Bestemmingsplan Esdoornstraat 66, 68, 70 en 72

Gemeente Someren

Ontwerp

Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan Esdoornstraat 66, 68, 70 en 72

Gemeente Someren

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09694
Datum:	13 maart 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Y. Vavier (gemeente Someren)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg & mevr. S. Driessen, MSc.
Trefwoorden:	Someren-Eind, Esdoornstraat, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Aan de Esdoornstraat 66, 68, 70 en 72 (op het perceel achter de woning aan de Kampstraat 58) in Someren-Eind worden vier levensloopbestendige woningen ontwikkeld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van de woningen mogelijk.

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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan 3
1.2 Vigerende bestemmingsplannen 4
1.3 Leeswijzer 6

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL **7**
2.1 Gebiedsprofiel 7
2.2 Planprofiel 8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 9

3. BELEID **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 16

4. ONDERZOEK **19**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 19
4.2 Milieuaspecten 19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit 19
4.2.2 Wegverkeerslawaai 21
4.2.3 Luchtkwaliteit 22
4.2.4 Milieuzonering 23
4.2.5 Externe veiligheid 24
4.2.6 Geur 27
4.2.7 Vormvrije m.e.r. 28
4.3 Archeologie 29
4.4 Cultuurhistorie 30
4.5 Natuurbescherming en flora en fauna 30
4.6 Kabels en leidingen 31
4.7 Verkeer en parkeren 31
4.8 Waterhuishouding 32

5. JURIDISCHE VORMGEVING **35**
5.1 Planstukken 35
5.2 Toelichting op de verbeelding 35

5.3 Toelichting op de regels 35
5.3.1 Inleidende regels 36
5.3.2 Bestemmingsregels 36
5.3.3 Algemene regels 37
5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen 37

6. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE 38
6.1 Vooroverleg 38
6.2 Inspraak 38
6.3 Procedure 38

Separate bijlagen

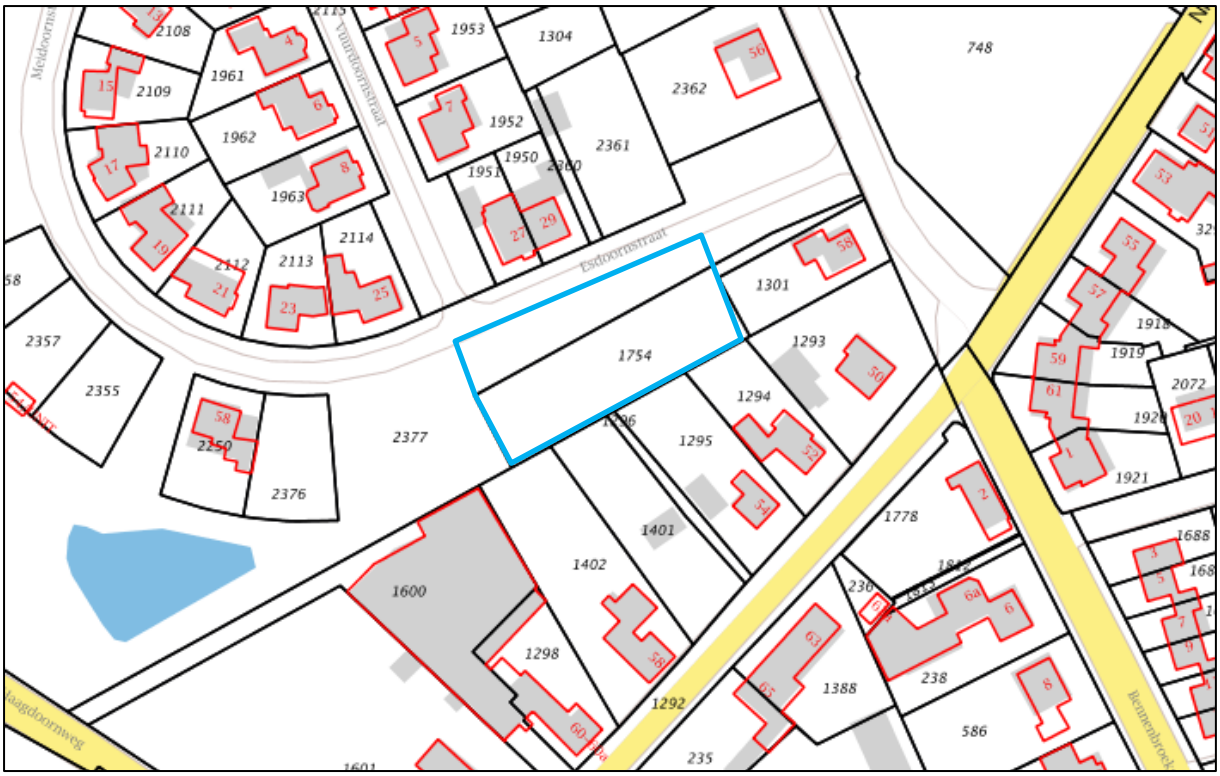
- Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) Kampstraat 58 te Someren, rapportnummer 5866.001, 8 februari 2018
- Econsultancy, *Wegverkeerslawaai Esdoornstraat te Someren-Eind*, rapportnummer 5792.001, 31 januari 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om aan de Esdoornstraat in Someren-Eind, op het perceel achter de woning aan de Kampstraat 58, vier levensloopbestendige woningen te realiseren. Het betreffende perceel bestaat uit delen van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie T, nrs. 1754 en 2377. Op basis van de geldende bestemmingsplannen voor deze locatie kunnen de woningen niet worden gebouwd. Het noordelijk deel van het perceel (nr. 2377) ligt binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'BRIM IV', dat is vastgesteld op 24 februari 2010. Voor het zuidelijk deel van het perceel (nr. 1754) vigeert het bestemmingsplan 'Someren-Eind', dat op 27 juni 2012 door de gemeenteraad van Someren is vastgesteld. Beide plannen zijn onherroepelijk. Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Topografische kaart plangebied (rood omcirkeld) en omgeving



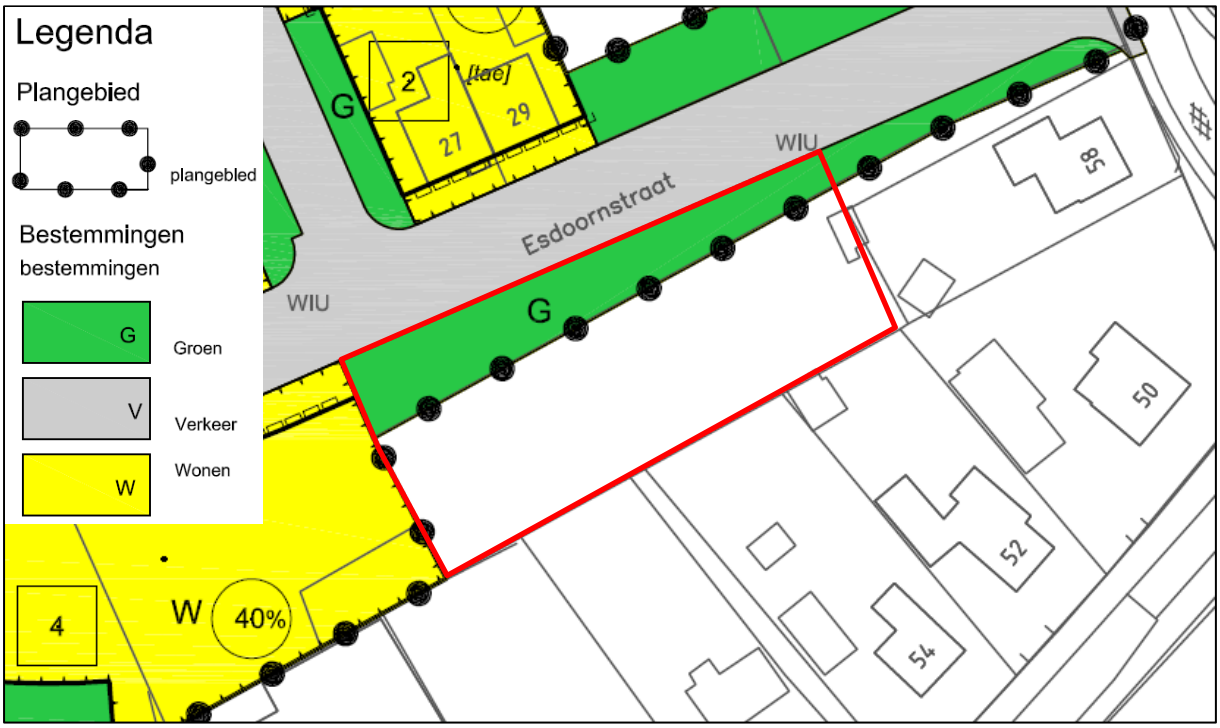
Kadastrale situatie met plangebied (blauw omlijnd)

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied te voorzien van een nieuw planologisch-juridisch regime, met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het nieuw toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan ‘BRIM IV’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 24 februari 2010, heeft het noordelijk deel van het plangebied de bestemming ‘Groen’. Binnen de groenbestemming is de bouw van woningen en het gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling is daardoor dus strijdig met dit bestemmingsplan.

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan ‘Someren-Eind’, dat op 27 juni 2012 door de gemeenteraad van Someren is vastgesteld, de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming is gebruik voor woondoeleinden weliswaar toegestaan, maar ontbreekt een bouwvlak waarbinnen de voorgenomen woningen gebouwd mogen worden. De voorgenomen woningbouw is hierdoor niet rechtstreeks toegelaten volgens dit bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'BRIM IV' met plangebied rood omlijnd

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Someren-Eind' met plangebied rood omlijnd

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van het gebiedsprofiel, het planprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Someren-Eind, in de gemeente Someren. Ten noorden van het plangebied loopt de Esdoornstraat. Aan de overzijde hiervan zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de woning aan de Kampstraat 58. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn eveneens woningen gelegen. In de verdere omgeving zijn voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gelegen, bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap. Verder richting het zuidwesten ligt een winkel voor woninginrichting en aan de oostzijde ligt op circa 53 meter afstand een begraafplaats.

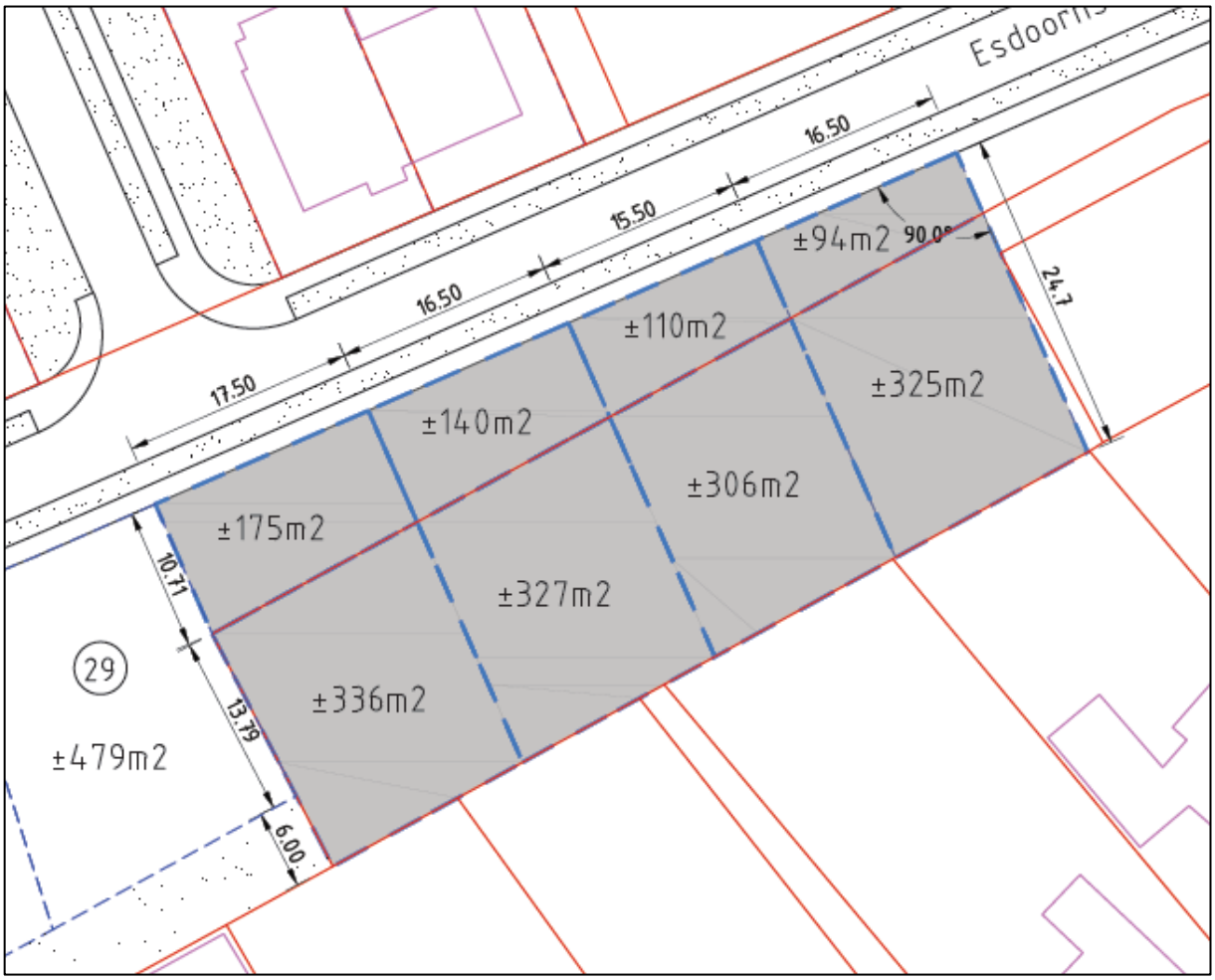
Het plangebied is in de huidige situatie deels in gebruik als paardenwei en deels braakliggend en begroeid met gras. Aan de oostzijde staat een klein bijgebouw.

Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

2.2 Planprofiel

Het voornemen bestaat om in het plangebied vier bouwkavels te realiseren voor de bouw van vrijstaande levensloopbestendige woningen. Deze zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Tevens zijn bungalows bestaande uit één bouwlaag en met een platte afdekking mogelijk. De woningen worden ingericht met een voorwaardige begane grond waar alle voorzieningen aanwezig zijn en een ondergeschikte eerste verdieping.

De woningen worden gesitueerd op een afstand van 4 meter tot de voorste perceelgrens en zullen aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te liggen. Aanbouwen en bijgebouwen bij de woningen zijn mogelijk op een afstand van minimaal 3,5 meter achter de voorgevel van de woning.



Verkaveling

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De voorgenomen woningbouw past functioneel in de omgeving, aangezien sprake is van de ligging in een woonwijk. Het ligt voor de hand om de vier woningen qua typologie en beeldkwaliteit te laten aansluiten op de omliggende woningen in deze wijk. Omdat het levensloopbestendige woningen betreft zullen deze bestaan uit één bouwlaag en worden afgedekt met een kap of plat dak (in geval van een bungalow). De voorgevelrooilijn van de woningen sluit aan op die van de naastgelegen woningen aan de westzijde. Daarnaast zijn er regels verbonden aan de ligging van aanbouwen en bijgebouwen bij de vrijstaande woningen, waardoor een eenduidig stedenbouwkundig beeld is geborgd. Bijgebouwen, aanbouwen en overkappingen zijn hierdoor bijvoorbeeld maar aan één zijde van de woning toegestaan.

Gezien het bovenstaande past de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht in de omgeving.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

In het plangebied zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging
Het voorliggende project betreft de ontwikkeling van vier levensloopbestendige woningen. Het toevoegen van maximaal 11 woningen is in lijn met de uitspraak[2] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Desalniettemin voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte aan levensloopbestendige woningen (zie ook paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlij-

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

nen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: ‘zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte’. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- Meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio’s): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio’s): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe ‘bouwen voor migratiesaldo-nul’.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging

Het voorliggende plan sluit aan bij de principes ‘zuinig ruimtegebruik’ en ‘concentratie van verstedelijking’. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij op een onbebouwd perceel in een woonwijk vier bouwkavels voor levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Het initiatief is hiermee passend binnen de ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014’.

Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructureringsen transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Afweging

Het voorliggende plan past binnen de bovengenoemde leidende principes van de Brabantse Agenda Wonen. Er vindt woningbouw plaats binnen het bestaand bebouwd gebied, die aansluit op de actuele behoefte aan levensloopbestendige woningen die bovendien geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Omdat bij het voorliggende plan slechts vier bouwkavels worden gerealiseerd, hoeft het plan

niet op regionaal niveau afgestemd te worden. Afstemming is namelijk pas noodzakelijk bij plannen vanaf 25 woningen.

Verordening ruimte Noord-Brabant
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

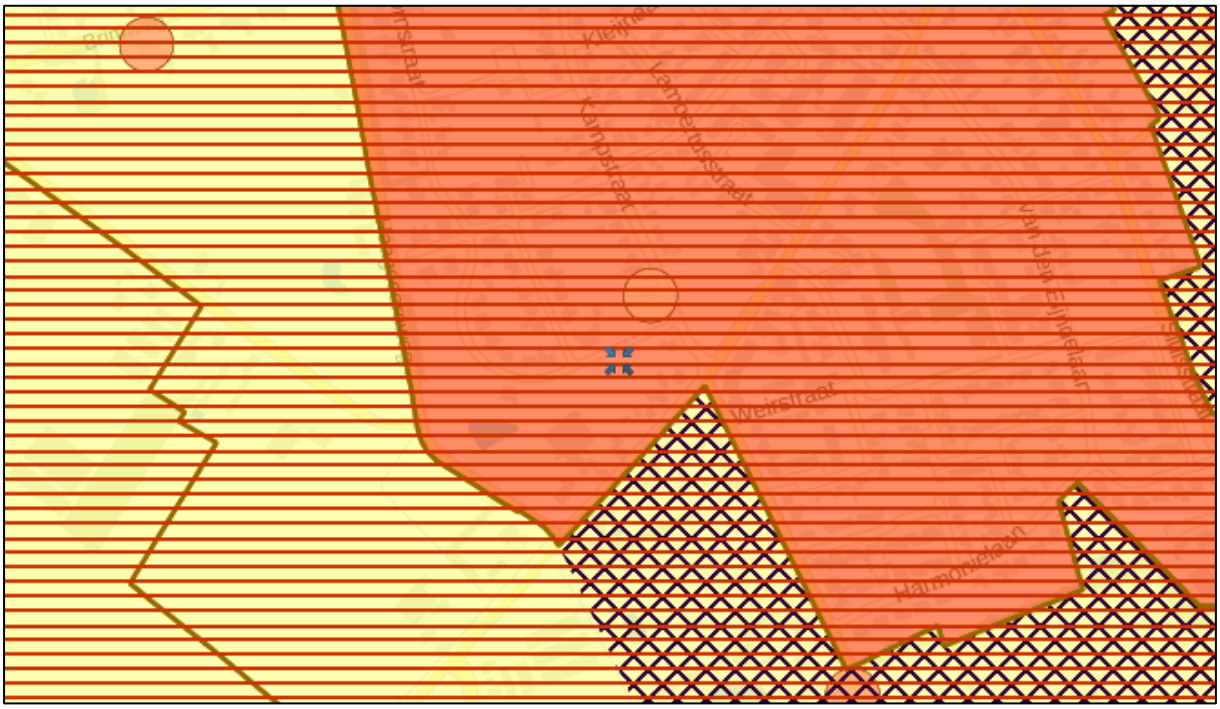
In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder het Natuur Netwerk Brabant), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en Natuur Netwerk Brabant (NNB) begrensd.

Afweging
In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling bij dienen te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient er aangesloten te worden bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief voorziet in het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Aangezien de voorgenomen bebouwing zal aansluiten op de omgeving qua karakter en stedenbouwkunde, is er sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid. De ontwikkeling is passend binnen de omgeving, die gekenmerkt wordt door een woonfunctie. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij het initiatief is tevens rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Zie hiervoor hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' is het plangebied gelegen binnen de 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Uitsnede ‘Integrale plankaart met structuren en aanduidingen’ Verordening ruimte 2014 met plangebied ter plaatse van blauwe pijlen

Tevens is artikel 4 van toepassing op het initiatief. In artikel 4.2 ‘Stedelijke ontwikkeling’ is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Volgens artikel 4.3 ‘Nieuwbouw van woningen’ dient de toelichting bij een bestemmingsplan voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:

a. De afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
b. De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

In de navolgende paragrafen 3.3 en 3.4 wordt onderbouwd dat het initiatief hieraan voldoet. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd.

Het plangebied is niet nader aangeduid op de overige kaartbeelden bij de Verordening ruimte Noord-Brabant. Gezien het bovenstaande is het plan passend binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie 2011-2020 SRE
De gemeenteraad van Someren heeft op 28 maart 2012 ingestemd met de Regionale woonvisie. Deze visie is een ambitiedocument en richt zich op de uitdagingen die de 21 SRE-gemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken. Er zijn drie thema's die aandacht vragen van het regionaal woonbeleid en de daarin samenwerkende woningmarktpartijen:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Voor dit bestemmingsplan is met name thema 3 van belang, en daarbinnen met name het uitgangspunt van het kleinschalig toevoegen van kwaliteit door middel van nieuwbouw.

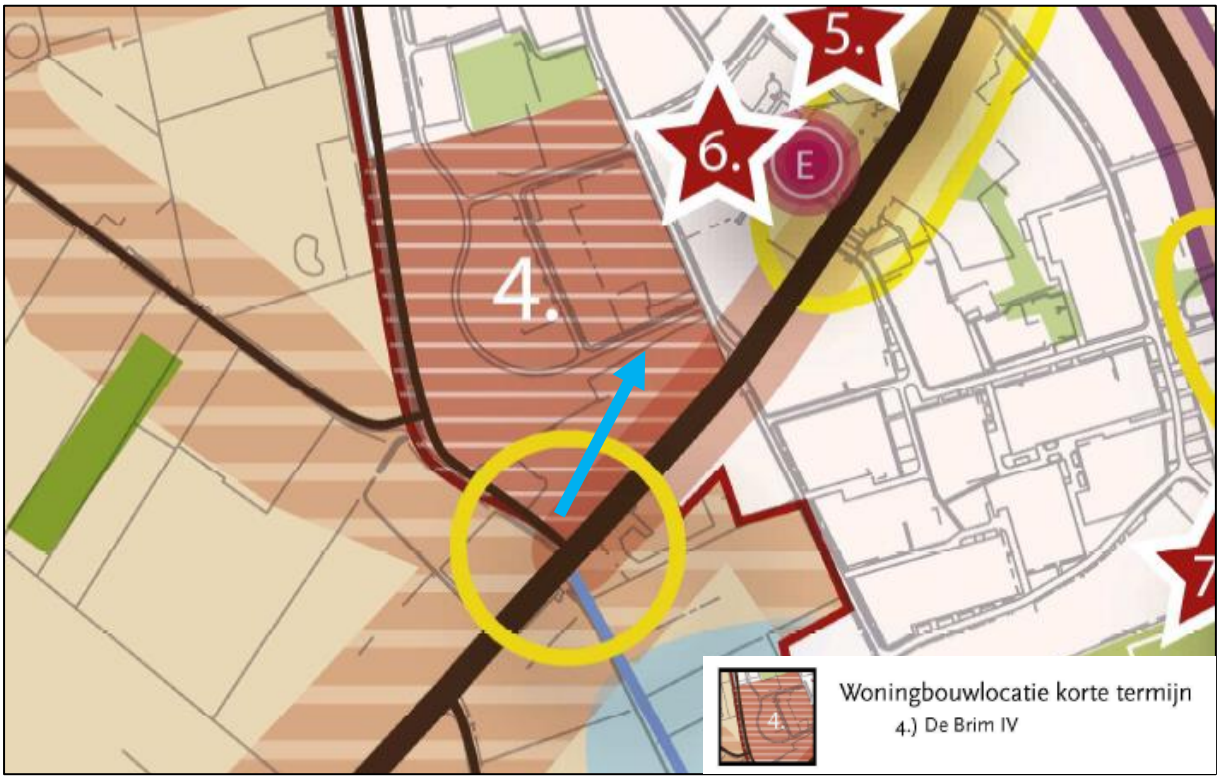
Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige kwalitatief hoogwaardige toevoeging van woningbouw en is hiermee in lijn met de Regionale Woonvisie 2011-2020 van het SRE.

Regionale Agenda Wonen 2016 regio Zuidoost-Brabant
In de Regionale Agenda Wonen 2016 voor de regio Zuidoost-Brabant is afgesproken dat de gemeente Someren in de periode van 2016 t/m 2025 nog 955 woningen mag toevoegen aan de woningvoorraad. Het voorliggende plan voor vier levensloopbestendige woningen wordt passend geacht binnen deze regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028
Op 24 april 2013 heeft de gemeenteraad van Someren de Structuurvisie Someren 2028 vastgesteld. Wat betreft wonen is de ambitie van de gemeente het in stand houden en creëren van een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen. Een ander doel is het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen.

De voorliggende locatie is op de kaart 'Someren-Eind' aangeduid als 'woningbouwlocatie korte termijn' en ligt in de woonwijk De Brim IV. Op deze locatie worden in totaal circa 30 woningen ontwikkeld. De voorliggende ontwikkeling van vier woningbouwkavels op deze locatie is hiermee passend binnen de Structuurvisie Someren 2028.



Uitsnede kaart 'Someren-Eind' Structuurvisie Someren 2028 met ligging plangebied (blauwe pijl)

Woonvisie 2012 - 2021

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. Adequaat 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 dorpse 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 bouwkavels voor levensloopbestendige woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De woningen sluiten aan

bij de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen of mensen met een zorgvraag, die hierdoor langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te nemen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Voor onderhavig bestemmingsplan is de gemeente Someren daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt te verhalen op de initiatiefnemer.

Hiertoe wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Achtergrond
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Econsultancy heeft hiertoe in januari / februari 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport[3].

Onderzoek
Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de bovengrond van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een ‘verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming’ (VED-HE), waarbij tevens de parameter asbest in het onderzoek dient te worden meegenomen. Verder is geconcludeerd dat de ondergrond van de onderzoekslocatie onderzocht kan worden volgens de strategie ‘onverdacht’ (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien, tot maximaal 1,0 m -mv, zwak humeus. Verder is de bovengrond plaatselijk zwak puinhoudend, zwak baksteenhoudend en asbesthoudend.

[3] Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) Kampstraat 58 te Someren*, rapportnummer 5866.001, 8 februari 2018

Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)
De verdachte bodemlaag is licht verontreinigd met cadmium en plaatselijk tevens licht verontreinigd met zink, minerale olie en PAK. Deze lichte verontreinigingen houden hoogstwaarschijnlijk verband met de bodemvreemde bijmengingen, die in de (boven)grond aangetroffen zijn. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, zink. Verder is het grondwater matig verontreinigd met koper. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Het kopergehalte overschrijdt echter nét de door de gemeente Someren vastgestelde lokale achtergrondconcentratie (95-percentiel) voor koper in het grondwater.

Op basis van de resultaten van het vorig jaar door Econsultancy uitgevoerde nader grondwateronderzoek op minder dan 50 meter van de huidige peilbuis, waaruit bleek dat er géén sprake is van sterk verontreinigd grondwater in de directe omgeving, acht Econsultancy een nieuw nader onderzoek weinig zinvol. Daaruit bleek dat er géén sprake is van sterk verontreinigd grondwater, kon tevens gesteld worden dat er géén sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's. De matige koperverontreiniging in het grondwater is mogelijk te relateren aan de voormalige erfverharding die in het verleden op de onderzoekslocatie aanwezig is geweest.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in bodem (NEN 5707)
Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem van het noordelijk terreindeel zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm van de onderzochte grond(meng)monsters eveneens asbest aangetoond. Het verzamelmateriaal uit inspectiegat 04 blijkt te bestaan uit asbesthoudend golfplaat materiaal (10-15 % hechtgebonden chrysotiel) met een drooggewicht van in totaal 17 gram. Het berekende maximale (indicatieve) asbestgehalte binnen de locatie, op basis van inspectiegat 04, bedraagt 58,9 mg/kg d.s..

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld, dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. De rapportage van dit onderzoek zal te zijner tijd bij deze toelichting worden bijgevoegd. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie dienen vooralsnog, ten aanzien van asbest, specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Achtergrond
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), 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.

Aantal rijstroken	**Breedte van de geluidszone (in meters)**	
	Buitenstedelijk	**Stedelijk**
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Onderzoek
Econsultancy heeft in januari 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende plan. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport[4].

De woningen zijn gelegen in de geluidszone van de Haagdoornstraat en Laarstraat. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Esdoornstraat, Vuurdoornstraat en Nieuwendijk) in het onderzoek betrokken.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 42 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden voor de realisatie van het plan, rekening houdend met de bestaande rooilijn, vanuit akoestisch oogpunt, geen beperkingen.

Conclusie
Het aspect wegverkeerslawaai vormt gezien de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen.

[4] Econsultancy, *Wegverkeerslawaai Esdoornstraat te Someren-Eind*, rapportnummer 5792.001, 31 januari 2018

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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:

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 betekenende 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.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project 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.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Toetsing

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. In vergelijking daarop wordt bij voorgenomen ontwikkeling worden slechts vier nieuwe woningen gerealiseerd. Met deze kleinschalige ontwikkeling in relatie tot 1.500 woningen wordt dan ook ruim onder het 3% criterium gebleven.

Achtergrondwaarden
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) was de concentratie $PM_{2,5}$ in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM_{10} tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO_2 gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie
Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit ter plaatse is ruimschoots voldoende en vormt hiermee geen belemmering voor het initiatief.

4.2.4 Milieuzonering

Achtergrond
Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderzoek
De op te richten woningen zijn milieugevoelige objecten. Daarom dient bekeken te worden of zich functies in de omgeving bevinden die een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

Op een afstand van circa 10 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een detailhandelsbestemming aan de Nieuwendijk 60, waar een winkel voor woninginrichting is gevestigd. Ter plaatse zijn activiteiten van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op circa 53 meter ten oosten van het plangebied ligt een begraafplaats. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1. Milieucategorie 1 en 2 zijn inpasbaar binnen een woonomgeving, waardoor de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de detailhandelsbestemming en de begraafplaats geen belemmering vormt.

Voor het overige zijn er geen functies in de nabijheid gelegen met een zodanige hinderzone dat deze invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.2.5 Externe veiligheid

Achtergrond
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), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

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 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, het 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).

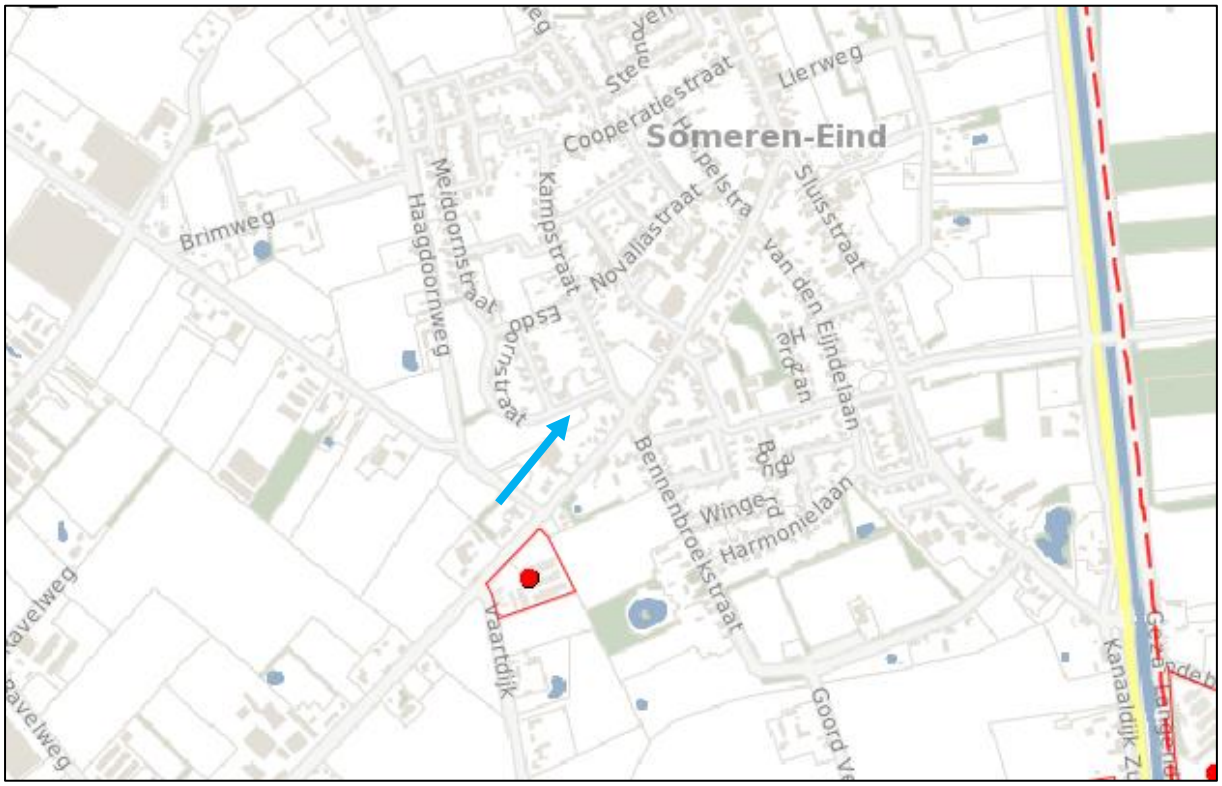
In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het

betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien de voorgenomen woningen kwetsbare objecten zijn, is een verdere toetsing aan de externe veiligheid vereist.

Toetsing
Risicokaart
Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting betreft een agrarisch bedrijf aan de Vaartdijk 5, waarbij een bovengrondse propaantank aanwezig is. Deze ligt op circa 160 meter ten zuiden van het plangebied. De veiligheidsafstand voor deze tank bedraagt 10 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand en buiten het invloedsgebied van de tank.

Voor het overige zijn er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen en het water

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over wegen, waterwegen of spoorwegen plaats.

Risicovol transport per buisleiding

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 800 meter ten oosten van het plangebied en betreft een aardgastransportleiding van Gasunie. Gezien deze afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

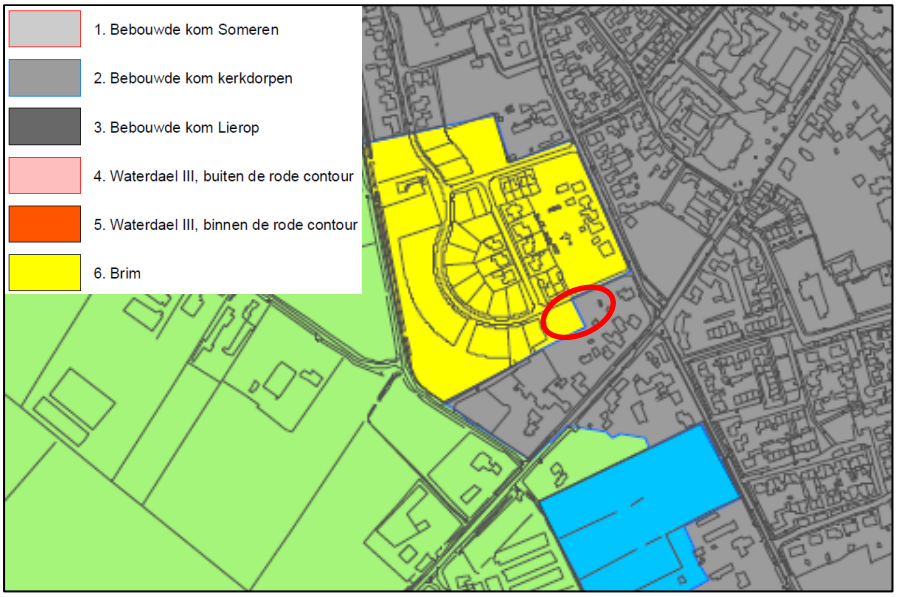
Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de levensloopbestendige woningen.

4.2.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Er dient binnen geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De voorliggende woningen zijn geurgevoelig objecten.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Op 14 oktober 2010 is de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' van Someren in werking getreden.

Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied deels binnen het gebied 'bebouwde kom kerkdorpen' en deels binnen het gebied 'Brim'. In artikel 3 van de verordening is bepaald dat voor het gebied 'bebouwde kom kerkdorpen' in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wgv een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 3 ou_E/m^3 geldt. Voor het gebied 'Brim' geldt in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wgv een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 6 ou_E/m^3.



Uitsnede kaart Verordening geurhinder en veehouderij 2010 Someren

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 te een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds de belangen van de veehouderijen. Uit de berekeningen blijkt dat de

achtergrondbelasting in de huidige en de toekomstige situatie minder dan 10 ou_E/m^3 bedraagt. Hiermee is sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage maximaal 12%). Daarmee is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd.

Voor wat betreft de voorgrondbelasting is uitsluitend de veehouderij aan de Vaartdijk 5 van belang. Deze ligt op circa 160 meter ten zuidwesten van het plangebied en hier zijn 20.000 ouderdieren in opfok aanwezig. De voorgrondbelasting van overige veehouderijen in de omgeving (met name aan de Laarstraat) vormt gezien de afstand tot het plangebied geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Voor het bedrijf aan de Vaartdijk 5 is in het kader van het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan BRIM IV een V-stacksberekening uitgevoerd om de geurbelasting ter plaatse van het plangebied te bepalen. De resultaten van deze berekening, voor zover relevant voor het plangebied, zijn hieronder weergegeven.

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
8	Nieuwendijk 62	178 862	373 889	1,00	1,56
18	Brim-zuid	178 847	373 963	6,00	0,80

De geurbelasting ter plaatse van het plangebied voldoet aan de geurnormen van 3 en 6 ou_E/m^3. De geurbelasting ter plaatse ligt immers tussen 0,80 en 1,56 ou_E/m^3.

Gezien het feit dat reeds woningen dichter bij de veehouderij aan de Vaartdijk 5 zijn gelegen, wordt de veehouderij niet in haar mogelijkheden belemmerd. Bovendien is de omvang van deze veehouderij reeds begrensd op het bestaande aantal dieren in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect geurhinder van veehouderijen vormt gezien het bovenstaande geen belemmering.

4.2.7 Vormvrije m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. De ontwikkeling van woningen valt onder onderdeel D (11.2): "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*"

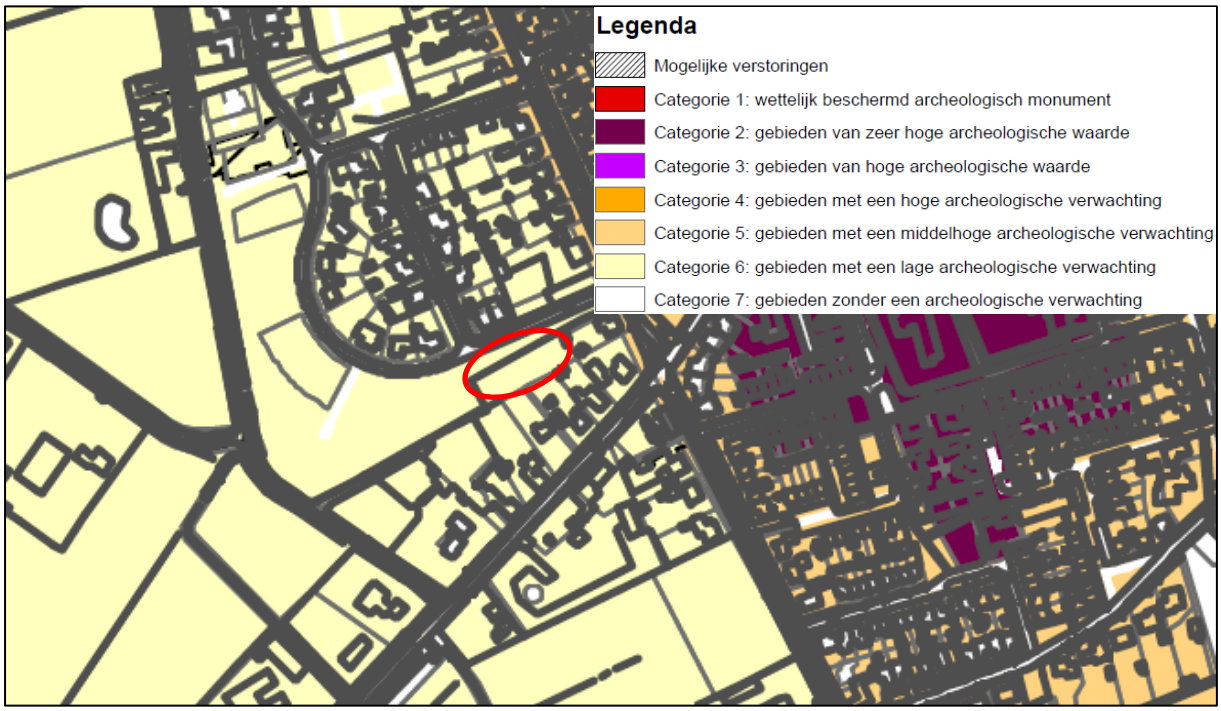
Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van vier bouwkavels voor woningbouw in een bestaande woonwijk in de kern Someren-Eind. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de woningontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.2 tot en met 4.8), kan worden beargumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Conclusie
Zoals bovenstaand beschreven zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.3 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem en de wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Per 1 juli 2016 is daarnaast de Erfgoedwet in werking getreden.

Op basis van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 van de gemeente Someren is te zien dat het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). Voor deze categorie gebieden geldt geen archeologische onderzoeksplicht. Het aspect archeologie vormt hierdoor geen belemmering.



Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 Someren met ligging plangebied (rood omcirkeld)

4.4 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen of elementen gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuurbescherming en flora en fauna

Beleid
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.
De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant door middel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming
Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing
Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Groote Peel, gelegen op circa 4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkeling, zijn negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied uitgesloten.

Het plangebied ligt geheel buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB), de Groenblauwe Mantel of het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van het NNB ligt op circa 850 meter ten oosten van het plangebied. De ontwikkeling van vier woningen oefent geen invloed uit op dit gebied. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (het Natuur Netwerk Brabant, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied) worden dan ook uitgesloten.

Wat betreft soortenbescherming is het plangebied momenteel deels in gebruik als paardenwei en deels braakliggend. Het gehele plangebied is begroeid met gras en aan de oostzijde staat een klein bijgebouw. Gezien dit huidige gebruik van het plangebied en de verstoring in de directe omgeving zijn hier geen beschermde soorten te verwachten. Wel is het bij de werkzaamheden noodzakelijk om in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te dragen voor eventueel aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.6 Kabels en leidingen

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan zijn er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een juridisch-planologische beschermingszone.

4.7 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen zullen worden ontsloten op de Esdoornstraat, die aan de noordzijde van het plangebied is gelegen. Op basis van de CROW-rekentool ‘Verkeersgeneratie en parkeren’ zullen de vier woningen op een maatgevende dag leiden tot 34 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal (uitgangspunt vrijstaande koopwoningen in rest bebouwde kom). De Esdoornstraat en omliggende wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename goed verwerken.

Wat betreft parkeren zijn de parkeernormen uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van toepassing. Op basis van de CROW-rekentool dient per woning tussen de 1,9 en 2,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op de bouwkavels is voldoende ruimte aanwezig om 2 parkeerplaatsen per woning te kunnen realiseren. Dit valt binnen de bandbreedte volgens het CROW en is hiermee voldoende om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. In de regels is geborgd dat bij de oprichting van een gebouw (dus ook de voorliggende woningen) voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeerkencijfers van het CROW.

Aangezien de omliggende wegen de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken en voldoende ruimte aanwezig is voor parkeerplaatsen op eigen terrein, zijn er vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen te verwachten.

4.8 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets
In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. <u>Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater</u>. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het besluitgebied.

2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)[5]. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en bodem, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodem

De bodem in het plangebied bestaat uit zand, matig fijn, zwak tot matig siltig. De grondwaterstand ter plaatse ligt volgens de kaart 'Grondwaterstand in Brabant' tussen 25,96 en 24,81 meter +NAP. Het maaiveldniveau bedraagt circa 26,7 meter +NAP, dus het grondwater bevindt zich tussen 74 cm en 1,90 meter beneden maaiveld. Het plangebied bevindt zich volgens de provinciale 'Bodem en Wateratlas' niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Ecosystemen

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingszones.

[5] In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het NBW Actueel is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater en afvalwater
Voor de vier woningen kan gebruik gemaakt worden van het waterhuishouding- en rioleringsysteem van de woonwijk BRIM IV. Dit betreft een gescheiden rioolstelsel, waarin regenwater, afkomstig van het verharde oppervlak van wegen en bebouwing en het afvalwater, afkomstig van de bebouwing, via een afzonderlijke voorziening wordt afgevoerd. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit om het afval- en hemelwater van de vier woningen te kunnen verwerken.

Het regenwater van de wegen, van de daken en de overige verhardingen van de percelen wordt via een gescheiden stelsel naar een regenwaterbuffer afgevoerd. Deze buffer ligt ten zuidwesten van de beoogde woningen en heeft een omvang van 2.100 m^3. Hierin kan een ontwerpbui T = 25 worden gebufferd. Het afvalwater afkomstig van de bebouwing wordt in een DWA-riool verzameld en onder vrijverval afgevoerd.

Overleg waterschap
Aangezien sprake is van een kleinschalige ontwikkeling (het plangebied is kleiner dan 3.000 m^2), de toename van bebouwing en verharding minder is dan 1.000 m^2 en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Waterschap Aa en Maas blijkens de 'Uitwerking uitgangspunten watertoets' niet noodzakelijk.

Conclusie
Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemming 'Wonen' is weergegeven, met daarin een bouwvlak voor de woningen en het maximum aantal woningen. Daarnaast is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor het deel van het plangebied, gelegen vanaf 3,5 meter achter de voorgevellijn. In de regels zijn de nadere bepalingen opgenomen waaraan de nieuwe gebouwen dienen te voldoen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), en de systematiek van vergelijkbare recente bestemmingsplannen in de gemeente Someren.

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, waarin de op de verbeelding opgenomen bestemming 'Wonen' wordt geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels zijn opgenomen;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)
In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

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 2012.

5.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:
1 Bestemmingsomschrijving;
2 Bouwregels;
3 Nadere eisen;
4 Afwijken van de bouwregels;
5 Specifieke gebruiksregels;
6 Afwijken van de gebruiksregels;
7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9 Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Artikel 3 Wonen
Binnen deze bestemming wordt de bouw van maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woningen opgericht mogen worden. Daarnaast zijn bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 4, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn de algemene bouwregels opgenomen, waarin de regels omtrent ondergronds bouwen zijn opgenomen. In artikel 6 en 7 van de algemene regels zijn algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de Overige regels (artikel 8) zijn de regels omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 9) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.
In de Slotregel (artikel 10) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

6.2 Inspraak

Voor het voorliggende bestemmingsplan zal vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling geen inspraakprocedure worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.3 Procedure

Algemeen
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Dat is geen fatale termijn, maar een termijn van orde;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure
Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl