# Wijzigingsplan

# Kromvenweg, Lierop

Gemeente Someren

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

# Wijzigingsplan

# Kromvenweg, Lierop

Gemeente Someren

**Toelichting**

**Regels**

**Verbeelding**
Schaal 1:1.000

**Datum:**
september 2013

**Vastgesteld:**
20 september 2013

**Projectgegevens:**
TOE02-0252474-01A
REG02-0252474-01A
TEK02-0252474-01A

**Identificatienummer:**
NL.IMRO.BP02013013-VS01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Inleiding** | **1** |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 1 |
| 1.2 | Plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 1 |
| 1.4 | Bij het plan behorende stukken | 2 |
| 1.5 | Leeswijzer | 2 |
| **2** | **Planbeschrijving** | **3** |
| 2.1 | Huidige situatie | 3 |
| 2.2 | Juridisch-planologisch kader | 3 |
| 2.3 | Het initiatief | 4 |
| **3** | **Uitvoerbaarheid** | **7** |
| 3.1 | Beleidskader | 7 |
| 3.2 | Milieuhygiënische en planologische verantwoording | 8 |
| 3.3 | Economische uitvoerbaarheid | 12 |
| **4** | **Juridische planopzet** | **13** |
| 4.1 | Plansystematiek | 13 |
| 4.2 | Opzet van de verbeelding en regels | 13 |
| 4.3 | De bestemmingen | 13 |
| **5** | **Procedures** | **15** |

**Bijlagen**

| | |
|---|---|
| Bijlage 1 | Artikel 5 'Tuin' en artikel 7 'Wonen' van de regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' |
| Bijlage 2 | Wijzigingsbesluit 'wro-zone wijzigingsgebied 2' Uitbreiding Lierop |

Begrenzing plangebied (luchtfoto gemeente)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 24 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is het plangebied aan de Kromvenweg in Lierop bestemd als 'Wonen – 2', waarbij de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ is opgenomen. Op de betreffende percelen zijn geen bouwvlakken opgenomen waardoor woningbouw niet rechtsreeks mogelijk is. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen het plangebied vier vrijstaande woningen toe te voegen.
Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om op de percelen aan de Kromvenweg de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk te maken. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop' biedt voor de percelen in de directe omgeving.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan betreft de percelen op de hoek van de Kromvenweg met het Gildeplantsoen, in het zuidelijke deel van de Lierop. Het plangebied grenst in het westen aan de woonpercelen Kromvenweg 8 en 10 en de zuidelijke plangrens wordt gevormd door de bouwpercelen aan het Gildeplein.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop', dat op 24 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 20 mei 2010 in werking getreden. Er is geen beroep tegen het bestemmingsplan ingesteld, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen – 2'. Daarnaast is voor het plangebied de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 2’ opgenomen. Hiervoor zijn in artikel 12 van de algemene wijzigingsregels onder b voorwaarden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen ten behoeve van:

b de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied 2’, mits:
   1 het maximaal vier vrijstaande woningen betreft;
   2 de goot- en bouwhoogte aansluiten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende woningen;
   3 voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen in artikel 7 (Wonen - 2);
   4 het plan stedenbouwkundig/ruimtelijk inpasbaar is;
   5 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
   6 er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora & fauna en waterhuishouding;

7 het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
8 het plan geen financiële risico's en gevolgen heeft voor de gemeente, die redelijkerwijs niet bij de gemeente horen te liggen. De bepalingen van Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop van toepassing.

Realisering van vier vrijstaande woningen past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Kromvenweg, Lierop' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt hoofdzakelijk verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als weiland. Op het perceel bevindt zich een schuur, verder is het perceel onbebouwd. Er is in het plangebied geen boombeplanting aanwezig. Het plangebied ligt op de hoek van de Kromvenweg met het Gildeplantsoen en grenst in het westen aan de woonpercelen Kromvenweg 8 en 10. Ten zuiden van het plangebied liggen de nieuwe woonpercelen aan het Gildeplein. De twee-aan-één woningen op de percelen Kromvenweg 8 en 10 hebben een bouwhoogte van één bouwlaag met kap.

## 2.2 Juridisch-planologisch kader

**Bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop'**

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie ten zuiden van Lierop. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen – 2', waarbij de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' is opgenomen. Op de betreffende percelen zijn geen bouwvlakken opgenomen waardoor woningbouw niet rechtsreeks mogelijk is. Voor de overige woonpercelen in het uitbreidingsgebied, met uitzondering van nog een wijzigingsgebied, is wel een bouwvlak opgenomen, waarin de bebouwingstypologie (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Voor de woningen in het uitbreidingsgebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter.

Uitsnede bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' met in blauw het plangebied.

De bouwvlakken van de vrijstaande woningen zijn 12 meter diep, overeenkomstig de standaard systematiek die voor het hele bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' is gehanteerd.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter is op de hoofdgebouwen van toepassing. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gerealiseerd in de voorgevellijn of maximaal 3 meter daarachter. De voorgevellijn is de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd. Verder is bepaald dat vrijstaande woningen aan twee zijden ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden gebouwd en dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 10 meter.
Voor vrijstaande woningen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een bredere woning. Voor iedere meter dat de breedte van de woning het maximum van 10 meter overschrijdt, geldt dat er aan beide zijden van de woning een vermeerdering plaats moet vinden van de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 0,5 meter ten opzichte van de minimale 3 meter.

Aan- en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor aanbouwen geldt dat deze mogen worden gebouwd aan de achtergevel van vrijstaande hoofdgebouwen, waarbij de aanbouwen uitsluitend in één bouwlaag mogen worden gebouwd. De afstand tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter. Bijgebouwen mogen achter en naast het hoofdgebouw worden gebouwd op een afstand van ten minste 3,5 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag op percelen kleiner dan 500 m² niet meer bedragen dan 50 m², op percelen van 500 m² tot en met 1.000 m² niet meer dan 60 m² en op percelen groter dan 1.000 m² niet meer dan 75 m².

## 2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van vier vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop'. Voor de situering van de woningen wordt aangesloten bij de indicatieve stedenbouwkundige verkaveling zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop'. Met het initiatief wordt de bestaande lintbebouwing aan de Kromvenweg doorgezet in zuidelijke richting. Er is gekozen voor een verkaveling met vrijstaande woningen met variërende perceelsmaten, waardoor aangesloten wordt op de relatieve openheid van de bestaande lintbebouwing. Op die manier wordt de landelijke sfeer van de Kromvenweg benadrukt.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt in dit wijzigingsplan aangesloten bij de bouwmogelijkheden die gelden voor de nieuwbouwwoningen in de omgeving *(wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 2 en 3).*

Indicatief stedenbouwkundig voorstel Uitbreiding Lierop met in blauw het plangebied

De bouwvlakken zijn, overeenkomstig de bouwvlakken voor vrijstaande woningen in de omgeving, 12 meter diep en liggen op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. In het plangebied worden, net als op de andere percelen binnen het uitbreidingsgebied, een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter toegestaan. De voorste grens van de bouwvlakken aan het Gildeplantsoen liggen op dezelfde afstand van de voorste perceelsgrens als het bouwvlak op de kruising van het Gildeplantsoen met het Gildeplein. De voorste grens van het eerste deel van het bouwvlak naast de woning aan Kromvenweg 10, ligt ook op dezelfde afstand van de voorste perceelsgrens. Dit bouwvlak springt op een afstand van 16 meter vanaf het perceel Kromvenweg 10 in, waardoor de afstand tot de voorste perceelsgrens 5 meter wordt. Op deze manier wordt aangesloten bij het bestaande verspringende bebouwingspatroon aan de Kromvenweg.

Door deze wijze van bestemmen passen de nieuwe woningen in de bestaande ruimtelijke structuur en worden in het plangebied vergelijkbare bouwmogelijkheden geboden als op de percelen in de directe omgeving. Het plan is hiermee zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk inpasbaar *(wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 4)*.

# 3 Uitvoerbaarheid

## 3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de realisering van vier woningen op de kruising van de Kromvenweg en het Gildeplantsoen ten zuiden van de bebouwde kom van Lierop. Het voornemen past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Sinds de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 en de Nota Grondbeleid van de gemeente Someren vastgesteld.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Met het vaststellen van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 is een groot deel van het Somerense grondgebied welstandsvrij verklaard. In de nota is aangegeven op welke onderdelen nog een toets aan beeldkwaliteit plaats vindt. Het plangebied is als welstandsvrij aangewezen, er hoeft dus geen toets aan beeldkwaliteit plaats te vinden.

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad van Someren de Nota Grondbeleid 2012-2016 vastgesteld. Centraal beleidspunt is dat voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen de gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente als eerste worden benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particulier grond aan bod. Voorliggend wijzigingsplan is gelegen op particuliere grond. In afwijking met het genoemd beleidspunt wordt er toch medewerking aan verleend om een tweetal redenen: er is een anterieure overeenkomst met de eigenaren afgesloten die mede voorziet in een bijdrage aan de gemeentelijke kosten alsmede de aankoop van gemeentelijke grond en de gronden betreffen een planologische afronding van de gemeentelijke locatie 'Uitbreiding Lierop'. Dit komt overeen met de beleidsmatige werkwijze dat als geen actief grondbeleid mogelijk is, een faciliterende vorm van grondbeleid wordt toegepast.

Op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma moeten er op uitbreidingslocaties voor de kern Lierop in de periode 2005-2020 109 woningen gerealiseerd worden. Op de uitbreidingslocatie Lierop is in totaal (inclusief de wijzigingsbevoegdheden) voorzien in de realisering van circa 101 woningen voorzien. De vier nieuwe woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma *(wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 7).*

## 3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt vier nieuwe woningen mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' zijn de milieuaspecten van het plangebied onderzocht. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan een aantal wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, namelijk dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen *(wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 5),* en dat er geen bezwaren zijn uit oogpunt van archeologie, flora en fauna en waterhuishouding *(wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 6).*

### 3.2.1 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient een onderzoek (conform NEN5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Uit het onderzoek dat door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws Vlaanderen BV is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' (juli 2009), blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen. Het grondwater bevat in enkele peilbuizen een licht verhoogde concentratie barium. Er is geen aanleiding aan te nemen dat in de tussenliggende periode verstorende bodemactiviteiten hebben plaats gevonden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw.

### 3.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uit het onderzoek dat door Croonen Adviseurs is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' (september 2009), blijkt dat vanwege de Kromvenweg (80 km-zone) op de nieuw te bouwen woningen niet voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de woningen is op 9 augustus 2010 op grond van de Wet geluidhinder het 'Besluit vaststelling hogere grenswaarden Uitbreiding Lierop' vastgesteld, waarmee een hogere waarde op de woningen is toegestaan. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om zienswijzen en/of beroep in te stellen tegen dit besluit.

Vanwege de Kromvenweg (30 km-zone) wordt ter plaatse van de nieuwe woningen ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen in een 30 km-zone vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient echter beoordeeld te worden of er, in dit geval middels een acceptabel geluidsniveau, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit onderzoek blijkt dat er een geleidelijke schaal gehanteerd kan worden voor deze beoordeling.

De geluidbelasting op de voorgevel bedraagt maximaal 53 dB wat overeenkomt met een redelijke akoestische situatie. De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. In het kader van het Bouwbesluit zal voldaan moeten worden aan de binnenwaarde. Derhalve kan gesteld worden dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, voor de woningen sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

### 3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

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

Voorliggend wijzigingsplan betreft de realisatie van vier woningen. Het toevoegen van vier woningen is ingevolge de Regeling 'niet in betekenende mate' een project dat per definitie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het plan bevat geen (nieuwe) risicovolle bedrijven en is niet in de nabijheid gelegen van risicovolle bedrijven of punten. Er is geen lokaal beleid aanwezig voor officiële transportroutes gevaarlijke stoffen. Op ruime afstand van het plangebied zijn rijksweg A67, de Kanaaldijk en de Zuid-Willemsvaart gesitueerd. Hier is in principe elke vorm van transport toegestaan. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze routes.

### 3.2.5 Bedrijvigheid

**Agrarische bedrijvigheid**

Op 14 oktober 2010 is de verordening geurhinder en veehouderij in werking getreden. In deze verordening is het gemeentelijke beleid op het gebied van agrarische geurhinder vastgelegd. Voorafgaand aan het vaststellen van de geurverordening is door de Milieudienst SRE een gebiedsvisie opgesteld (rapportage oktober 2007). In de gebiedsvisie is onderzocht welke normen moeten worden gehanteerd om te komen tot een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds de belangen van de veehouderijen.
Uit berekeningen ten behoeve van de gebiedsvisie blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij op het perceel Berkeindje 3 niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied. Vanwege het aspect geurhinder zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

**Niet-agrarische bedrijvigheid**

In en in de omgeving van het plangebied is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor voorgestane ontwikkeling.

### 3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

**Beleid en regelgeving**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- Doorlopen van de afwegingsstappen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- waterschapsbelangen

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe wordt omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren.

Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

**Water in het plangebied**

In het kader van 'Uitbreiding Lierop' fase 3 wordt gezocht naar een integrale oplossing voor de waterberging ten aanzien van het gehele uitbreidingsgebied. De initiatiefnemers van de vier nieuwe woningen dragen financieel bij aan deze waterberging. Ook dragen zij bij aan de aanleg van een gescheiden rioolstelsel waarop het afvalwater en het hemelwater worden afgevoerd. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt bij de realisatie van de woningen er naar gestreefd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen wordt voorkomen.

### 3.2.7 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

**Gebiedsbescherming**

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

**Soortbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Croonen Adviseurs heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd (oktober 2006). Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Tot op heden hebben zich geen significante wijzigingen voorgedaan. Geconcludeerd wordt dat op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet zijn te verwachten. In het algemeen dient bij de uitvoering van woningbouwprojecten rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

### 3.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

**Archeologie**

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop' is door ADC ArcheoProjecten en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor fase 1 van de uitbreidingsgebied (juli 2006) en voor fase 2 van het uitbreidingsgebied (april 2010). Tijdens het eerste onderzoek is vastgesteld dat het terrein in het begin van de 20e eeuw geheel is omgezet in verband met de nieuwe functie van het terrein. Vermoedelijk gaat het hierbij om de ontginning van het gebied tot akkerland. Er zijn dan ook geen archeologische vondsten aangetroffen. Ook tijdens het onderzoek ten behoeve van fase 2 zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

**Cultuurhistorie**

De Kromvenweg is een historische route en de beplanting langs de weg is aangewezen als historische groenstructuur. Twee van de vier nieuwe woningen zijn op deze weg georiënteerd.

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied komen verder geen cultuurhistorisch waardevolle panden, monumentale bomen of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Uit oogpunt van cultuurhistorie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.2.9 Kabels en leidingen

Aan de Kromvenweg zijn diverse leidingen aanwezig. Bij de bouw van de woningen dient rekening gehouden te worden met deze leidingen.

## 3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier woningen. Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers, die mede betrekking heeft op het verhalen van gemeentelijke kosten (*wijzigingsvoorwaarde 12.b sub 8)*. Dit is op 29 mei 2013 is in de lokale krant gepubliceerd. Een zakelijke beschrijving van de overeenkomst is ter inzage gelegd.

Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

# 4 Juridische planopzet

## 4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan ‘Kromvenweg, Lierop' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van het plangebied, waarbij de realisering van vier vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lierop'.

## 4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen – 2' en 'Tuin' (ter plaatse van de voortuin van de nieuwe woningen) opgenomen. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen in ieder bouwvlak maximaal twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn in artikel A de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft uitsluitend begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen. Daarnaast zijn twee artikelen opgenomen die het toepassingsbereik bepalen. In artikel B is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. In artikel C is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop' onverkort van toepassing blijven. Hierdoor zijn de planregels die in het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop' zijn opgenomen, ook van toepassing op de bestemmingen die op de verbeelding van onderhavig wijzigingsplan zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) is een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop’ opgenomen. Hier is bepaald dat het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal woonheden’.
- In hoofdstuk 3 (slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

## 4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling één op één verwezen naar de regels van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop’. Voorliggend wijzigingsplan kent twee bestemmingen ('Tuin' en 'Wonen – 2'). De regels van deze bestemmingen (artikel 5 en 7 van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Lierop‘) zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

**Tuin**
De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen bij woningen binnen de bestemming 'Wonen – 2'. Het gaat hier om de gronden voor de voorgevel van woningen, waar maar beperkt bouwwerken zijn toegestaan.

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

**Wonen – 2**
Deze bestemming komt overeen met dezelfde bestemming in de andere bestemmingsplannen voor Kom Lierop waar ook een bestemming 'Wonen – 1' voorkomt. De bestemming 'Wonen – 2' betreft een meer ontwikkelingsgerichte bestemming ten behoeve van het nieuwe woongebied. Dit uit zich in de bestemmingsomschrijving, waarbinnen ook openbare functies als verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn gemaakt.

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

In de regels zijn ook specifieke gebruiksregels gegeven. Aan huis verbonden beroepen zijn enkel toegestaan in het hoofdgebouw of in aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 40% van het grondoppervlak van de begane grond.

# 5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Kromvenweg, Lierop' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Daarnaast heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan van 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Gezien de relatief beperkte aard en karakter van voorliggend wijzigingsplan, gecombineerd met de wens tot deregulering en het verminderen van de bureaucratie binnen alle overheidslagen, heeft de gemeente Someren er voor gekozen om het vooroverleg gelijktijdig te laten plaats vinden met het aanbieden van het ontwerpwijzigingsplan.

Het voorliggende wijzigingsplan is op 20 september ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het wijzigingsbesluit is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.