijnde is de hoogspanningslijn op de grens met de gemeente Asten.
- In de nabijheid van het plangebied lopen geen ondergrondse buisleidingen. De op het grondgebied van Someren aanwezige ondergrondse buisleidingen lopen ter hoogte van het plan parallel aan de westelijke en oostelijke gemeentegrens. Het plangebied ligt ver buiten de beschermingszone van deze leidingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water spoor, of (buis)leiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van woningbouw aan de Loovehof.

4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen be-

paalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
		3%-norm		3%-norm
Woningen (maximaal)		1500		3000
Kantoren (maximaal)		66.667 m^2 bvo		200.000 m^2 bvo

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 36 woningen, met twee ontsluitingswegen. Dit aantal is ruim onder de norm van 1000 woningen, en valt daarom binnen

de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Omliggende bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen. Deze zijn opgenomen in onderstaand schema.

Adres	Omschrijving	SBI	Richtafstanden	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Vaarselstraat 33	Vishandel	5222	10 m geluid, geur en gevaar	0 m	Geluid, geur en gevaar zijn beperkende factoren.
Vaarselstraat 34	Groothandel	5153	50 m geluid	75 m	Geen beperkende facto-

					ren
Vaarselstraat 46	Tuinbouwbedrijf	0112	30 m geluid	90 m	Geen beperkende factoren
Vaarselstraat 48	Tuinbouwbedrijf	0112	30 m geluid	145 m	Geen beperkende factoren
Loovebaan 45	Tankstation met LPG (doorzet < 1.000 m ³ / jr)	505.2	50 m gevaar	260 m	Geen beperkende factoren

Leenen Transport

Het plangebied is deels gelegen op het voormalige bedrijfsterrein van Leenen Transport aan de Floreffestraat 111. In het kader van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie is de bedrijfsbebouwing van dit bedrijf gesloopt en het terrein gesaneerd. Aan de Floreffestraat 111 worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer ondernomen die hinder op kunnen leveren voor de omliggende woningen.

Vishandel Verdonschot

Aan de Vaarselstraat 33 is de vishandel Verdonschot gelegen. Deze detailhandel in vis kan deels worden genoemd onder SBI code 5222/5223 (detailhandel vlees,wild, gevogelte, met roken, koken bakken). Deze categorie heeft een zone van 10 meter voor wat betreft geur, geluid en gevaar.

De activiteiten van dit bedrijf vinden plaats in de loods op het achterste gedeelte van het terrein, aangrenzend aan de percelen van de te bouwen woningen aan de Loovehof. De feitelijke activiteiten betreffen het stallen van 2 "viswagens", de opslag van vis in een diepvriescel en het reinigen van de viswagens. Alle activiteiten worden in het bedrijfsgebouw uitgevoerd. Het bedrijf laat zich niet typeren als een visverwerkingsbedrijf. De afstanden zoals die gelden voor een detailhandel in vis mogen daarom worden aangehouden.

De afstand van het perceel van Vishandel Verdonschot tot de uiterste situering van gevel van de geprojecteerde woningen is minder dan 10 meter. De richtafstanden van de VNG gelden voor een rustige woonwijk. Gezien de activiteiten in de omgeving is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een meer gemengd gebied. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van een stap lager, wat betekent dat de milieuzone voor het bedrijf op 0 m uitkomt. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van deze woningen.

Conclusie

Ten aanzien van milieuzonering vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Loovehof. Tevens vormen de te bouwen woningen geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.8 Geur

Het bouwplan is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), en de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Someren. De geplande woningen zijn gelegen in de bebouwde kom van Someren. De maximaal toegestane geurbelasting overeenkomstig de Verordening geurhinder en veehouderij van Someren is $1 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$. In de ontwerp Verordening geurhinder en veehouderij 2010 geldt voor het plangebied een norm van $3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$. Deze geurverordening is echter nog niet vastgesteld.

In de omgeving van de planlocatie zijn een viertal veehouderijen gelegen:

Adres	Aantal $\text{ou}_\text{e}/\text{s}$	Aantal $\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$	Norm	Conclusie
Vaarselstraat 54		0	Vaste afstand 100 m	Voldoet
Vaarselstraat 62	989 $\text{ou}_\text{e}/\text{s}$	$<1 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	Voldoet
Hollestraat 21	15301 $\text{ou}_\text{e}/\text{s}$	$3,4 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	Voldoet niet
De Hoof 7	14.175 $\text{ou}_\text{e}/\text{s}$	$1,42 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$	Voldoet

De veehouderij aan de Hollestraat 21 is qua omvang en afstand tot het plangebied als maatgevende veehouderijen aan te merken.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken mogen de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmerd worden door de voorgenomen bouw van de woningen. Ten tweede is van belang of voor de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande veehouderijen

De bestaande veehouderijen veroorzaken een overbelaste situatie op het plangebied. Met name de veehouderij Hollestraat 21 kan reeds in de huidige situatie niet meer uitbreiden doordat al andere geurgevoelige objecten in de bebouwde kom op kortere afstand zijn gelegen. Daardoor mag voor de berekening uitgegaan worden van de emissiepunten van de veehouderij. Aangezien reeds meerdere geurgevoelige objecten op kortere afstand van de veehouderij zijn gelegen wordt deze veehouderij door de bouw van een woningen binnen de geurcontour niet verder in zijn belangen geschaad.

Goed woon- en leefklimaat

Een geurbelasting veroorzaakt door een individueel bedrijf (voorgrondbelasting) van circa 3 OUE/m³ komt overeen met een hinderpercentage van circa 8%. Het woon- en leefklimaat kan dan als goed worden beoordeeld. Op basis van de kaarten behorende bij de gebiedsvisie van de gemeente Someren is de huidige achtergrondbelasting en de achtergrondbelasting bij een worst case scenario 0-10 OUE/m³. Dit komt overeen met een percentage gehinderden van 0 tot 12%. Het woon- en leefklimaat kan dan worden beoordeeld als 'zeer goed tot 'redelijk goed'.

Conclusie

Voor het bouwplan Loovehof wordt voldaan aan de vereisten van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden bestaande bedrijven niet in hun ontwikkeling belemmerd. De bouw van deze woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

4.9 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor de Archeologische Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) is het plangebied aangegeven als een gebied met een hoge trefkans voor archeologische waarden. Op een afstand van 400 meter van het plangebied is een beschermd archeologisch monument gelegen. Dit is het kasteel aan de Vaarselstraat. De ontwikkeling van woningbouw aan de Loovehof heeft echter geen invloed op dit monument.

Onderzoeksbureau ARC heeft in maart 2009 op een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁹. Dit vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde en omdat als gevolg van de bouw van de woningen de grond zal worden verstoord over oppervlakte groter dan 100 m² oppervlakte. Deze verstoring zal ook dieper reiken dan de cultuurlaag van 30-40 cm.

Het bureau beveelt aan om het oostelijk deel van het terrein niet nader te onderzoeken op archeologische waarden. Omdat op het centrale en westelijk terreindeel met uitzondering van het kavelpad een intacte bodemopbouw is aangetroffen, is vervolgonderzoek noodzakelijk voor dit terreindeel. Een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven wordt aanbevolen. Het bevoegd gezag (de gemeente Someren) dient te beslissen of het oostelijk deel van de locatie kan worden vrijgegeven. Ook dient de gemeente Someren de aard en omvang van een eventueel vervolgonderzoek op het centrale en westelijke deel te bepalen.

⁹ ARC, *Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op de locatie Loovehof te Someren*, rapport 2008-54, 30 maart 2009

De gemeente Someren is van mening dat door de bodemsanering die heeft plaatsgevonden op het oostelijk deel van het plangebied de bodemopbouw hier zodanig verstoord is dat er een zeer lage kans is op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Er dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden voor het westelijke en het middelste deel van het plangebied.

De archeologische meldingsplicht voor de gehele locatie blijft echter wel bestaan. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden op het vrijgegeven oostelijk terreindeel alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient dit direct aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

Voor het proefsleuvenonderzoek zal ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan een door de gemeente Someren goedgekeurd plan van aanpak zijn opgesteld. Met het bouwrijpmaken zal niet worden gestart, voor het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en daar geen belemmeringen uit blijken. Ter bescherming is hiertoe een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.10 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn voor de omgeving van het plangebied vrijwel geen speciale waarden aangegeven. Wel bevindt zich een MIP pand op ongeveer 100 meter afstand. Dit deel van Someren kent op de CHW geen historische stedenbouw, historische geografie of historisch groen, noch zichtrelaties. De ontwikkelingen van het bouwplan Loovehof vormt dan ook geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden op de omgeving.

4.11 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het plangebied niet binnen deze gebiedsbescherming valt en op ongeveer 3 kilometer afstand ligt van het Natura-2000 gebied Strabrechtse Heide en Beuven. Het plangebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. In het plangebied en in een omtrek van 500 meter zijn geen andere waardevolle groene elementen gelegen. Op een afstand van ongeveer 600 meter is ten noordwesten, nabij het natuurtheater De Donck, een bosgebied gelegen. Ten zuiden van Someren loopt een Ecologische Verbindingszone, een beek met natuurvriendelijke oevers. De afstand tot deze gebieden is dermate groot dat negatieve effecten op deze gebieden niet worden verwacht.

4.12 Flora en fauna

Om de effecten van deze ruimtelijke ontwikkeling op de aanwezigheid van eventuele beschermde flora en fauna te bepalen is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd op deze locatie¹⁰. In deze quickscan wordt geconcludeerd dat in het plangebied algemeen voorkomende vogels zullen broeden in de bomen en struiken van de singel.

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli. Om het plangebied aantrekkelijk te houden als foerageergebied voor vleermuizen wordt geadviseerd om zoveel mogelijk de bestaande begroeiing op te nemen in het nieuwe plan. Als dit bestaande groen niet gehandhaafd kan blijven, wordt geadviseerd om zoveel mogelijk groen en inheemse bomen en struiken toe te passen in het plan. Ook dient de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht genomen te worden. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Conclusie

Er zijn vanuit het oogpunt van aanwezige flora en fauna en gebiedsbescherming geen belemmeringen voor de oprichting van de nieuwe woningen.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering op kunnen leveren voor de realisatie van het bouwplan Loovehof, of die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Op de planlocatie heeft een Klimmelding plaatsgevonden.

4.14 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen aan de Loovehof zullen worden ontsloten door middel van een aansluiting op de Sparrestraat en de Beusakker. Als gevolg van het ontwikkelen van deze woningen zal het aantal motorvoertuigbewegingen op de omliggende straten per etmaal toenemen met ongeveer 175. Het profiel van deze woonstraten is dusdanig dat deze toename van het aantal voertuigbewegingen goed aan kunnen.

Parkeren

¹⁰ BRO, *Quicksan Flora en Fauna Loovehof Someren*, rapportnummer 211x02601.045960_1, mei 2008

Binnen het plangebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,55 parkeerplaatsen per woning. De garages bij de woning worden niet meegerekend als parkeerplaats. In het plangebied worden 36 woningen gerealiseerd. In totaal dienen dan ook 56 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het plangebied worden op eigen terrein 8 parkeerplaatsen bij woningtype B, 8 parkeerplaatsen bij woningtype C, 4 parkeerplaatsen bij woningtype D, 5 parkeerplaatsen bij woningtype E, en 4 parkeerplaatsen bij woningtype F gerealiseerd. In totaal zijn dit 29 parkeerplaatsen op het eigen terrein. In de openbare ruimte worden daarnaast 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn dit 68 parkeerplaatsen in het plangebied. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 56 woningen in het plangebied.

4.15 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan 2010 tot 2015. Omdat water vele belangen dient hanteert de provincie de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over

water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meernatuurlijke inrichting van de watersystemen.

Waterschap Aa en Maas

Op 13 november 2009 is het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2010 – 2015 gaat uitvoeren. Het plan is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de KRW (kaderrichtlijn water) is opgesteld.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die daarbij gehanteerd worden staan in het waterbeheersplan. Hierbij worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied,
- voldoende water,
- schoon water en,
- natuurlijk en recreatief water.

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer";
- voorkomen van vervuiling.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. Dit betekent dat een toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt gestreefd naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Vooral bij de afkoppeling van hemelwater is dit een aandachtspunt.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te ma-

ken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. Deze zijn onder meer: oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Bodem en grondwater

Het plangebied is een gebied met matig fijn siltig zand dat met name in de toplaag humushoudend is. Het grondwater bevindt zich ongeveer 1,3 meter onder het maaiveld.

Er bevindt zich geen waterwingebied in of nabij de planlocatie. In de directe omgeving van het plangebied vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats, die de lokale stroming van het freatisch grondwater beïnvloeden.

Op de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen gegevens opgenomen over de grondwatertrap en de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand ter plaatse. Het plangebied wordt getypeerd als een gebied met een grondwatertype 'door stedelijke bebouwing beïnvloed'. Verder zijn voor het plangebied geen specifieke blauwe waarden opgenomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de beleidslijn 'Grote Rivieren'.

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen natte ecosystemen. Wel ligt er een droog ecosysteem, maar hier is geen beschermde Flora en Fauna aangetroffen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Afval- en hemelwater

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De te realiseren woningen worden hier op aangesloten. Het hemelwater mag niet op het gemengde stelsel worden afgevoerd. Het hemelwater dient op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd te worden. Ingenieursbureau Lankelma heeft onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van het plangebied¹¹. De bodemgesteldheid biedt mogelijkheden voor buffering en infiltratie ter plekke met een k-waarde van 2,8 meter per dag.

Het Waterschap Aa en Maas houdt als maatstaf voor de te realiseren buffering in daarvoor bestemde buffervoorzieningen door infiltratie aan dat een bui van t=10+

¹¹ Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw 33 woningen, plan Loovehof te Someren, projectnummer 56519-A, november 2008

10% dient te worden opgevangen. Dit is 52 mm. Er dient ongeveer 2300 m² aan oppervlakte te worden gecompenseerd¹². Er dient daarom een berging te worden gerealiseerd van ongeveer 119,6 m³. Hiervoor is een combinatie van afkoppeltechnieken noodzakelijk.

In het onderzoek wordt geadviseerd om uit te gaan van het afkoppelen van het dakwater door (een combinatie van)

- Ondergrondse voorzieningen;
- Terreinverharding van doorlaatbaar materiaal.

Het systeem dient te worden voorzien van een overstort op de loze rioolleiding aan de Sparrestraat. De overstort aan de Houtbroekloop dient hier op te worden aangepast.

Het infiltratievermogen van het infiltratieriool is berekend op basis van de gemiddelde k-waarde van 2,8 meter per dag, maal een veiligheidsfactor van 0,5 (in plaats van 0,3) in verband met het op termijn dichtslippen van het systeem. In totaal zal het infiltratieriool 1,4 meter per dag per m² plangebied moeten kunnen verwerken.

Overleg waterbeheerder

In het pré-advies van het Waterschap wordt aanvullend geadviseerd om een infiltratierioolstelsel te realiseren voor de volledige berging van de bui T-10 + 10%. Dit is echter een advies en geen eis. Vanwege de locatiespecifieke kenmerken wordt dit advies niet overgenomen en vastgehouden aan de bovengenoemde, met het waterschap afgestemde, uitgangspunten.

4.16 Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de eisen die vanuit het bouwbesluit aan de duurzaamheid worden gesteld.

¹² Een groot deel van het plangebied was al voorzien van verharding t.b.v. bedrijfsdoeleinden.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Loovehof' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemmingen en gaat vergezeld van deze toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De bestemmingen 'verkeer' 'groen' en 'wonen' zijn weergegeven, alsmede bouwaanduidingen ten behoeve van de bebouwingskarakteristiek en de minimale en maximale goothoogte. Ook is aangegeven wat het maximum aantal woningen per bouwaanduiding is.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Loovehof' is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Someren Heide Zuid en het SVBP 2008.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels
7. Aanlegvergunning
8. Sloopvergunning
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingsvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming is het gebruik van grond als groenstrook en onder andere als parkeervoorziening toegestaan. Er mogen alleen gebouwen worden gebouwd voor voorzieningen van openbaar nut en speelvoorzieningen. Ook zijn sommige bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Binnen deze bestemming is gebruik van gronden voor verkeer, parkeren, voet- en rijwielpaden e.d. toegestaan. Deze gronden mogen alleen worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van het verkeer en ten dienste van het algemeen nut.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming is gebruik en bebouwing van gronden ten behoeve van het wonen en aan huis gebonden beroepen toegestaan. Ook de bouw van aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en carports zijn onder voorwaarden toegestaan. De woningtypologieën die gerealiseerd mogen worden (vrijstaand, patiwoning, geschakeld etc.) zijn op de verbeelding weergegeven. Aan deze typologieën dient in principe vastgehouden te worden. Enkel met een wijzigingsbevoegdheid zijn wisselingen mogelijk. Uitzondering hierop vormt het middegebied waar onder meer de patiowoningen geprojecteerd zijn. Hier is wat meer flexibiliteit ingebouwd waardoor gewisseld kan worden tussen patiowoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen.

Artikel 6 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied

Voor een deel van het plangebied dient een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven plaats te vinden. Ter bescherming van eventueel aanwezige waarden is voor dit deel een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Grondwerkzaamheden mogen pas plaats vinden als uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden verstoord worden dan wel dat deze waarden worden behouden (bijvoorbeeld door opgraving).

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE.

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad van elke gemeente in Nederland een inspraakverordening dient vast te stellen. In deze inspraakverordening wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken.

Voor deze ontwikkeling zal conform de inspraakverordening van de gemeente Someren inspraak plaatsvinden.

6.3 Procedure

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een gewijzigde bestemmingsplanprocedure. Het vereiste van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is hierbij vervallen. De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de bestemmingsplanprocedure er globaal als volgt uit:

- Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren kennis dienen te geven van het feit dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen en in de Staatscourant.
- Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere

besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerp-besluit begrepen gronden.

- Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door een ieder schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Binnen twee weken na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in een of meer lokale huis aan huis bladen. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na de publicatie. Tegen het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ingesteld beroep heeft geen schorsende werking. Daartoe dient afzonderlijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening te worden aangevraagd.
- Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking.

