



**Bestemmingsplan
'Floreffestraat 66 te Someren'
-TOELICHTING-**

Documenttitel: Bestemmingsplan 'Floreffestraat 66 te Someren'
Status: Ontwerp (laatst gewijzigd 9 oktober 2017)
Datum: Oktober 2017
Projectnummer: 20170301-001
ID-nummer: NL.IMRO.0847.BP02017015-OW01
Opdrachtgever: Roman Beheer
Opdrachtnemer: Rura Ruimtelijk Advies



Inhoud	Blz.	
1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding planherziening	4
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3	Bij het plan behorende stukken	5
1.4	Leeswijzer	5
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Bestaande situatie.	9
3.2	Beoogde situatie.	10
4	RUIMTELIJK BELEID	12
4.1	Europees- en Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	OMSCHRIJVING DEELASPECTEN	18
5.1	Milieu	18
5.2	Externe veiligheid	24
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Asbestinventarisatie	26
5.5	Archeologie	26
5.6	Flora en Fauna	27
5.7	Verkeer en infrastructuur	28
6	JURIDISCHE PLANOPZET	30
6.1	Planvorm	30
6.2	Verbeelding	30
6.3	Planregels	30
7	UITVOERBAARHEID	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

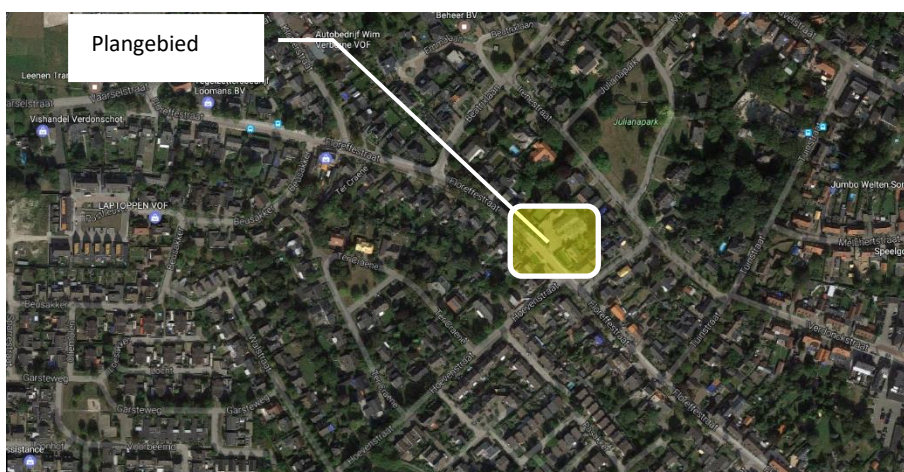
Op 28 oktober 2016 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren neergelegd om planologische medewerking bij de herontwikkeling van de percelen Floreffestraat 64, 66 en 68 en het perceel Deken Brantstraat 14 te Someren. Het plan zou uitgevoerd moeten worden in twee fasen. Eerst drie vrijstaande woningen op de percelen Floreffestraat 66 en 68 en op een later moment 2 geschakelde woningen op de percelen Floreffestraat 64 / Deken Brantstraat 14. Onderhavig bestemmingsplan concentreert zich op het perceel Floreffestraat 66 te Someren en de realisatie van twee woningen op deze locatie.

In haar brief van 18 januari 2017 heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe te kunnen instemmen met de voorgenoemde wijziging van het bestemmingsplan, door toepassing te geven aan een procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan.

De voorliggende toelichting heeft tot doel het voornemen tot de wijziging van het bestemming van onderhavige locatie te onderbouwen. De toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Floreffestraat 66 te Someren'.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Someren, ten westen van het centrum. Nabij het plangebied is het Julianapark gelegen. De gronden rondom het plangebied zijn momenteel met name in gebruik voor wonen.



Figuur 1 Planlocatie (Bron: Google Earth)

Momenteel is het perceel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Someren – Dorp' en heeft daarbinnen de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De begrenzing van het plangebied betreft een groot gedeelte van het huidige bedrijfskavel. Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding, de regels en de toelichting. De regels en verbeelding vormen de juridische borging van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is een aantal (milieu)aspecten nader onderzocht. Die onderzoeken maken als bijlage deel uit van het plan.

1.4 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader ingegaan worden op een zestal aspecten, te weten:

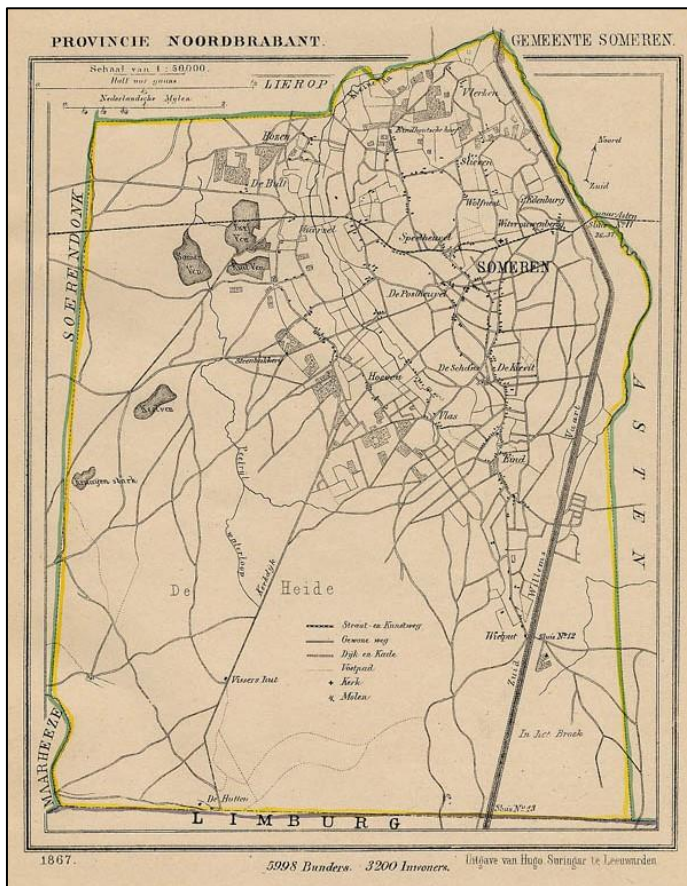
- Een beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van het vigerend beleid (Hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- Een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6);

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt kort een beschrijving geschetst van de projectlocatie.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Someren wordt in verband met de Abdij van Postel voor het eerst vermeld in 1212. De abdij was in de Middeleeuwen zeer actief in deze omgeving met boerenvestigingen als de hoeve Ten Rode, de Hofstad, Groot en Klein Ekerbroek, Boomen, Moorsel en Ten Einde. Verondersteld kan worden dat verscheidene plaatsen in Someren al in de vroege Middeleeuwen bewoond zijn geweest. Een aantal gebieden met oude akkerbodems, door ophoging ontstaan na eeuwenlange bemesting, wijst ook in die richting. De agrarische sector is eeuwenlang in Someren de hoofdzaak geweest. Kleine thuisnijverheid bestond wel maar was beperkt en veelal gekoppeld



Figuur 2 Historische kaart Someren ca. 1867 (Bron: atlasenkaart.nl)

aan de landbouw. Met de grote heideontginningen in de periode tussen de wereldoorlogen komt er voor de boerenbedrijven een aanzienlijke impuls.

Someren is een, niet meer geheel herkenbaar, voorbeeld van een kransakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats is een aantal akkercomplexen met kleinere agrarische buurtschappen gelegen: Someren Eind, Groote Hoeven, Heikant, Kleine Hoeven, Houtbroek en Slieven. Sommige oude buurtschappen zijn inmiddels in de bebouwing opgenomen of verdwenen. De structuur van het kransvormig akkerdorp is van vroeg-middeleeuwse oorsprong. De middeleeuwse kerk, gewijd aan St. Lambertus, stond in de 19e eeuw nog buiten de oude bebouwde kom, midden in de akkers. Dit is ook het kenmerk van een tiendakkerdorp.

In het midden van de 19e eeuw bestonden er in het gebied van de huidige kern Someren enkele bebouwingsclusters die onderling door een aantal wegen (linten) verbonden werden. De clusters waren de Speelheuvel, de kern Someren, de Postheuvel en de Schans/de Kievit. De verbindende linten zoals deze ook nu nog herkenbaar zijn, waren de Speelheuvelstraat, de Floreffestraat/Kerkstraat/Boerenkamplaan, de Kanaalstraat/ Postelstraat/Kommerstraat, de Dorpsweg en de Keizerstraat. In de 19e eeuw en begin 20e eeuw heeft enige verdichting plaats gevonden langs bestaande wegen waardoor het oorspronkelijke ruimtelijke patroon weinig veranderde. De huidige kerk, pastorie, school en een klooster werden gebouwd. Door sloop van bebouwing en wijzigingen in het oude stratenpatroon is het oorspronkelijke karakter enigszins verbrokken. Echter in het huidige stratenbeloop zijn nog veel van de oorspronkelijke wegen herkenbaar.

De laatste jaren heeft het centrumgebied van Someren een schaa sprong gemaakt. De oudere lintbebouwing in het centrum is voor een groot gedeelte vervangen door moderne complexen waar op een aantal plaatsen winkels in de plint aanwezig zijn. Dit is voornamelijk zichtbaar aan de bebouwing aan de Postelstraat en de relatief grootschalige voorzieningen aan de Laan ten Roode.

2.2 Ruimtelijke structuur

Zoals uit voorgaande paragraaf blijkt is de opbouw van Someren te zien als een historisch en organisch gegroeid middengebied waaromheen een drietal (min of meer) recente woongebieden liggen. Het geheel wordt aan de west-, oost- en zuidzijde gevat in een krans van ontsluitingswegen. De ruimtelijke structuur van het middengebied van Someren Dorp laat zich verklaren als een samenstel van linten. Door de linten werd een viertal verknopingen (de kern Someren, de Speelheuvel, de Postheuvel en de Schans/de Kievit) onderling verbonden. Dit stelsel van linten was reeds in het midden van de 19e eeuw aanwezig en is als structuur goeddeels bewaard gebleven.

Langs de linten zijn de knopen naar elkaar toe gegroeid en tot een dorp versmolten. Met name in de oorspronkelijke verknopingen wordt de oudere bebouwing aangetroffen. Tussen en langs de linten heeft verdichting plaatsgevonden. Vooral de linten in het centrum zijn de afgelopen

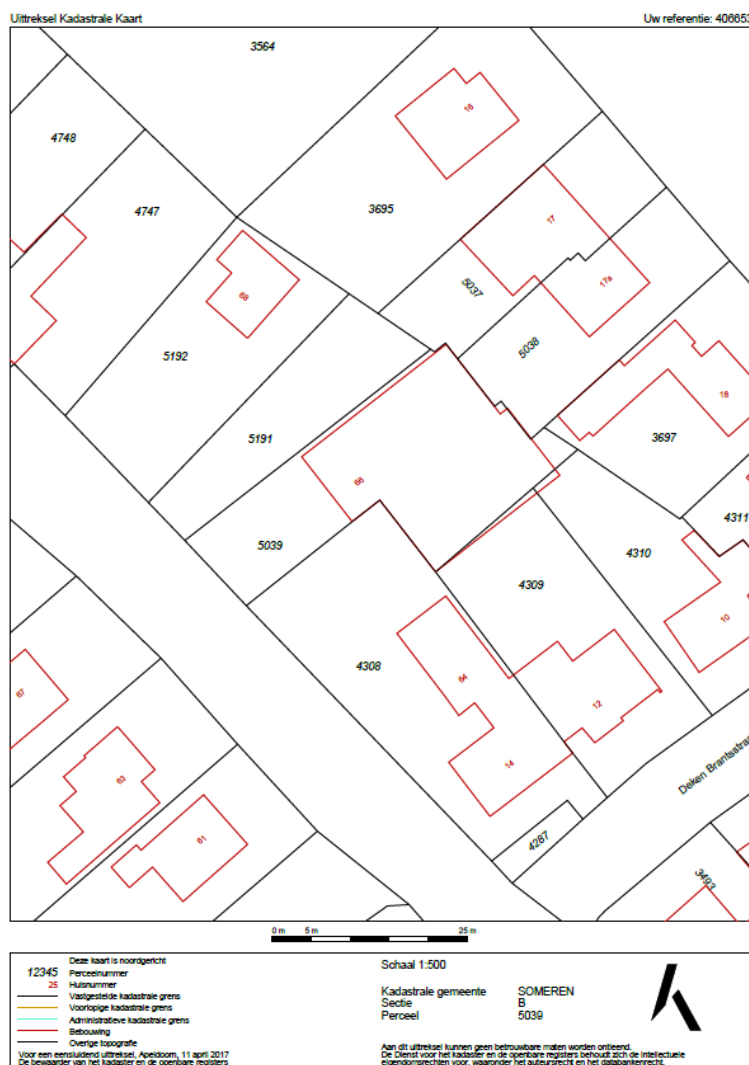
decennia behoorlijk verdicht. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de aanwezige beplanting. De oostwestgerichte linten (Speelheuvelstraat/Floeffestraat) hebben een ruimere opzet (profielbreedte en bebouwing) dan de noord-zuidgerichte linten (Dorpsstraat/Keizerstraat).

3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

3.1 Bestaande situatie.

De planlocatie is gelegen aan de Floreffestraat 66 te Someren. En bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Someren, sectie B, nrs. 5039, 5191 en 4308 (ged.). De percelen worden nu gebruikt als bedrijf. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.240 m². Het bedrijfspand is momenteel in gebruik voor opslag. De technische groothandel dat hier was gevestigd, is verhuisd naar het bedrijventerrein Lage Akkerweg in Someren.



Het totale bedrijfspand heeft een hoogte van circa 6 meter en een totale oppervlakte van 440 m².



3.2 Beoogde situatie.

Initiatiefnemer wil op deze locatie twee vrijstaande woningen realiseren. De aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt, met uitzondering van een relatief nieuw bijgebouw (vergund op 26 mei 2011 kenmerk VROM/HZ_WABO-2011-0147) (oppervlakte 51 m², goothoogte 3 / nokhoogte 4,5 meter).

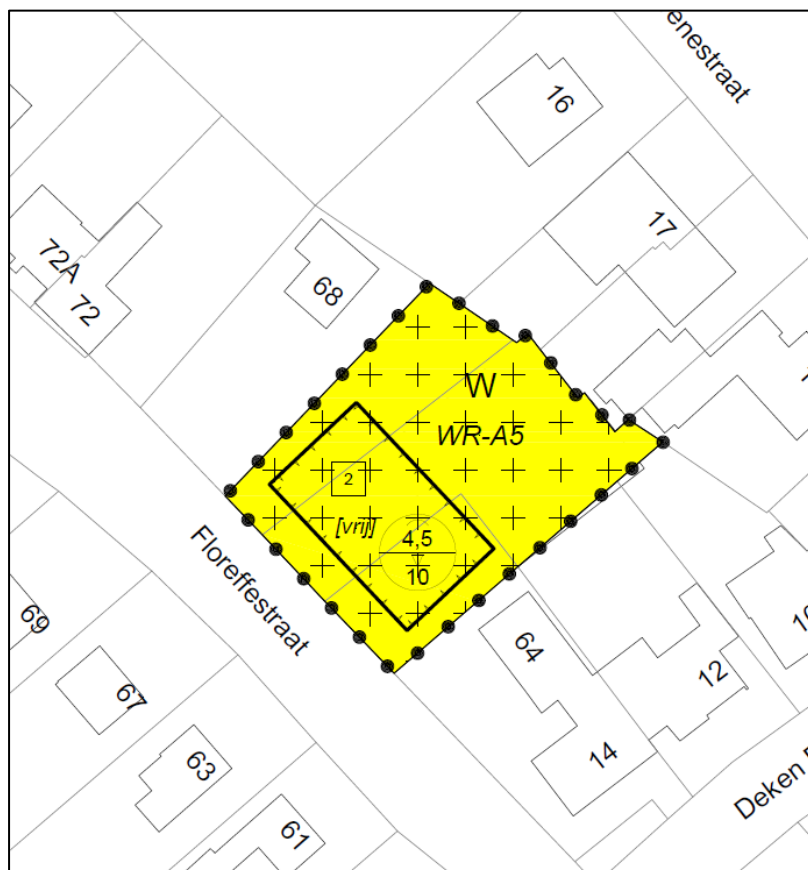
Het is de bedoeling om op het perceel twee vrijstaande woningen op te richten. Het te handhaven gebouw zal worden gebruikt als bijgebouw bij de meest noordelijke woning (zijde Floreffestraat 68). Ten opzichte van de huidige bebouwing zal de nieuwbouw naar voren worden geplaatst en hoger worden.

Door de gemeente Someren is bij schrijven van 18 januari 2017 een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woningen op de planlocatie.

Bij de ontwikkeling van het plan dienen de regels van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' als uitgangspunt genomen te worden, met dien verstande dat de goothoogte van de op te richten woningen tenminste 4,5 meter dient te bedragen. Daarnaast kunnen de voorgevels op een afstand van 5 tot 8 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd.

Het plan dient te passen in de uitstraling van het oude bebouwingslint dat zich kenmerkt door relatief grote woningen (twee bouwlagen met kap) waarbij de nokrichting evenwijdig is aan de weg.

In dit bestemmingsplan zijn de bovenstaande door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden en de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' als uitgangspunt gehanteerd. Onderstaande afbeelding geeft de vertaling van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden naar de verbeelding.



4 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleid voor de projectlocatie beschreven.

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie. Het bestemmingsplan waarborgt een leefbare en veilige omgeving waarin de cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden blijven.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

Feitelijk dient beoordeeld te worden of het bouwplan een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de Ladder van toepassing is. De Raad van State heeft in verschillende uitspraken aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen géén stedelijke ontwikkeling betreffen als

bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Onderhavig plan voor de bouw van twee woningen betreft een kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is daarmee ook niet van toepassing en het initiatief hoeft dan ook niet aan de Ladder te worden getoetst.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

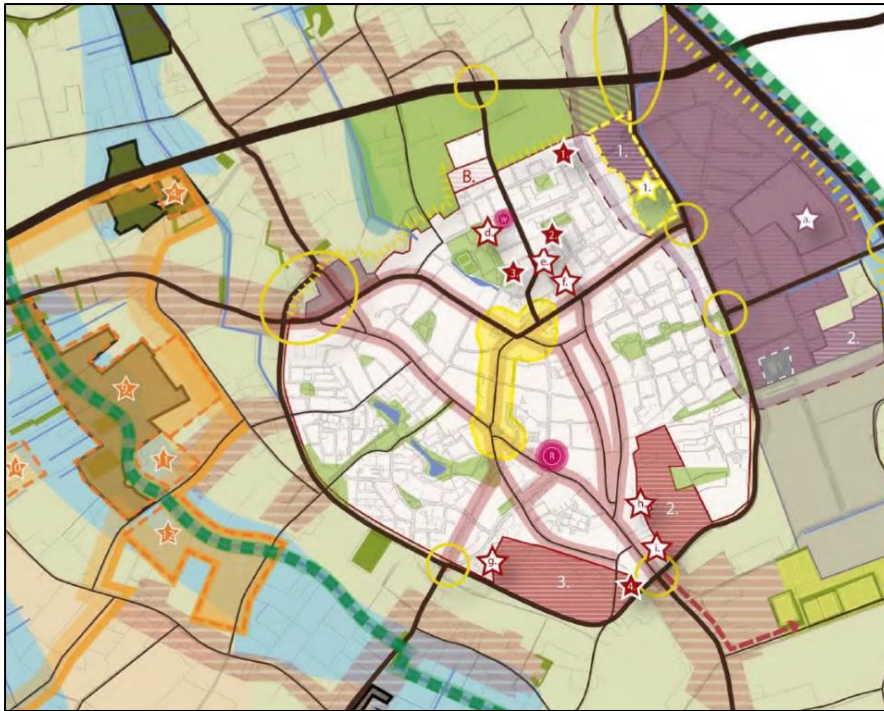
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Ruimtelijke Verordening is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van de nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken.

Stedelijke ontwikkeling

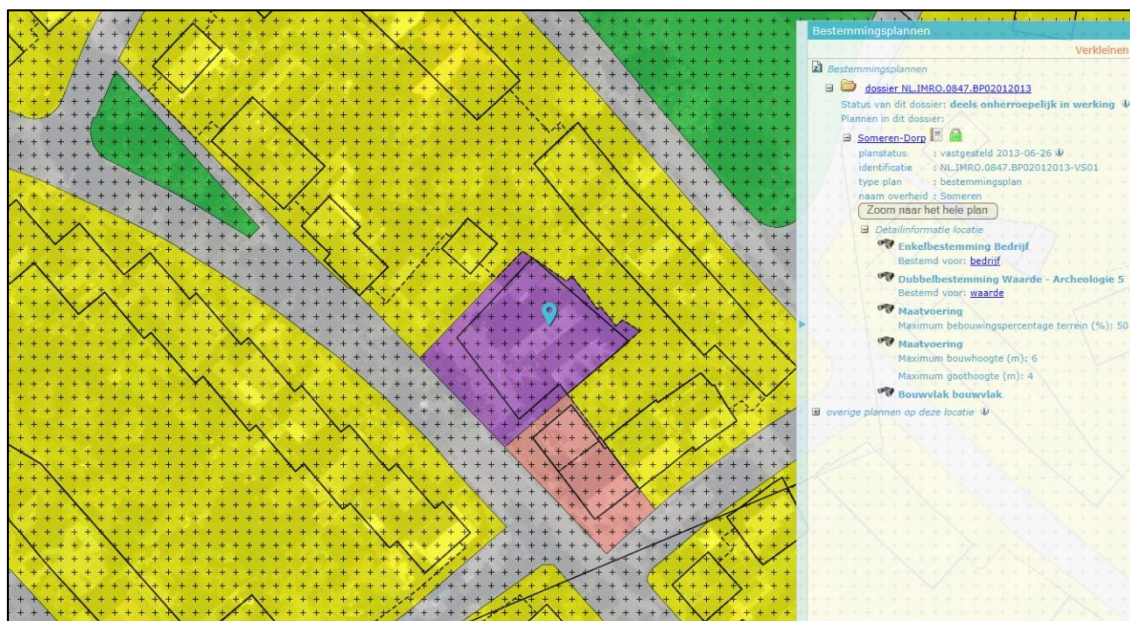
Bij de Verordening Ruimte horen een aantal kaarten. De belangrijkste voor de ontwikkeling aan de Floreffestraat is de kaart 'Stedelijke ontwikkeling'. Het plangebied ligt op deze kaart in het 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'.



Figuur 4 Uitsnede Structuurvisie Someren 2028 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.2 Bestemmingsplan 'Someren - Dorp'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Someren - Dorp'. De gronden zijn binnen dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.



De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteit;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. opslag;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming is de bouw van twee burgerwoningen niet toegestaan. Daarnaast mogen overeenkomstig artikel 4.2.2. van het bestemmingsplan gebouwen en overkappingen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. De toegestane bouwhoogte wordt tevens overschreden daar slechts een bouw- en goothoogte is toegestaan van resp. 6 en 4 meter.

4.3.3 Woonvisie 2012 - 2021

Van het bestemmingsplan Met de Woonvisie 2012 – 2021 geeft de gemeente Someren voor de komende periode de visie op de woningmarkt, waarbij de nadruk ligt op de nieuwbouw. In het document worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

1. Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking. De ambitie is een zodanige variatie aan woningen te bereiken dat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen.
2. Adequaate huisvesten van de bijzondere doelgroepen. De ambitie is het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking en statushouders.
3. Behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. De ambitie is levensloopbestendige kernen te bereiken, waar jong en oud, valide of zorgbehoeftige moet kunnen blijven wonen.
4. Verhogen van de kwaliteit. De ambitie is de energetische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit te vergroten alsmede het behoud van het dorps karakter en deze daar waar mogelijk te versterken.

De totale woningbouwplanning voor de periode 2012 – 2021 voor Someren is 774 woningen. De verdeling binnen de kernen blijft op basis van het vorige woonbeleid behouden. Zo is er voor Someren-Dorp een opgave van 61%, Someren-Eind 19%, Someren-Heide 8% en Lierop 12%.

De totale woningbouwplanning voor de periode 2012 – 2021 voor Someren is 774 woningen. Met name in Someren-Eind, maar ook in de overige dropskernen minder gebouwd dan gepland in de periode 2005-2011. Als de vraag gaat aantrekken dan moeten de kwantitatieve woningbouwcijfers geen belemmering zijn om deze vraag te faciliteren. Om hier in het programma ruimte voor te creëren worden 30 woningen gereserveerd om flexibel in te zetten. Of te wel mocht de marktsituatie zich dermate ontwikkelen dat de vraag naar woningen in één kern hoger is dan de cijfers zoals opgenomen in onderstaande tabel voor die kern, dan kan een beroep gedaan worden op deze 30 woningen.

De bouw van deze twee particuliere woningen past binnen de Woonvisie.

4.3.4 Nota Grondbeleid gemeente Someren

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad van Someren de Nota Grondbeleid 20122016 vastgesteld. Hierin is aangegeven dat voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen de gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente als eerste worden benut. Pas daarna komt ontwikkeling van particulier grond aan bod. Het betreft hier geen projectmatige bouw van woningen, maar particuliere inbreiding.

4.3.5 Planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Het initiatief wijkt op een aantal onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan Somerendorp

- a. Wonen niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'
- b. Bouwen buiten bouwvlak
- c. Hoogte bebouwing (goothoogte en nokhoogte was 4 en 6 meter)

Gelet op het gebruik van de omliggende percelen (overwegend woningen) is een herbestemming naar de bestemming 'Wonen' een voor de hand liggende keuze. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn bedrijfsvestigingen in woonomgevingen minder gewenst. Enerzijds vanwege de mogelijke hinder (geur, geluid, risico's, (vracht)verkeer) en anderzijds vanwege de (mogelijke) verstoring van het straatbeeld (buitenopslag / functionele vormgeving). De vorm en de oppervlakte van het perceel lenen zich goed voor het realiseren van twee woningen. Wel dient de situering en vormgeving van de woning aan te sluiten op de overige woningen in de straat. De bebouwingsgrens zal daarom enkele meters dichterbij de straat worden gelegd (5 meter uit de voorste perceelsgrens). Ook de maximaal toegestane goot- en nokhoogte wordt daarom verhoogd naar respectievelijk 6 en 11 meter. Dit is de standaard maximummaten voor woningen in de kern. Om te bewerkstelligen dat de nieuwbouw in het straatbeeld past zal wel een minimale goothoogte van 4,5 meter worden voorgeschreven. De nokrichting dient evenwijdig aan de straat te lopen.

Opgemerkt moet worden dat de woning op het naastgelegen perceel Floreffestraat 68 ver van de weg ligt (ca. 22 meter). Het betreft hier een eenvoudige oudere woning. Er zijn plannen om ook op dit perceel nieuwbouw te plegen waarbij de woning naar voren wordt geplaatst. Het college is al in beginsel akkoord met het verplaatsen van het bouwvlak van de woning. Voor het perceel Floreffestraat 68 zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Het verdwijnen van deze bedrijfsbestemming is een positieve ruimtelijke ontwikkeling. Het oprichten van twee woningen op dit perceel zal de belangen van omwonenden, ondanks de gewijzigde mogelijkheden voor de situering van bebouwing en de hogere goot- en nokhoogte, niet in onevenredige mate aantasten.

5 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

Ten behoeve van de onderbouwing van het initiatief dient te worden aangetoond dat verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een gevoeligere woonbestemming.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In januari 2017 is door Archimil een bodemonderzoek¹ uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Floreffestraat 66/68 te Someren. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “heterogeen verdacht” beschouwd.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,8 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium en zink. De grond uit de onderlaag (0,4-1,4 m-mv) is licht verontreinigd met koper en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese heterogeen verdachte locatie kan formeel gezien worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt opgemerkt dat er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan aan- of verkoop van of aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

De vastgestelde milieu-hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een bestemmingsplanwijziging.

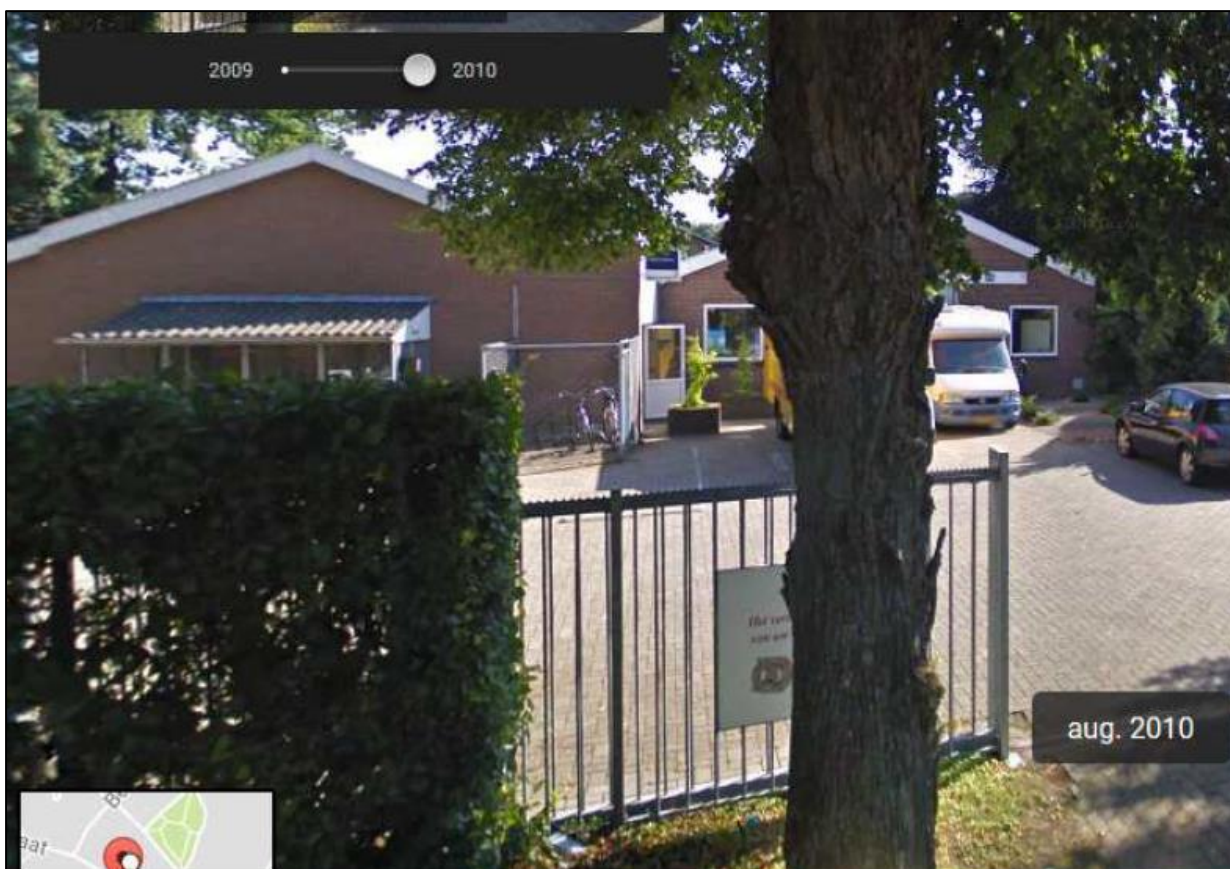
Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de

1. ¹ RAPPORT Verkennend bodemonderzoek Floreffestraat 66-68 te Someren (**rapport 3246R001-3**), Asten, 13 januari 2017

resultaten van dit bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

Aanvulling:

Het puingranulaat is in het veld beoordeeld als een geleverd c.q. aangebracht product (dus geen op locatie gebroken puin of mengelmoes van ongebroken puin). Door de eigenaar is aangegeven dat circa 8 jaar geleden de verharding vervangen is, gezien de staat van de klinkerverharding lijkt dit te kloppen. Op de google street-view foto van 2010 lijkt de verharding zich nog in nieuwstaat te bevinden:



Deze constatering is combinatie met de veldwaarnemingen waarbij vanzelfsprekend is gelet op het voorkomen van asbest heeft ertoe geleid dat dit niet als asbestverdacht wordt beschouwd. Puin (granulaat als product) wat na 2005 is geproduceerd wordt niet als verdacht beschouwd. Tussen 1998 en 2005 geproduceerd puin zou nog als verdacht kunnen worden beschouwd (hoewel de kans dat nog asbest wordt aangetroffen minimaal is).

Zo er al beoordeeld wordt dat een onderzoek plaats dient te vinden (in een ander kader dan deze wijziging van bestemming) dan hoeft dit een herbestemming niet in de weg te staan. Er is geen sprake van bodemverontreiniging en het betreft een relatief beperkte hoeveelheid materiaal. De toetsing in het kader van het bestemmingsplan betreft primair het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond en beoordeeld is ook door de gemeente dat geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging.

5.1.2 Geluid

In maart 2017 is door M&A Omgeving BV een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai in het kader van de procedure voor de nieuwbouw van drie woningen aan de Floreffestraat 66/68 te Someren. Op de eerste versie van de rapportage is door de ODZOB een aantal opmerkingen gemaakt. Deze zijn, voor zover relevant, verwerkt in onderhavige tweede versie van het rapport.

De regels en normen die gelden voor wegverkeerslawaai zijn opgenomen in hoofdstuk VI “Zones langs wegen” van de Wet geluidhinder. De regels en normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) gelden binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. De breedte van de zone van een weg is geregeld in afdeling 1 “Omvang geluidzones” van genoemd hoofdstuk.

Zones langs wegen.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidzone, met uitzondering van de volgende wegen:

1. wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van een zone is, op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder, afhankelijk van de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Voor wegen in een stedelijke situatie met één of twee rijstroken geldt een zonebreedte van 200 meter, voor wegen in een buitenstedelijk situatie met één of twee rijstroken geldt een zonebreedte van 400 meter. De afstanden, genoemd in artikel 74, eerste lid, worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

Voor onderhavige situatie geldt dat de wegen als bestaande en de nieuwe woning als nieuwe situatie gezien dient te worden. De wegen buiten de bebouwde kom hebben een geluidzone van 250 meter en de wegen binnen de bebouwde kom hebben een geluidzone van 200 meter. De aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 bedraagt -5 dB voor de Floreffestraat (50 km/h). De overige wegen zijn 30 km/h wegen en hiervoor geldt geen wettelijke geluidzone.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) en 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

2. ² RAPPORT Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Floreffestraat 66/68 te Someren (rapportnummer 217-SFL66-68-wl-v3), Helenaveen, 9 oktober 2017.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de voorgevels wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Floreffestraat. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

De hoogste geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen bedraagt 54 en 53 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (-5 dB voor de Floreffestraat ter plaatse).

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor de woningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd. De gevelwering dient minimaal respectievelijk 26 en 25 dB te bedragen voor woning 1 en 2.

Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd bij de gemeente Someren.

5.1.3 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 bepaalde 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt “niet in betekenende mate” (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+- regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project, de realisatie van twee woningen, is in relatie tot beide bovenbeschreven ontwikkelingen, welke niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

De specifieke wetgeving over luchtkwaliteit is gericht op het voorkomen van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. De mate van blootstelling van bestemmingen, die voor luchtkwaliteit gevoelig zijn, speelt hierbij een ondergeschikte rol. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal echter ook afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging uiteraard wel een doorslaggevende rol. Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde."

Tegen de achtergrond van de inhoud van het Besluit gevoelige bestemmingen, lijkt de overheid met de bovenstaande passage vooral te doelen op het voorkomen van voor de volksgezondheid overduidelijk ongewenste knelpuntsituaties, zoals een zeer gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een bejaardenhuis of school) binnen korte afstand van een rijks- of provinciale weg. Het niet opnemen van woningen als gevoelige bestemming wijst er op dat het rijksbeleid in principe uitgaat van een “stand-still” beginsel voor alle overige situaties. Immers alleen projecten die niet in betekenende mate bijdragen en specifieke projecten, waarvan middels onderzoek wordt aangetoond dat zij de luchtkwaliteit niet onevenredig belasten, voldoen aan het toetsingscriterium van de Wet luchtkwaliteit.

Er zijn geen provinciale (N266) of rijkswegen (A67) in de directe nabijheid van het plangebied die knelpunten laten zien t.a.v. de luchtkwaliteit. Geconstateerd wordt dat het project voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een “goede ruimtelijke ordening” door zowel de gezondheidsraad als in het “Besluit gevoelige bestemmingen”. Voor het plangebied kan een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.1.4 Milieuzonering

De wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van twee burgerwoningen heeft zelf geen functies die volgens de VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” gezoneerd dienen te worden. De gebruikswijziging heeft geen milieueffecten op functies in de omgeving.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied overige functies zoals bedrijvigheid aanwezig zijn, die het gebruik van de woning kunnen belemmeren en andersom de aanwezige bedrijven niet belemmerd kunnen worden door het planvoornemen.

In de (directe) nabijheid van het plangebied zijn bedrijfsmatige functies aanwezig. Zo is aan de Floreffestraat 64 / Deken Brantstraat 14 een detailhandelsvestiging gelegen. De minimale richtafstand uit de VNG uitgave bedraagt hiervoor 10 meter. Het pand aan de Floreffestraat 64 is gelegen op een afstand van minder dan 10 meter van de toekomstige gevoelige bestemming. Het betreft hier echter de bedrijfswoning waar geen detailhandelsactiviteiten worden uitgevoerd. Deze vinden plaats aan de Deken Brantstraat 14.

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemmingen zijn gelegen aan de Vaarselstraat / Klotterstraat, maar zijn gelegen op een afstand van ruim 200 meter van het plangebied. Gezien aard van de bedrijvigheid valt het plangebied ruim buiten de richtafstanden uit de VNG uitgave.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke een dusdanige zonering hebben zodat het plangebied hier binnen komt te liggen.

5.2 Externe veiligheid

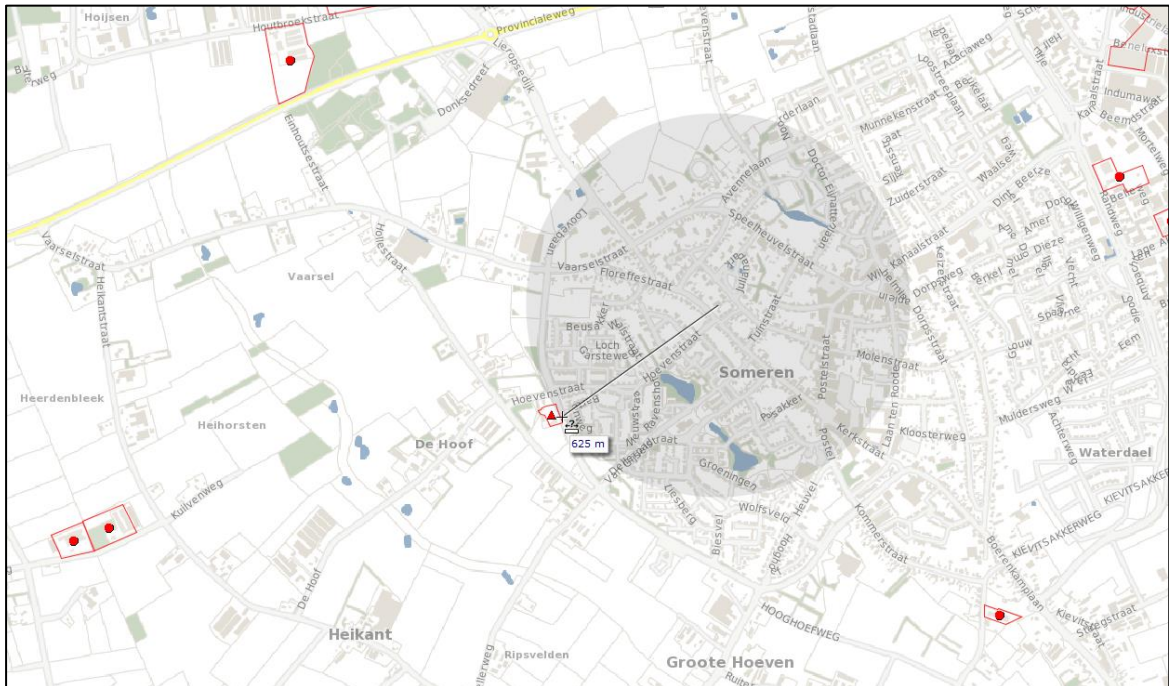
In het kader van externe veiligheid zijn een drietal aspecten van belang:

- externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- externe veiligheid vanuit inrichtingen;
- externe veiligheid als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, nabij risicovolle inrichtingen en in de nabijheid van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle activiteit bevindt. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour) een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor de woningen is het groepsrisico niet relevant.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant, ligt de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, een tankstation met LPG vulpunt aan de Loovestraat, op circa 625 meter van het plangebied. Voor lpg-stations gelden ingevolge het Bevi risicoafstanden (PR 10^{-6} contouren) waarmee rekening dient te worden gehouden. Daarnaast is sprake van een invloedsgebied van 150 meter, waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord. De (nieuwe) woningen liggen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van vernoemd tankstation. Invloedsgebieden van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen strekken zich niet uit tot over de woningen.



Van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden afgeleid dat er geen plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6} contouren) over het plangebied zijn gelegen zijn en dat er derhalve geen wettelijke belemmeringen zijn vanuit externe veiligheid.

Het is vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord om medewerking te verlenen aan ontwikkeling van het bestemmingsplan Floreffestraat 66 te Someren.

5.3 Waterhuishouding

Het onderhavige project behelst een herziening van de aanwezige bestemming en sloop van de aanwezige bebouwing en bouw van een tweetal woningen.

Het onderhavige project voorziet dus in een toename van minder dan 1.000 m^2 verhard oppervlak. Dit betekent dat het plan niet aangemeld hoeft te worden bij het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas ter verkrijging van een positief wateradvies. De gemeente Someren is in deze derhalve de toetsende instantie.

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de aanwezige bebouwing en bouw van een tweetal woningen. Hierdoor zal de hoeveelheid verharding en de wateropgave vrijwel gelijk blijven. Gemeentelijk beleid gaat wel uit van afkoppeling hemelwater en infiltratie op eigen terrein. Dit wordt ook geborgd in de planregels.

Het onderhavige project heeft derhalve geen consequenties voor het aspect water.

5.4 Asbestinventarisatie

Op 23 februari 2017 is door M&A Omgeving BV een asbestinventarisatie³-onderzoek uitgevoerd voor een asbestinventarisatie van een woning en twee loodsen (bouwkundige eenheden) aan de Floreffestraat 66 en 68 te Someren.

In en om de gebouwen zijn geen asbestverdachte toepassingen geconstateerd, zodat geen monsternamen noodzakelijk was.

In de gebouwen bevinden zich geen asbestverdachte installaties. Er bestaan verder geen duidelijke aanwijzingen dat er in de constructie niet direct waarneembare asbesthoudende materialen zullen worden aangetroffen.

Echter dient hier bij de sloop van de opstallen te allen tijde aandacht te worden besteed aan de niet onderzochte bouwdelen (zie hoofdstuk 4.2).

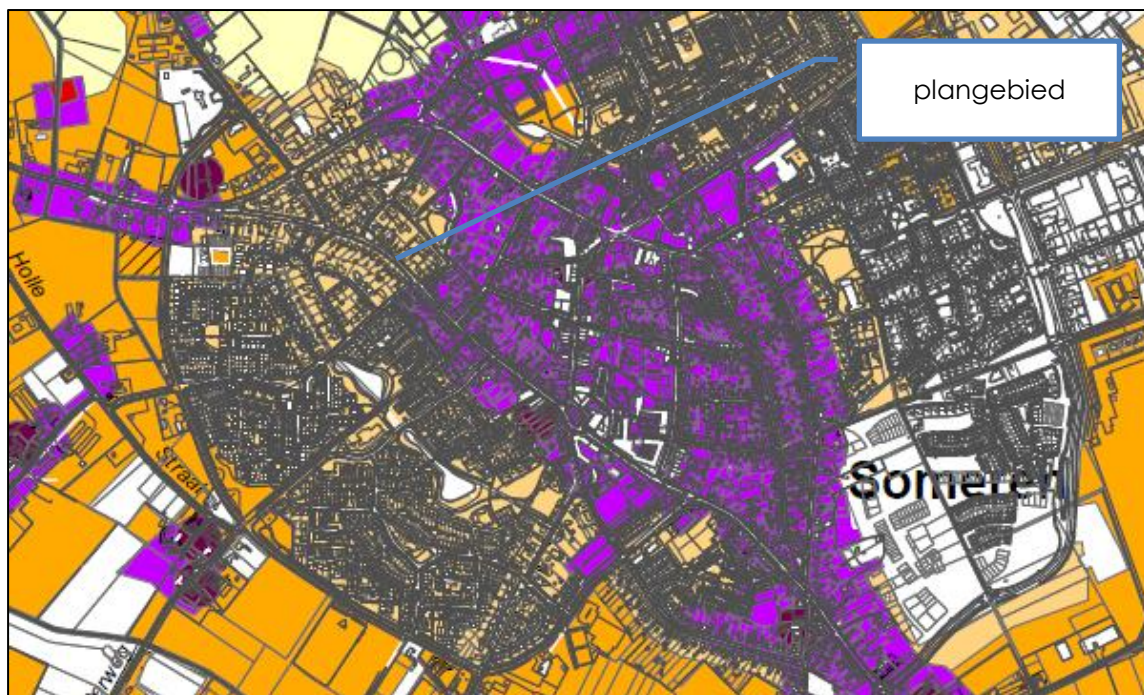
De asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de SC 540 / 2011. De asbestinventarisatie is voorgeschreven op grond van het Asbestverwijderingsbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

5.5 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en uit de bodem worden gehaald en ergens anders worden bewaard. In dat geval gaat veel relevante informatie uit de omgeving van de archeologische waarden verloren. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg is het Verdrag van Malta vertaald in de Monumentenwet 1988 (hoofdstuk 5).

Het onderhavige project behelst een herziening van de aanwezige bestemming en sloop van de aanwezige bebouwing en bouw van een tweetal woningen.

3. ³ RAPPORT Volledige asbestinventarisatie Floreffestraat 66/68 te Someren (**rapportnummer 217-SFL66-68-ai-v1**), Helenaveen, 23 februari 2017



Het plangebied heeft op de Archeologiekartaat gemeente Someren 2015 aangewezen als een categorie 5gebied. Dat wil zeggen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Ten bescherming van de potentiële archeologische waarden in de bodem, zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' aan het plangebied worden toegekend.

Het plangebied is kleiner dan 2500 m². Gelet op het gemeentelijk beleid geldt geen onderzoeksverplichting bij ingrepen kleiner dan 2500 m² / diepte 40 centimeter.

In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

5.6 Flora en Fauna

In maart 2017 is door M&A Omgeving BV een quick scan⁴ flora en fauna uitgevoerd naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de aanwezige natuurwaarden in het plangebied.

Op de onderzoekslocatie is in de huidige situatie een tweetal loodsen en een woonhuis aanwezig en de percelen zijn in gebruik voor wonen (Floreffestraat 68) en bedrijf (Floreffestraat 66). In verband met de bestemmingswijziging van het perceel dient een ruimtelijke procedure te

4. ⁴ RAPPORT Quick scan Flora en fauna Floreffestraat 66/68 te Someren (rapportnummer 217-SFL66-68-nw-v1), Helenaveen, 23 maart 2017.

worden gevolgd en op een later tijdstip een aanvraag voor omgevingsvergunningen te worden ingediend.

Dit natuurwaardenonderzoek beschrijft of het voornemen van de bestemmingswijziging, sloop en nieuwbouw consequenties kunnen hebben voor de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna en met name voor uilen en vleermuizen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in maart 2017 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen). De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 15 maart 2017, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Toch is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bomen op en in de omgeving van het perceel en in de bestaande bebouwing op het perceel (stallen en werktuigenloods) is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingszones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden.

Door de sloop van de bebouwing op de percelen en de nieuwbouw van woningen op de locatie, wordt het karakter van het landschap nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. De eventuele foerageermogelijkheden voor natuursoorten blijven in de directe omgeving nog voldoende voorhanden.

Ten aanzien van de Flora en Fauna bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Verkeer en infrastructuur

Het plan voorziet in de realisatie van twee woningen. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De parkeernormen en maatvoering zijn gebaseerd op de parkeercijfers en richtlijnen van het CROW (huidige versie ASVV 2012). Voor de ontwikkeling kan volstaan worden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Dat er voldoende ruimte is op het perceel is nog geen garantie dat deze worden gerealiseerd.

In bestemmingsplanregels moeten voorschriften ten aanzien van parkeren worden opgenomen, waarbij de aanleg/realisatie en instandhouding van de parkeerplaatsen als een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt opgenomen.

Ontsluiting van het perceel is mogelijk via de Floreffestraat. Aangezien het de bedoeling is om een bestaande berging te handhaven, ligt het voor de hand om aan de zijde van het perceel Floreffestraat 68 een nieuwe inrit aan te leggen. Afhankelijk van de situering van de inritten is verplaatsing van een straatkolk en lichtmast noodzakelijk.

Groenstrook

Mede door de aanleg van de inritten voor deze woningen zal de groenstrook aan de voorzijde van de woning aangepast moeten worden. De groenstrook is op dit moment ingericht met opgaand groen. Het opgaande groen zal verwijderd moeten worden en worden vervangen door lager blijvend groen (bodembedekkers of een laagblijvende heesters).

Bij de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer ook rekening gehouden moeten worden met de bestaande bomen. Deze dienen beschermd te worden tijdens de graaf- en bouwwerkzaamheden. Dit zal ook als voorwaarde worden opgenomen bij de vergunningverlening van de woningen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform de wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

6.3 Planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (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 antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels;
- 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.

In het onderstaande worden de voorschriften van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht

Artikel 3: Bestemming 'Wonen'

Algemeen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woondoeleinden.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de toegestane woningtypologie aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen. In de regels zijn, naast bouwregels, ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Aan-huis-verbonden beroepen zijn enkel toegestaan in het hoofdgebouw (inclusief aanbouwen) of in aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aanbouwen), tot een maximum van 60 m².

Artikel 4: Bestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Algemeen

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij categorie 5 (gebied met middelhoge verwachting) geldt een vrijstellingsdrempel van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Afwijken kan alleen als één of beide drempels niet worden overschreden. De oppervlaktecriteria zijn gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen.

In de gebieden met een middelhoge verwachting is sprake van de combinatie van onderzoekslacune en een op grond van kengetallen verwachte geringe(re) dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De doelstelling is hier om bij grotere ingrepen (> 2500 m²) in de toekomst vooronderzoek te realiseren, zodat de bestaande kennislacune kan worden opgevuld.

Vrijstellingsdiepte (terreinen van archeologische waarde en gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting). Met vrijstellingsdiepte van 0,4 m is een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en dat wat maatschappelijk en praktisch haalbaar is. In sommige delen van het gemeentelijk grondgebied liggen archeologische vondsten mogelijk dichter aan het oppervlak.

Op de meeste plaatsen zijn archeologisch relevante woonlagen opgenomen in de bouwvoor. De bouwvoor heeft gemiddeld een diepte van 0,3 – 0,5 m waaronder een eerste sporenvak zichtbaar kan worden. Vanuit archeologisch perspectief zou een algemene vrijstelling van 0,3 m te verkiezen zijn. Een dergelijke beperking is echter maatschappelijk niet uitvoerbaar (ook niet controleerbaar) en zou betekenen dat normaal agrarisch bodemgebruik en zelfs het ompspitten van de eigen tuin vergunningplichtige activiteiten worden. De wet- en regelgeving wil zich richten op die bodemingrepen die plaats vinden in het kader van nieuwe bouw- of inrichtingsprojecten met grootschalig grondverzet. Daar zal de 0,4 m grens vrijwel altijd overschreden worden. Overigens vallen egalisatiewerkzaamheden, diepwoelen en

ontgrondingen die dieper reiken dan 0,4 m in het agrarisch gebied niet onder de vrijstellingsdrempel.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de bedrijfsbestemming aan het adres Floreffestraat 66 te Someren in een bestemming die het mogelijk maakt twee woningen op te richten.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een *realiseringsovereenkomst* gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de vergoeding van planschade.

Er vinden geen aanpassingen aan de openbare ruimte plaats ten behoeve van het project, behoudens de aansluiting op de riolering en aanleg inrit. Daarom is het niet noodzakelijk daaromtrent eisen te stellen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraakprocedure

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro zal vooroverleg plaats vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden opgenomen en beantwoord in de Nota van zienswijzen.

