

Ruimtelijke onderbouwing Floreffestraat 100 Someren

Bouw 4 levensloopbestendige woningen

Verantwoording en Status

Titel : Onderbouwing projectomgevingsvergunning Floreffestraat 100 Someren
Rapportnr. :

Concept : 3 juli 2019

Ontwerp :

Definitief :

Colofon

Valk advies & bemiddeling

P.J.J.M. Valk

Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Postadres:

Amer 115

5711 KJ Someren

Bezoekadres:

'Het Kantoor'

Witvrouwenbergweg 8E

5711 CN Someren

M: 06 - 52411112

E: info@valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplansituatie.....	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
2	BESCHRIJVING GEBIED.....	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	Bestaande situatie	10
3.2	Beoogde situatie / planvoornemen.....	11
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
4.4	Provinciaal beleid	14
4.4.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	14
4.4.2	Brabantse Agenda Wonen.....	15
4.5	Gemeentelijk beleid	16
4.5.1	Structuurvisie Someren 2028 Woonvisie 2012 - 2021	16
4.5.2	Nota Grondbeleid 2018-2022.....	17
4.5.3	Planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid	17
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	20
5.1.1	Bodem	20
5.1.2	Waterhuishouding.....	20
5.1.3	Cultuurhistorie.....	23
5.1.4	Archeologie.....	23
5.1.5	Wet natuurbescherming – Flora & Fauna	25
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.1.7	Geluid	27
5.1.8	Externe veiligheid	28

5.1.9	Kabels en leidingen.....	28
5.1.10	Luchtkwaliteit	29
5.1.11	Verkeer en infrastructuur.....	30
5.1.12	Besluit m.e.r.....	31
6	UITVOERBAARHEID.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	CONCLUSIE	34
8	Bijlagen	35
Bijlage 1	Onderzoeksrapport bodem	35
Bijlage 2	Onderzoeksrapport geluid.....	35
Bijlage 3	Quicksan Wet natuurbescherming/Flora & Fauna	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 31 mei 2017 heeft de eigenaar van het perceel Floreffestraat 100 (wonende aan de Vaarselstraat 5 te Someren en hierna aangeduid als initiatiefnemer) een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren voor de herontwikkeling van het perceel Floreffestraat 100 te Someren (het plangebied). Onderhavige aanvraag concentreert zich op het bouwen van 4 levensloopbestendige woningen op het plangebied. In eerste aanleg bestaat de doelgroep uit senioren en wordt ook de term seniorenwoningen gehanteerd voor de 4 te bouwen woningen. Door het duiden van de woningen als levensloopbestendige woningen wordt naar de toekomst de mogelijkheid opengehouden dat ook mensen uit andere doelgroepen deze woningen kunnen bewonen. In het vervolg van deze onderbouwing wordt dan ook gerept over de bouw van levensloopbestendige woningen.

In haar brief van 3 juli 2018 heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe te kunnen instemmen met de voorgenomen plannen voor de bouw van deze 4 woningen via een in te dienen aanvraag voor een (project)omgevingsvergunning waarbij naast de bouwactiviteit ook afgeweken dient te worden van het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft nu nog de bestemming 'Detailhandel'.

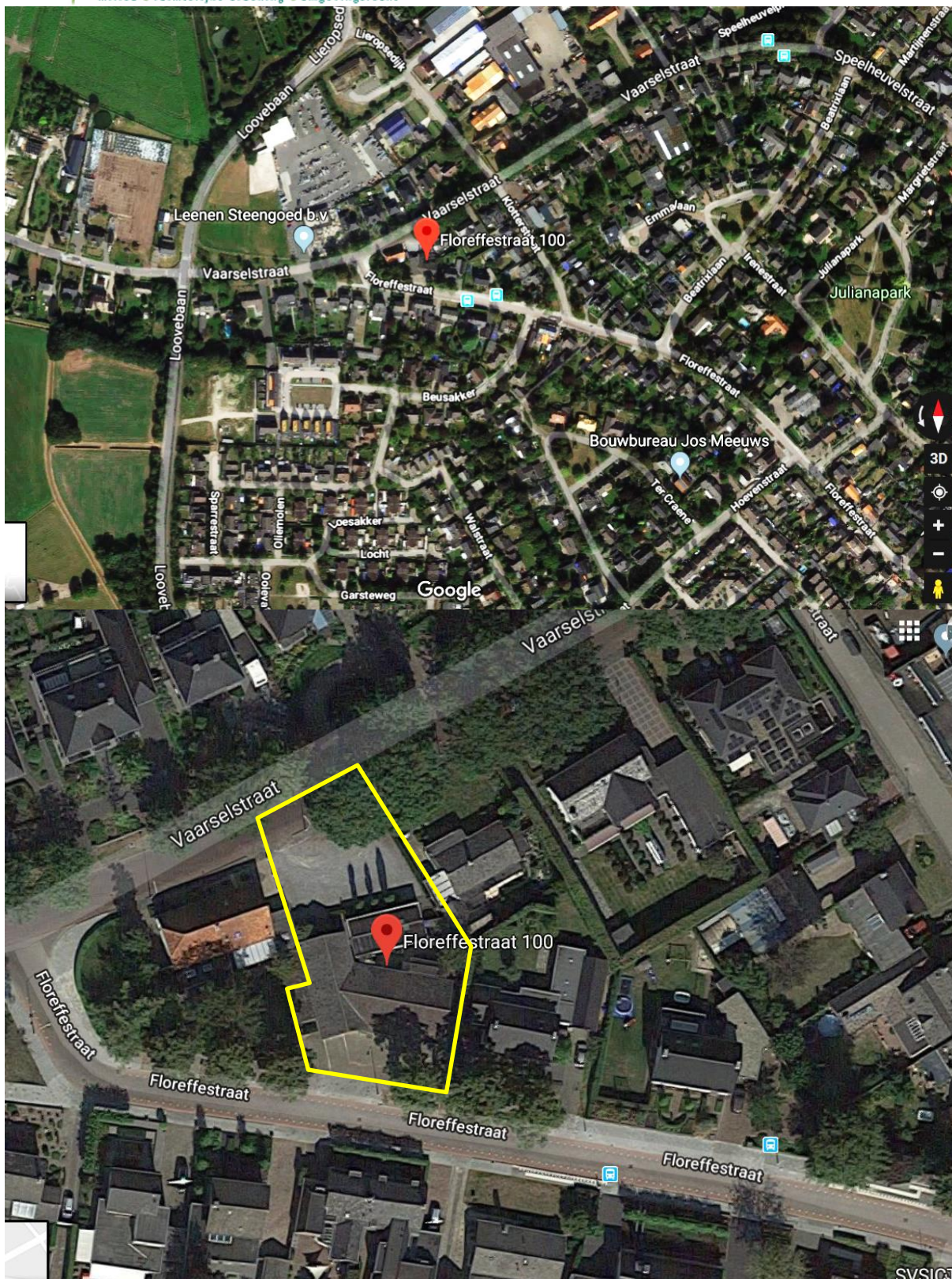
Het gaat hier in onderhavige situatie om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van *een goede ruimtelijke ordening*. Als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een (project)omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden verleend.

In deze onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan. Tevens worden andere aspecten, die verband hebben met het realiseren van het plan, zoals economische uitvoerbaarheid, ruimtelijke effecten van het project op de omgeving en milieuaspecten, besproken. In een later stadium zal deze afwijking van het bestemmingsplan, bij een volgende herziening van het bestemmingsplan 'Somerens-Dorp', positief bestemd worden tot de bestemming 'Wonen'.

Deze onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure in het kader van de aanvraag Projectomgevingsvergunning 'Floreffestraat 100 Someren'. Onderbouwd is dat voldaan kan worden aan het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en aan de relevante milieuaspecten. Daarnaast wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de door het college gestelde voorwaarden voor herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt aan de westkant van de kern Someren, ingeklemd door de Vaarselstraat aan de noordzijde en de Floreffestraat aan de zuidzijde. Het plangebied is gelegen aan de Floreffestraat 100 te Someren, aan de achterzijde grenzend aan de Vaarselstraat. Het bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Someren, sectie B nummers 4375 en 4636. Het perceel wordt nu gebruikt als tegelhandel (detailhandel). Het plangebied heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 962 m².

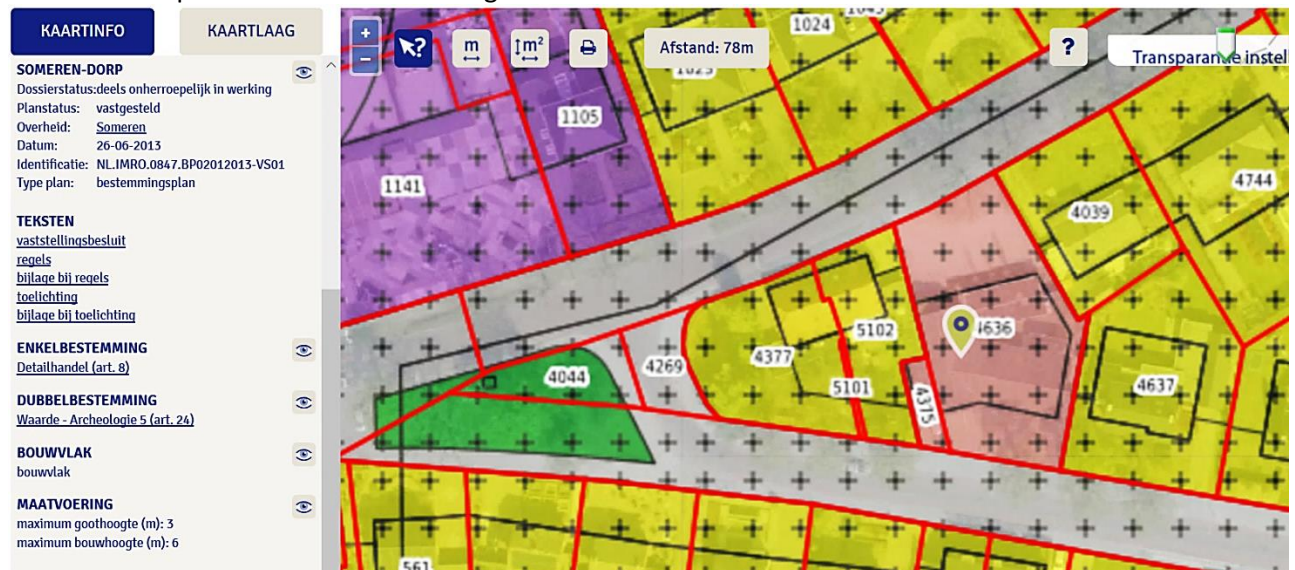


Plangebied Floreffestraat 100 (zie rode ballon) en ingezoomd met geel kader

Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich momenteel een winkel met daarbij een braakliggend/openliggend achterterrein. Het plangebied bevindt zich in een omgeving dat zich kenmerkt door woningen en een aantal winkels en niet agrarische bedrijven.

1.3 Vigerende bestemmingsplansituatie

Het plangebied valt momenteel onder het werkingssfeer van het onherroepelijk bestemmingsplan 'Someren-Dorp' en heeft de bestemming 'Detailhandel'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Someren-Dorp' (met ballon het plangebied)

Niet alleen voldoen de plannen voor de bouw van de vier levensloopbestendige woningen niet aan de gebruiksregels van de geldende bestemming, ook vallen deze woningen (deels) buiten het bestaande bouwvlak. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 (artikel 24)' van toepassing.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Deze aanvraag voor een (project)omgevingsvergunning bestaat uit de aanvraag omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, alle relevante bouwtekeningen en bestektekeningen (-berekening) en een situatietekening.

Daarnaast is een aantal (milieu)aspecten nader onderzocht. De daaruit voortvloeiende onderzoeken maken als bijlagen deel uit van de (aanvraag) projectomgevingsvergunning.

2 BESCHRIJVING GEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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 aan de landbouw. Met de grote heide-ontginningen 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 vroegmiddeleeuwse 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.



Someren rond 1900

De laatste decennia heeft het centrumgebied van Someren een schaalsprong 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 paragraaf 2.1 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 ring 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 Spielheuvel, de Postheuvel en de Schans/de

Ruimtelijke onderbouwing 'Floreffestraat 100 Someren'

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/Floreffestraat) hebben een ruimere opzet (profielbreedte en bebouwing) dan de noord-zuidgerichte linten (Dorpsstraat/Keizerstraat). Een uitzondering hierop vormt de Postelstraat waar vanwege de ontwikkeling als winkelstraat een andersoortige bebouwing aanwezig is. De Keizerstraat en de Dorpsstraat hebben een relatief smal profiel met daarin weinig groen. De bebouwing is kleinschalig en heeft een halfopen karakter. De Speelheuvelstraat en de Floreffestraat daarentegen hebben een breder profiel: de weg is breder en de merendeels open bebouwing is op een grotere afstand van deze weg gelegen. Vanwege de aanwezige bomen hebben deze wegen een laankarakter. Het plangebied is gelegen nabij de kruising van twee oude linten en voegt zich in deze structuren.

2.3 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Floreffestraat kenmerkt zich voornamelijk als een gemengd gebied met vooral percelen met een woonbestemming, enkele percelen met een bedrijfsbestemming (ten noorden van het plangebied) en een enkel detailhandelsbedrijf.



Een uitsnede van de digitale verbeelding 'bestemmingsplan Someren-Dorp' met in het midden (met 'ballon') het plangebied

De bouw van 4 levensloopbestendige woningen in plaats van de vigerende detailhandelsbestemming past bij de bestaande ruimtelijke en functionele structuur als hiervoor geschetst.

Voor een impressie van de beoogde opzet van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 3.2 'Beoogde situatie / planvoornemen'.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de geschetste ruimtelijke en de functionele structuur.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Floreffestraat 100 te Someren, aan de achterzijde grenzend aan de Vaarselstraat. Het bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Someren, sectie B nummers 4375 en 4636. Het perceel wordt nu gebruikt als tegelhandel (detailhandel). Het plangebied heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 962 m².



Het bedrijfspand op het plangebied wordt momenteel gebruikt als tegelhandel met showroom (Tegelhandel Loomans). De tegelhandel zal verhuizen naar een locatie elders in de gemeente waardoor de weg wordt vrijgemaakt voor de bouw van de geplande vier levensloopbestendige woningen.



Plangebied zijde Floreffestraat (100)

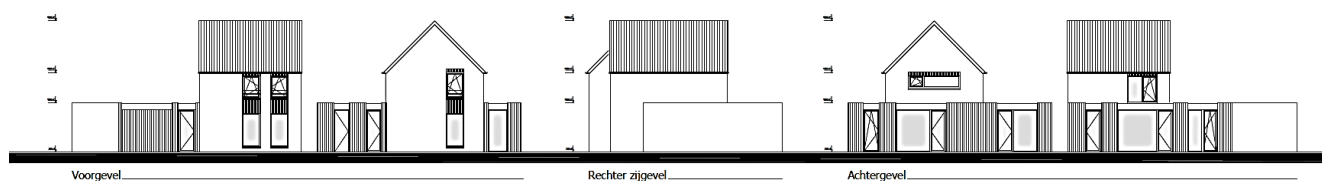


Plangebied zijde Vaarselstraat

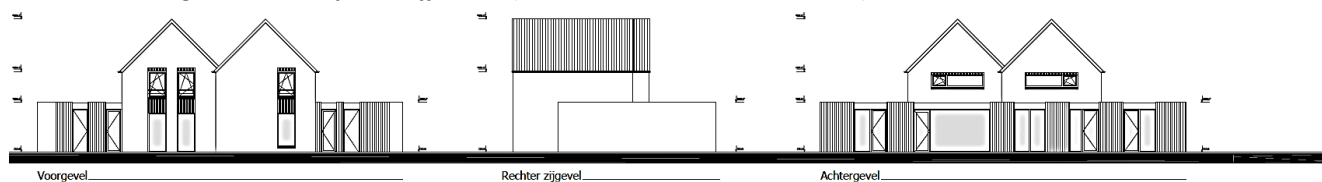
3.2 Beoogde situatie / planvoornemen

Initiatiefnemer wil op deze locatie vier deels aaneengebouwde levensloopbestendige woningen realiseren. De aanwezige (bedrijfs)bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

Het is de bedoeling zowel aan de zijde van de Floreffestraat als ook aan de andere zijde van het plangebied elk 2 levensloopbestendige woningen te bouwen (in totaal 4 woningen derhalve).

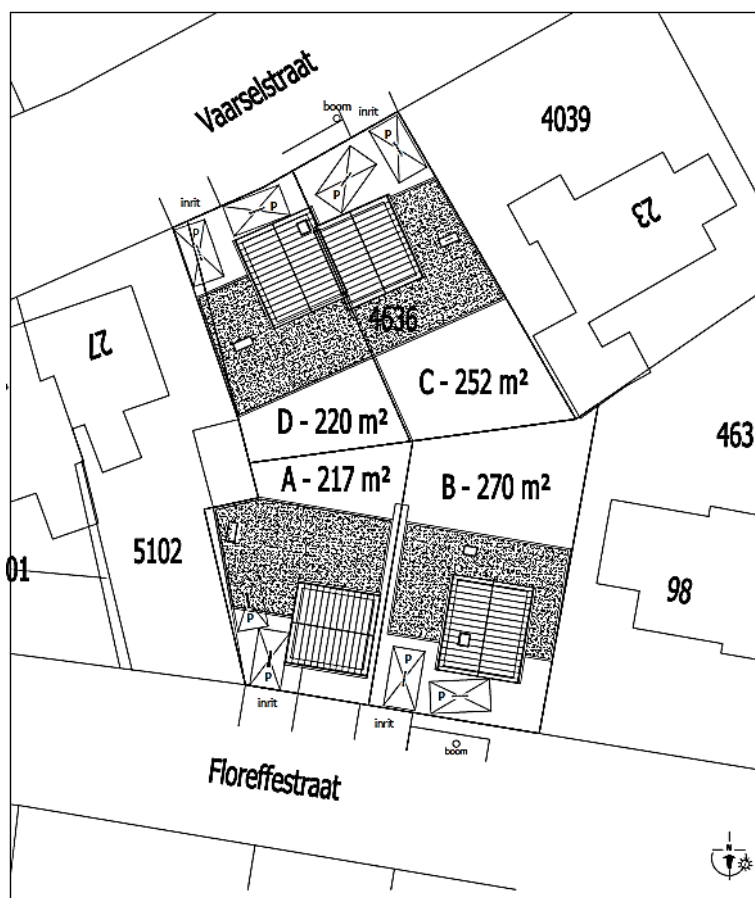


Te bouwen woningen aan straatzijde Floreffestraat (bron: Van Vroonhoven architectuur)



Woningen straatzijde Vaarselstraat ongenummerd (bron: Van Vroonhoven architectuur)

Ruimtelijke onderbouwing 'Floreffestraat 100 Someren'



Indicatie beoogde kadastrale opzet/ situatietekening beoogde 4 woningen (bron: Van Vroonhoven architectuur)

Door de gemeente Someren is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woningen op het plangebied. Bij de ontwikkeling van het plan worden de regels van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' ten behoeve van woningen als uitgangspunt genomen te worden, met dien verstande dat de maximum goothoogte 6 meter bedraagt en de maximum bouwhoogte 11 meter.

Het ontwerp van de 4 woningen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De vormtaal van de bestaande woningen in de straat is vertaald in een modern en geschikt concept voor de doelgroep
- De kleur van de te bouwen huizen (te weten wit/grijs) is geënt op de huizen op aangrenzende percelen zodat er sprake is van een eenduidige uitstraling
- Gekozen is voor de 'huisjes-vorm' met smalle zijkant gezien de benodigde ruimte op met name de begane grond voor de doelgroep (voornamelijk senioren) en omdat op de aanpalende percelen tevens veel aanbouwen/bijgebouwen aan de hoofdbebouwing is toegevoegd.

Voor de nadere details van de te bouwen woningen wordt verwezen naar de bijgevoegde tekeningen.

Het plan past 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.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken
- de mobiliteit van personen
- de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken
- de waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot
- de deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten hebben als gevolg hiervan nadere afspraken gemaakt over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

De beoogde aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het plangebied sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie.

Ruimtelijke onderbouwing 'Floreffestraat 100 Someren'

Het waarborgt namelijk een leefbare en veilige omgeving waarin de cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden blijven.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Feitelijk dient beoordeeld te worden of het bouwplan een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de Ladder van toepassing is. De Raad van State heeft in verschillende uitspraken aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen géén stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Onderhavig plan voor de bouw van vier 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.

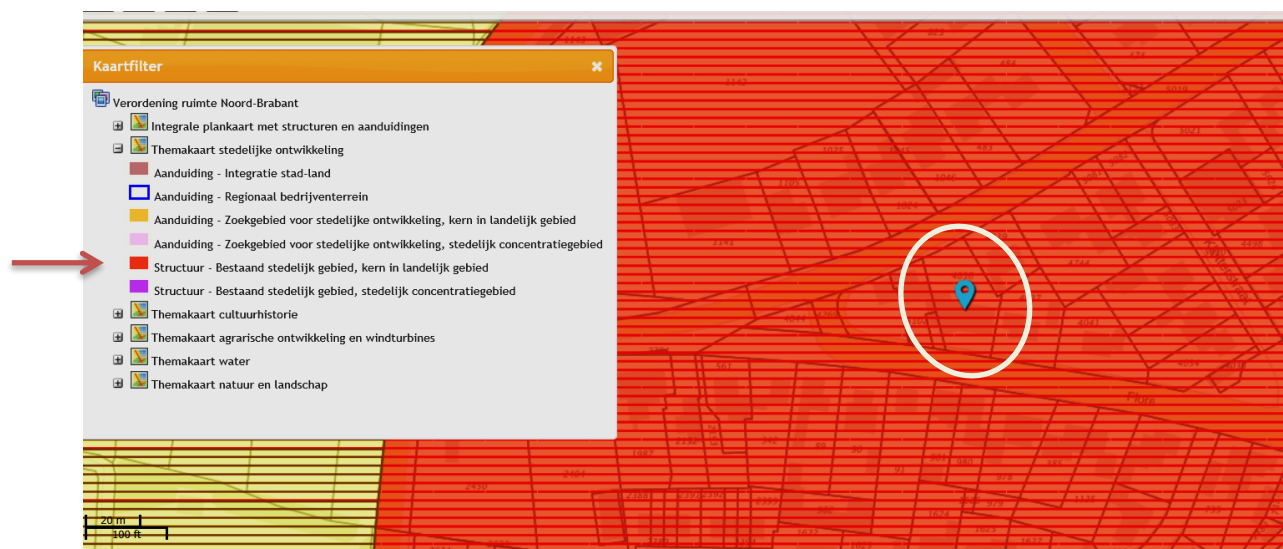
De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de binnen het plangebied geplande ontwikkelingen. Nader behoefteonderzoek is dan ook niet nodig.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025 met een doorkijk naar het jaar 2014.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen en afwijkingen hierop.



Themakaart 'stedelijke ontwikkeling' met de structuur 'Gemengd landelijk gebied' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Omcirkeld: het plangebied aan de Floreffestraat 100 Someren

Ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Onderhavige locatie en plan voldoen aan deze regeling.

4.4.2 Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk.

Woningbehoefte verandert

Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt – betaalbare koop en middeldure huur – blijft punt van aandacht. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen, tiny houses, tijdelijk wonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Accent op duurzame verstedelijking

Van tal van typen vastgoed - bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed - hoeft per saldo niet veel meer te worden toegevoegd aan vierkante meters of is zelfs sprake van krimp. Daarom wordt bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen steden en dorpen vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft dan ook ruim baan voor dergelijke plannen door het accent te leggen op duurzame verstedelijking. Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Om ook langs deze lijn bij te dragen aan versnelling van de woningbouwproductie.

Regierol provincie en actieagenda

Vanuit haar regierol wil de provincie de samenwerking tussen gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Dit zijn de kernpunten van de Brabantse Agenda Wonen. Met het wijzigen van de bestemming van het plangebied van de bestemming 'detailhandel' naar de bestemming 'Wonen' wordt invulling gegeven aan de Brabantse agenda voor Wonen, door in het kader van duurzame verstedelijking op een inbreidingslocatie 4 nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren. Deze woningen zullen deel uitmaken van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De beoogde plannen passen binnen het provinciale beleid om bij voorkeur via duurzame verstedelijking bij te dragen aan de woningbouwopgave die de provincie en gemeenten zich stellen om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen door met name bestaand vastgoed en/of inbreidingslocaties om te zetten naar een woonbestemming/-functie.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Someren 2028 | Woonvisie 2012 - 2021

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

Deze visie kent 4 beleidsdoelen:

- ✓ Eerste doel betreft het voorzien in de behoefte van de lokale bevolking. De ambitie is het in stand houden en creëren van een zodanige variatie aan woningen dat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen.
- ✓ Tweede doel is het adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen. Dit betreft groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking en statushouders.
- ✓ Derde doel betreft het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. Wenselijk zijn levensloopbestendige kernen, waar jong en oud, validen of zorgbehoeftigen moeten kunnen blijven wonen.
- ✓ Laatste en vierde doel is het verhogen van de kwaliteit. Dit betreft onder meer het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit wat nader geconcretiseerd wordt in het behouden en waar mogelijk versterken van het dorps karakter.

Voor Someren-Dorp wordt in de Woonvisie tot 2021 de bouw van circa 570 woningen voorzien. Onder meer de locaties Waterdael, Grootte Hoeven, Loovehof, Petruschoollocatie Pauluschoollocatie, locatie Sijlkenstraat gecombineerd met kleinere inbreidingen en mantelzorgwoningen maken kwantitatief dat er ruim voldoende ruimtelijke capaciteit is tot en met de middellange termijn.

Anderzijds voorziet de gemeente Someren ook nog dat binnen het bestaande stedelijk gebied gronden vrijkomen, zoals bijvoorbeeld de locatie van de Pauluskerk, in de Postelstraat en het Wilhelminaplein, alsmede locaties die nu nog niet in beeld zijn zoals inbreidingslocaties in de kern.

Ingezet wordt op een versterking van de bestaande detailhandelsstructuur en het centraliseren van winkels binnen zogeheten 'winkelconcentraties' zoals het centrumgebied van Someren-Dorp. Door een buiten het centrumgebied gelegen detailhandelslocatie om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van 4 woningen wordt bijgedragen aan het doel detailhandel te centraliseren in de kernen.

De bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het plangebied aan de Floreffestraat (op een inbreidingslocatie) past binnen de beleidsdoelen als genoemd in de Structuurvisie. Verder wordt ook tegemoet gekomen aan het provinciaal principe dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan (duurzame verstedelijking).

Een doel van de structuurvisie is het centraliseren van detailhandel. Ook hier voldoet onderhavig initiatief aan.

Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

Op basis van de Algemene Structuurvisie Someren hanteert de gemeente Someren een bijdrage van € 5,00 per m² voor bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage van € 5,00 per m² per verkochte m² grond. Dit alles ter bevordering van de groen- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Via de overeengekomen anterieure overeenkomst zijn deze bijdragen vastgelegd. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 982 m² en derhalve zal de bijdrage 'bovenwijkse voorzieningen' in totaal €9.820,-- bedragen.

4.5.2 Nota Grondbeleid 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Someren de 'Nota Grondbeleid 2018 – 2022' vastgesteld als opvolger van de nota voor de periode 2012-2016.

Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod. Dit uitgangspunt leidt tot een uitzondering indien:

- ✓ Een ongewenste bestemming opgeheven wordt
- ✓ Het een inbreidingslocatie betreft
- ✓ Een volkshuisvestelijk wenselijk bouwprogramma gerealiseerd wordt
- ✓ Het bouwprogramma een aanvulling is op het programma op de gemeentelijke locaties
- ✓ De stedenbouwkundige invulling aanvaardbaar is

Er is in onderhavig plan sprake van een particulier initiatief op een inbreidingslocatie waarbij de gemeente in het kader van het vooroverleg haar intentie tot medewerking aan het plan heeft geuit. Daarmee voldoet onderhavige aanvraag aan de doelstellingen van de Nota grondbeleid.

4.5.3 Planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Onderhavig planvoornemen kijkt op een aantal onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan Someren-dorp:

- a. Wonen niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'
- b. Bouwen buiten bouwvlak
- c. Hoogte bebouwing

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 (waaronder detailhandel) in woonomgevingen minder gewenst. Enerzijds vanwege de mogelijke hinder (geur, geluid, risico's, (vracht)verkeer, parkeerdruk) en anderzijds vanwege de (mogelijke) verstoring van het straatbeeld (o.a. de functionele vormgeving).

De vorm en de oppervlakte van het perceel lenen zich goed voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen. De situering en vormgeving van de woningen sluiten aan de overige woningen in zowel de Floreffestraat als in de Vaarselstraat. De bebouwingsgrens van het plangebied zal daarom enkele meters dichter op de straat worden gelegd dan nu het geval is maar sluit in overwegende mate aan op die van aanpalende percelen.

De feitelijke goot- en nokhoogte van de realiseren woningen komen op respectievelijk 4,85 en 8,00 meter te liggen. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte zal daarom verhoogd kunnen worden 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 nokrichtingen van de 4 woningen zijn hierboven op tekening aangegeven.



Het verdwijnen van deze detailhandelsfunctie is een positieve ruimtelijke ontwikkeling. Het oprichten van vier levensloopbestendige 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.

Situering woningen en de daarmee samenhangend de inritten in relatie tot bestaande bomen

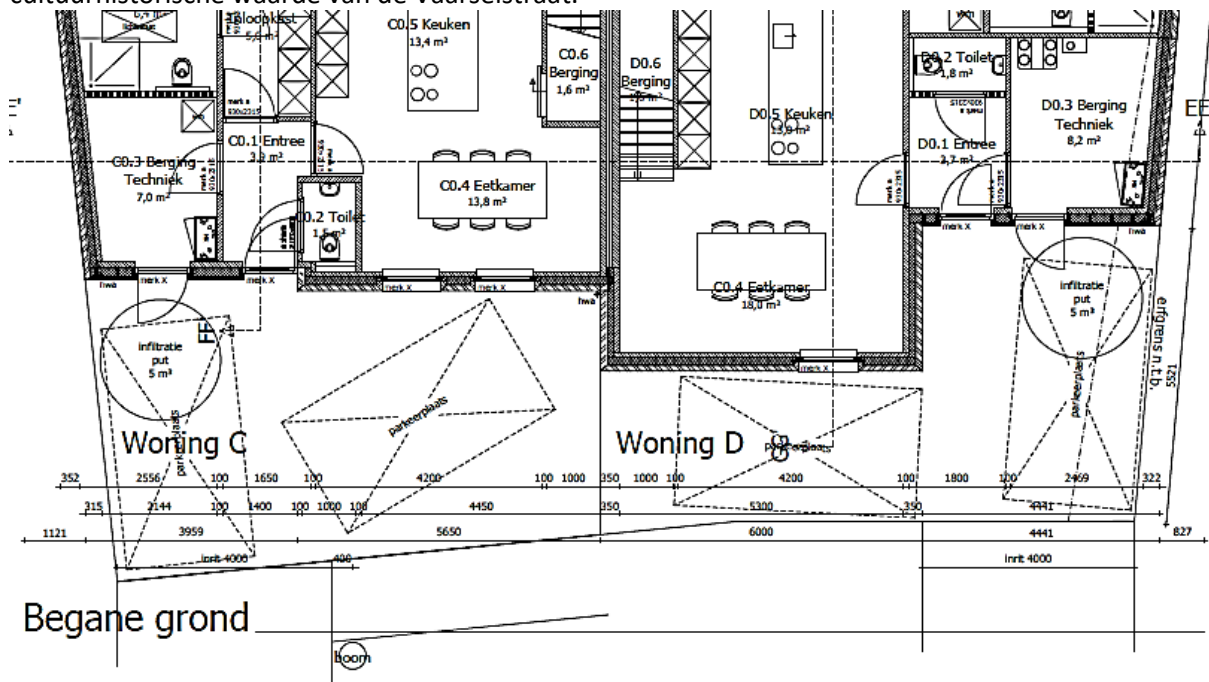
Zowel de Vaarselstraat als de Floreffestraat zijn hoofdstructuren voor het groen en de bomen. Dit houdt in dat het uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat de bestaande bomen een gegeven zijn en bij de ontwikkeling rekening gehouden wordt dat deze op een duurzame wijze behouden blijven. Dit geldt zowel voor het situeren van de woningen op het terrein als bij de realisatie van de inrit.

Bij het situeren en realiseren van inritten vraagt dit om minimaal 3 meter van de stam van de boom te blijven. Om onderstaande redenen is besloten af te wijken van deze richtlijn:

Bomen nabij inrit Vaarselstraat

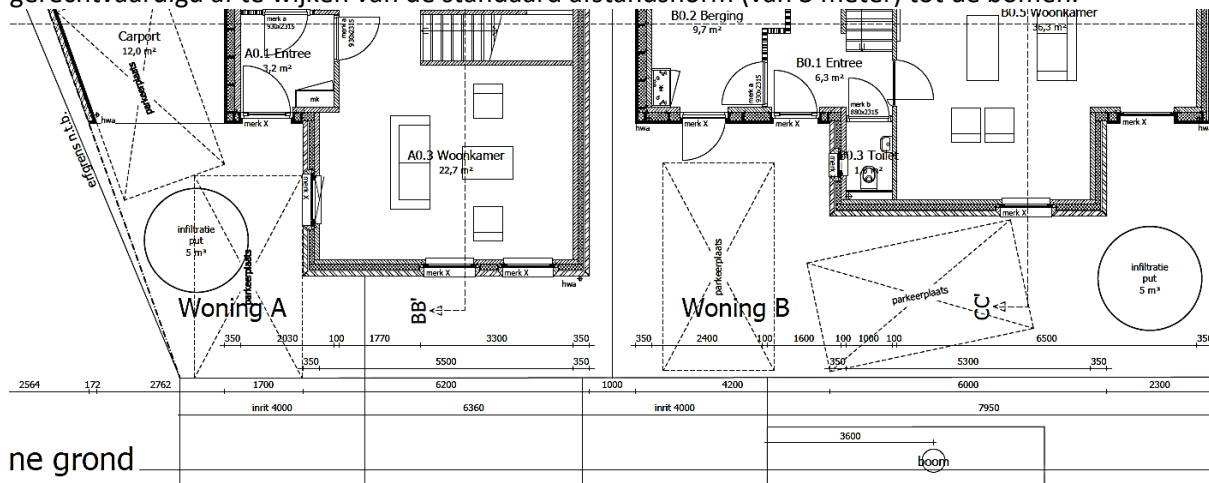
In de bestaande situatie was aan deze zijde van het plangebied sprake van een parkeerplaats ten behoeve van de detailhandel. De inrit van/naar deze parkeerplaats werd daarbij intensief gebruikt. De verwachting is dat de inrit van deze woningen minder intensief gebruikt zal gaan worden. Het is derhalve gerechtvaardigd om een van de inritten op iets kortere afstand van de bomen aan de Ruimtelijke onderbouwing 'Floreffestraat 100 Someren'

Vaarselstraat te situeren dan idealiter het geval is (voor het beste zicht op de weg als je de inrit verlaat) zeker als daarmee de bestaande bomen(structuur) aan/van de Vaarselstraat behouden kunnen (kan) worden. Een mooi gegeven temeer deze volwassen bomen onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische waarde van de Vaarselstraat.



Bomen nabij inrit Floreffestraat

In de beoogde situatie verandert en niets ten opzichte van de bestaande situatie en is het gerechtvaardigd af te wijken van de standaard afstandsnorm (van 3 meter) tot de bomen.



5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de aanvraag projectomgevingsvergunning voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen heeft M&A Bodem & Asbest BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie rapport d.d. 7 juni 2018 met rapportnummer 218-SFL100-vo-v1) conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater, met PAK in de bovengrond en met naftaleen in het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Deze kunnen niet worden toegeschreven aan het bodemgebruik op de onderzoekslocatie.

Voor de sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de regionale problematiek zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Een nader onderzoek is naar de mening van het onderzoeksbureau daarom niet noodzakelijk.

De lichte verhoging met PAK in de bovengrond kan samenhangen met een enkel puindeeltje in de grondmonsters. De lichte verontreiniging met naftaleen in het grondwater is niet te verklaren. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Someren.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen nieuwbouw van de woningen op het perceel. Er gelden in dit kader geen beperkingen voor de afgifte van een projectomgevingsvergunning voor enerzijds het afwijken van het bestemmingsplan en voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen.

5.1.2 Waterhuishouding

Het Nationaal Waterplan (Ministerie V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden van infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Waterschap Aa en Maas

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen - Keur 2015 (geactualiseerd november 2018)

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

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

Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht en/of het moeten nemen van compenserende maatregelen. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er volgens de waterschappen geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

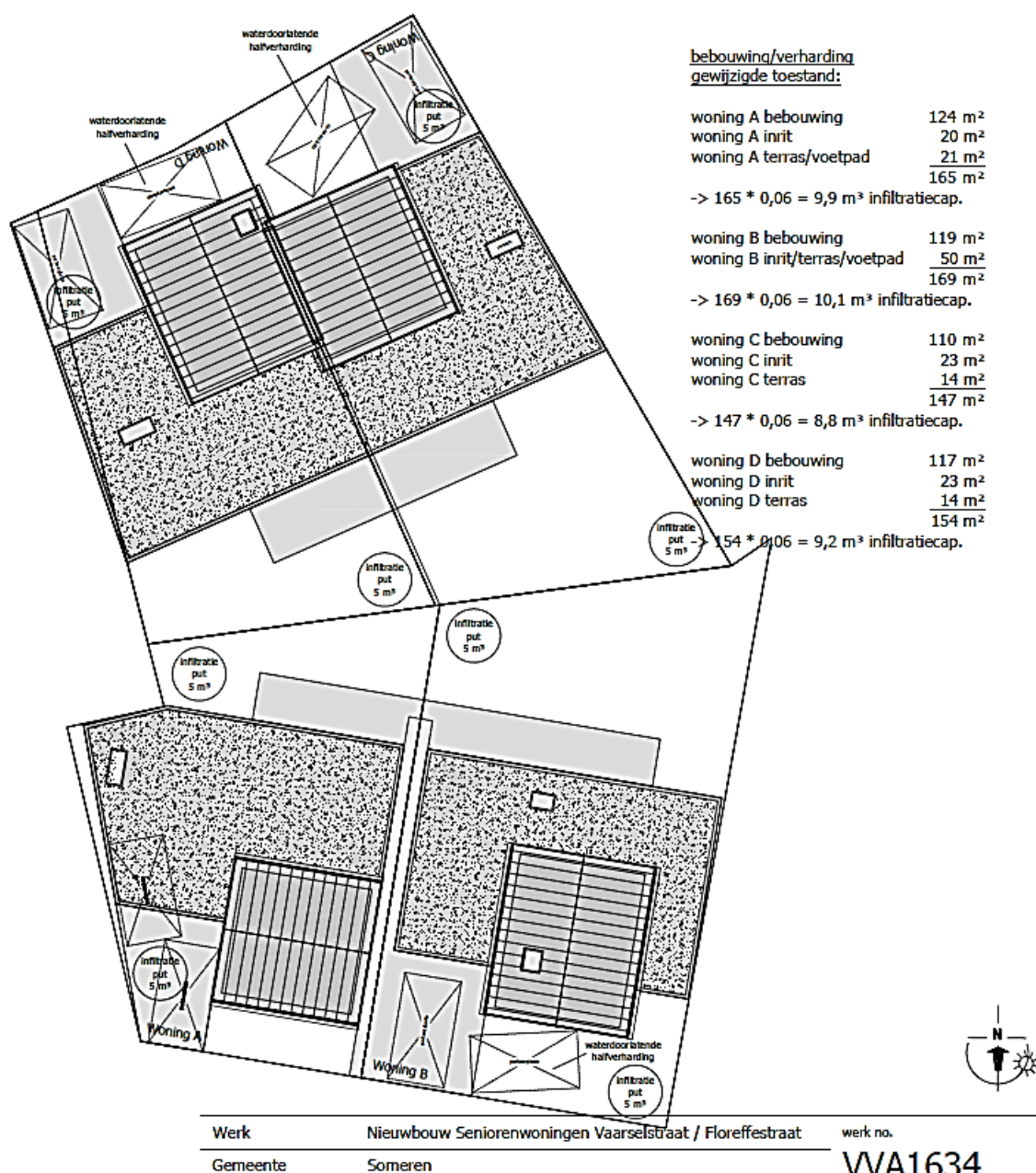
Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Someren het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Someren 2018-2022' vastgesteld. In dit plan wordt ten aanzien van nieuwbouw (zowel uitbreiding als inbreiding) gesteld dat het afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden ingezameld. In het plan is rekening gehouden met de opvang van hemelwater op eigen terrein. Hiermee voldoet het plan de norm 'Kern'.

De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verhard oppervlak bedraagt in de beoogde situatie $635 m^2$. De benodigde compensatie bedraagt derhalve minimaal $38.1 m^3$ ($635 \times 0,06$). De werkelijke capaciteit zal $40 m^3$ bedragen in de beoogde situatie.

De planlocatie heeft een hoogteligging gelijk aan circa 25 m + N.A.P. De freatische grondwaterspiegel bevindt zich op circa 1,5 – 2,0 m-mv.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en het bijgebouw worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar de 8 prefab infiltratieputten (zonder bodem) op de 4 percelen in het plangebied (2 putten per deelperceel). In de infiltratieputten kan het hemelwater tijdelijk worden geborgen en geleidelijk wegzakken in de ondergrond. De bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd.



Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden Ruimtelijke onderbouw 'Floreffestraat 100 Someren'

vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (maatregelen Duurzaam Bouwen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen

5.1.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 is te zien dat in het plangebied noch in de directe omgeving cultuurhistorische waarden voorkomen die een provinciaal belang vertegenwoordigen (zie onderstaand overzicht) dan wel die, mochten ze desondanks aanwezig zijn geweest, door genoemde ontwikkelingen binnen het plangebied verstoord zouden kunnen worden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (geactualiseerd 2016), provincie Noord-Brabant. Plangebied is blauw omcirkeld.

De Floreffestraat en de Vaarselstraat worden beschouwd als een van de 'Historische geografie – lijnen' met een redelijk hoge waarde. De plannen binnen de grenzen van het plangebied tasten deze lijnen niet aan. Ook de ten westen van het plangebied gelegen Mariakapel (bouwjaar 1939, een gemeentelijk monument met cultuurhistorische waarde) – gelegen op de hoek Floreffestraat/Vaarselstraat - wordt door de beoogde plannen niet aangetast.

Onderhavige plannen van initiatiefnemer passen binnen de kaders voor cultuurhistorie, verstoort deze niet en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet van toepassing.

5.1.4 Archeologie

In het kader van de door de gemeente op 28 maart 2012 vastgestelde 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' en de vaststelling in 2015 van de geactualiseerde waardenkaart kan gesteld worden dat, gezien de lage archeologische waarde van het plangebied (categorie 5) en de voorgenomen plannen in het plangebied, geen nadere verstoring van de bodem plaats zal vinden. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden.

Ruimtelijke onderbouwing 'Floreffestraat 100 Someren'

Het plangebied is namelijk kleiner dan 2.500 m². Gelet op het gemeentelijk beleid geldt geen onderzoeksverplichting bij ingrepen kleiner dan 2.500 m² en/of tot een diepte van 40 centimeter.

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

Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.



Archeologische kaart gemeente Someren met plangebied (geel omcirkeld)

Toelichting beleidscategorieën

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

Legenda

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

Ruimtelijke onderbouw 'Floreffestraat 100 Someren'

5.1.5 Wet natuurbescherming – Flora & Fauna

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

In opdracht van initiatiefnemer heeft M&A Omgeving BV een Quicksan flora en fauna/Wet natuurbescherming uitgevoerd gezien de beoogde de sloop van de bestaande detailhandel en de nieuwbouw van vier levensloopbestendige woningen op een perceel aan de Floreffestraat 100 te Someren (zie bijgaand rapport d.d. 7 juni 2018 met projectnummer 218-SFL100-nw-v1).

Door de gemeente Someren is de eis gesteld dat in verband met de aanvraag sloopmelding en de ruimtelijke procedure voor de nieuwe woningen op de locatie, wordt aangetoond dat er geen negatieve consequenties gelden voor de natuurwaarden in het gebied.

Het gebied van de onderzoekslocatie is reeds ruimschoots verhard en bebouwd met een woning met winkel (voormalige tegelhandel). De gebouwen op het perceel worden gesloopt en hiervoor in de plaats vindt nieuwbouw van woningen plaats.

Het natuurwaardenonderzoek beschrijft of het voornemen van de werkzaamheden aan de woningen consequenties kunnen hebben voor de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna en met name voor huismussen, gierzwaluwen 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 (zie inventarisatie Natuurloket bijgevoegde quickscan).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in mei 2018 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder broed- en verblijfplaatsen voor Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 2 mei 2018, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen 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 in het gebied. Vooral in de bebouwing op het perceel en de bomen in de omgeving van de locatie 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 is een ecologische verbindingszone (EVZ), zijnde de Kleine Aa, in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd. De afstand is ruimschoots 1,2 km, zodat daarom kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de EVZ heeft.

Door de sloop van de huidige bebouwing op het perceel en de realisatie van vier woningen op het perceel, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Netto verdwijnen er geen verblijfs-

Ruimtelijke onderbouw 'Floreffestraat 100 Someren'

of broedmogelijkheden. Wel is het mogelijk dat broedende soorten door de sloopwerkzaamheden verstoord worden.

Bij de werkzaamheden dient daarom aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Omdat geen andere maatregelen getroffen hoeven te worden dan de algemene zorgplicht, zoals hiervoor beschreven, is een ecologisch werkprotocol niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de sloop- en bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen worden geen negatieve effecten op de omliggende natuurgebieden verwacht.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Door het verdwijnen van een tegelhandel met bedrijfswoning op het plangebied wordt het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbeterd.

In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

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

- Aan de Vaarselstraat 34 is steenhandel Leenen Steengoed gevestigd met een minimaal in acht te nemen afstand van 30 meter. De werkelijke afstand tot de uiterste rand van het plangebied bedraagt 40 meter en daarmee wordt voldaan aan de minimaal in acht te nemen afstand.
- Aan de Vaarselstraat 17 is het autobedrijf Wim Verberne gevestigd met een minimaal in acht te nemen richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tot de uiterste grens van het plangebied bedraagt circa 84 meter zodat ruimschoots aan deze richtafstand wordt voldaan.

Voor beide locaties geldt overigens nog dat het plangebied voor deze bedrijven niet het meest bepalende gevoelig object is voor de bedrijfsvoering en -ontwikkeling van deze bedrijven.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied vormen in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmering voor de beoogde plannen (bouw 4 levensloopbestendige woningen) en andersom worden omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering gehinderd.

5.1.7 Geluid

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

In onderhavige plannen wordt de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen beoogd op het plangebied aan de Floreffestraat 100 (met aan de achterzijde de Vaarselstraat) te Someren.

In opdracht van initiatiefnemer heeft M & A Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure voor de nieuwbouw van vier woningen aan de Floreffestraat 100 te Someren (d.d. 24 juni 2019, rapportnummer 218-SFL100-wl-v2).

Hierbij is getoetst aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De nieuwe woningen worden geprojecteerd in het invloedsgebied van de Floreffestraat, Vaarselstraat, Lieropsedijk en Klotterstraat. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woningen, waardoor deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet geluidhinder.

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 dB (wegen buiten bebouwde kom) en 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

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

De hoogste geluidsbelasting op de voorgevels van de woningen bedraagt 62 (voorgevel woning 3 t.g.v. de Vaarselstraat). De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (-5 dB voor alle wegen). 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 de geluidsniveaus volgens tabel 4.1 minus 33 dB te bedragen.

De betreffende woningen beschikken over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Tevens dient ten minste één geluidgevoelige ruimte in elke woning aan de geluidluwe gevel gesitueerd te worden. Daarnaast dient de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Dit moet met een berekening worden aangetoond waarvoor de geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110 g Wgh) de basis is.

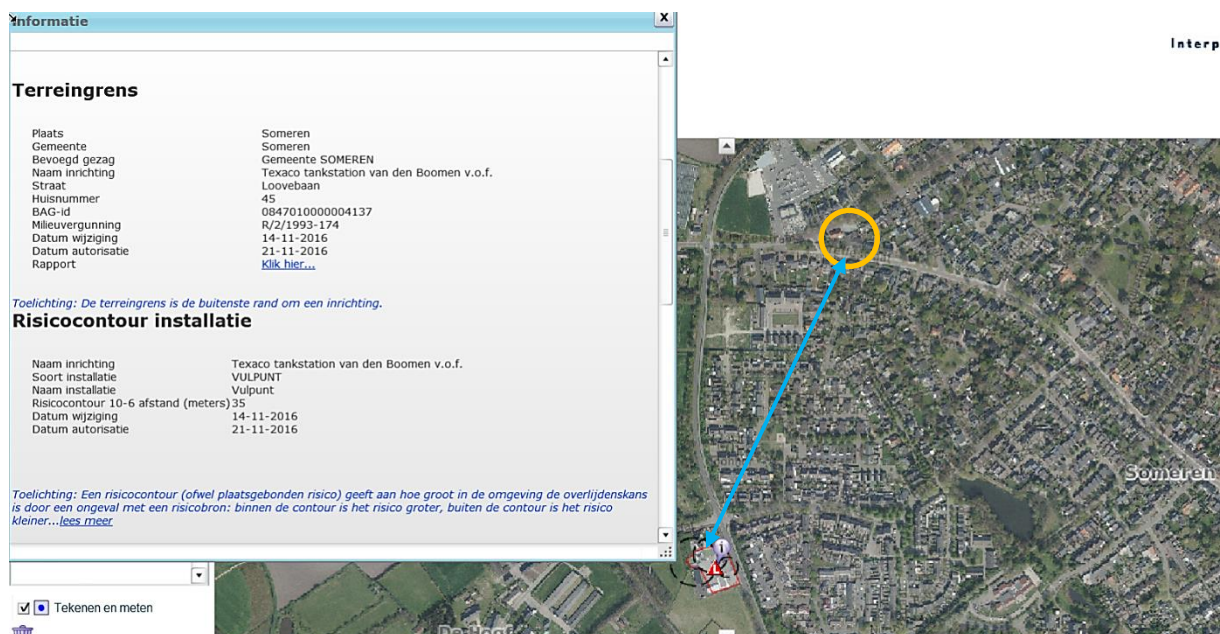
Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, nu een hogere waarden procedure zal worden gevolgd door de gemeente Someren op basis van een daartoe ingediende aanvraag.

5.1.8 Externe veiligheid

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

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.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het Texaco tankstation (van den Boomen v.o.f.) aan de Loovebaan 45 waarbij een risicocontourafstand (10^{-6}) geldt van 35 meter tot kwetsbare objecten als gevolg van het op het tankstation aanwezige LPG-vulpunt. De werkelijke afstand bedraagt net iets minder dan 500 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de in acht te nemen afstand inzake de risicocontour tot de te bouwen op het plangebied. Er bevinden zich geen andere bedrijven of installaties in de nabijheid van het plangebied die onder de werkingssfeer van het BEVI vallen.



Uitsnede risicokaart met geel omcirkeld het plangebied

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen op onderhavig plangebied.

5.1.9 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van de plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de plannen tot de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het plangebied.

5.1.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

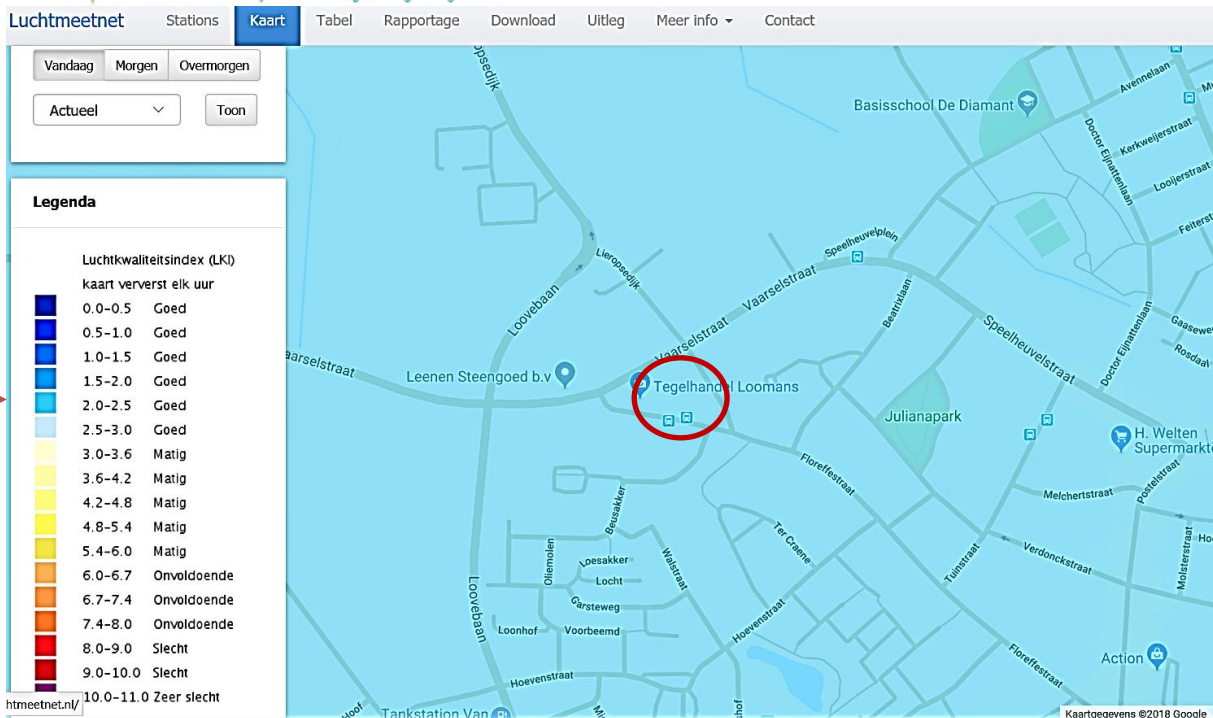
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect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

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de bouw van 4 levensloopbestendige woningen en het planologisch afwijken van het bestemmingsplan via een (project)omgevingsvergunning. Er is sprake van een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook zal er geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de detailhandelsfunctie die tot kort hiervoor op het plangebied aanwezig was.

Nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Achtergrondwaarden

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



Uitsnede kaart Luchtmeetnet met rood omcirkeld het plangebied

De luchtkwaliteit kan gekwalificeerd worden als *goed*. De beoogde plannen veranderen daar 'niet in betekende mate' aan en deze is voldoende om ook na de realisering ervan te spreken van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de 4 levensloopbestendige woningen.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan (de verslechtering van) de luchtkwaliteit en verder kan er gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat op basis van gegevens van het luchtmeetnet inzake de achtergrondwaarden.

5.1.11 Verkeer en infrastructuur

Bij besluit van 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Someren de 'Nota Parkeernormen' en het 'Bestemmingsplan Parkeren bebouwde kommen Someren' vastgesteld.

De wetgever heeft bepaald dat vanaf 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening (zijn) komen te vervallen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften was dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kon worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

Om toch na 1 juli 2018 een gemeentedeekkende regeling te hebben voor parkeren is een bestemmingsplan Parkeren bebouwde kommen Someren opgesteld. Artikel 3 maakt een verwijzing naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Betreffend bestemmingsplan heeft de vorm van een paraplubestemmingsplan. Dat maakte het mogelijk om voor alle geldende plannen deze aanpassing in één keer door te voeren.

De Nota Parkeernormen verwijst wederom voor het benodigd aantal parkeerplaatsen naar de CROW-cijfers. Uitgangspunt in de parkeernota en het parapluplan is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. De gemeente Someren kiest met betrekking tot de gemeentelijke parkeernormering voor een overname van de meest recente parkeerkencijfers van CROW. Dit is de publicatie 381 – 'Toekomstbestendig parkeren- Van Parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018).

Koop, huis, twee-onder-een-kap

Parkeerkencijfers (per woning)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
Matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
Weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
Niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Verkeersgeneratie (per woning)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	5,0	5,8	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	
Sterk stedelijk	5,9	6,7	6,9	7,7	7,4	8,2	7,4	8,2	
Matig stedelijk	6,9	7,7	7,2	8,0	7,4	8,2	7,4	8,2	
Weinig stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	
Niet stedelijk	7,2	8,0	7,3	8,1	7,4	8,2	7,4	8,2	

Voor voornoemde locatie komt de norm (rest bebouwde kom, 2-onder-1 kapwoningen) neer op 1,8 tot 2,6 parkeerplaats per woning met een gemiddelde van 2,2. Het aandeel bezoekers bedraagt daarbij 0,3 parkeerplaats per woning waardoor op eigen terrein 1,9 parkeerplaatsen, afgerond 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. Aan deze norm kan worden voldaan.

Het 'herbestemmen' van het plangebied detailhandel op termijn tot de bestemming Wonen (middels het eerst afwijken van het bestemmingsplan in de vorm van een projectomgevingsvergunning) zal een lichte afname met zich meebrengen van het aantal vervoersbewegingen. En dus volstaat de huidige wegenstructuur in de omgeving om te kunnen voldoen aan de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Aan de CROW-norm 381 (vastgesteld december 2018) van 2 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.

5.1.12 Besluit m.e.r.

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn nu verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de *vormvrije m.e.r.-beoordeling*. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Deze paragraaf geeft hier invulling aan.

Een m.e.r. is verplicht bij bestemmingsplannen indien de activiteiten in het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden, zodat een passende beoordeling nodig is en/of het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een besluit m.e.r.(-beoordeling) verplicht is. Uit de eerdergenoemde Quicksan Wet natuurbescherming (Flora & Fauna) blijkt dat ten gevolge van het project geen negatieve effecten kunnen optreden op relevante waarden van omliggende Natura 2000 gebieden, en zeker geen significant negatieve effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen. De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een plangebied/bouwvlak van 962 m² en op de bouw van 4 levensloopbestendige woningen en blijft daarmee zeer ruim onder de drempelwaarden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r.-beoordelingsplichtig.

De beoogde plannen binnen de grenzen van het plangebied vormen geen activiteit die vallen onder het Besluit m.e.r. en zijn niet mer-beoordelingsplichtig of mer-plichtig.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het toevoegen van een of meer woningen is exploitatieplichtig op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Someren. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vergunning waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt zal conform de wettelijke vereisten hiervoor kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van reacties op deze publicatie kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

7 CONCLUSIE

De plannen voor het plangebied aan de Floreffestraat 100/Vaarselstraat ong. te Someren passen binnen de planologische kaders en voldoen verder aan de eisen op het gebied van milieu en veiligheid en ook worden omliggende functies niet belemmerd.

Op grond van deze onderbouwing en bijgevoegde rapporten (bodem/ inpassingsplan) kan dan ook ingestemd worden met de aanvraag voor een (project)omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen op het plangebied aan de Floreffestraat 100 te Someren.

8 Bijlagen

- Bijlage 1 Onderzoeksrapport bodem
- Bijlage 2 Onderzoeksrapport geluid
- Bijlage 3 Quickscan Wet natuurbescherming/Flora & Fauna