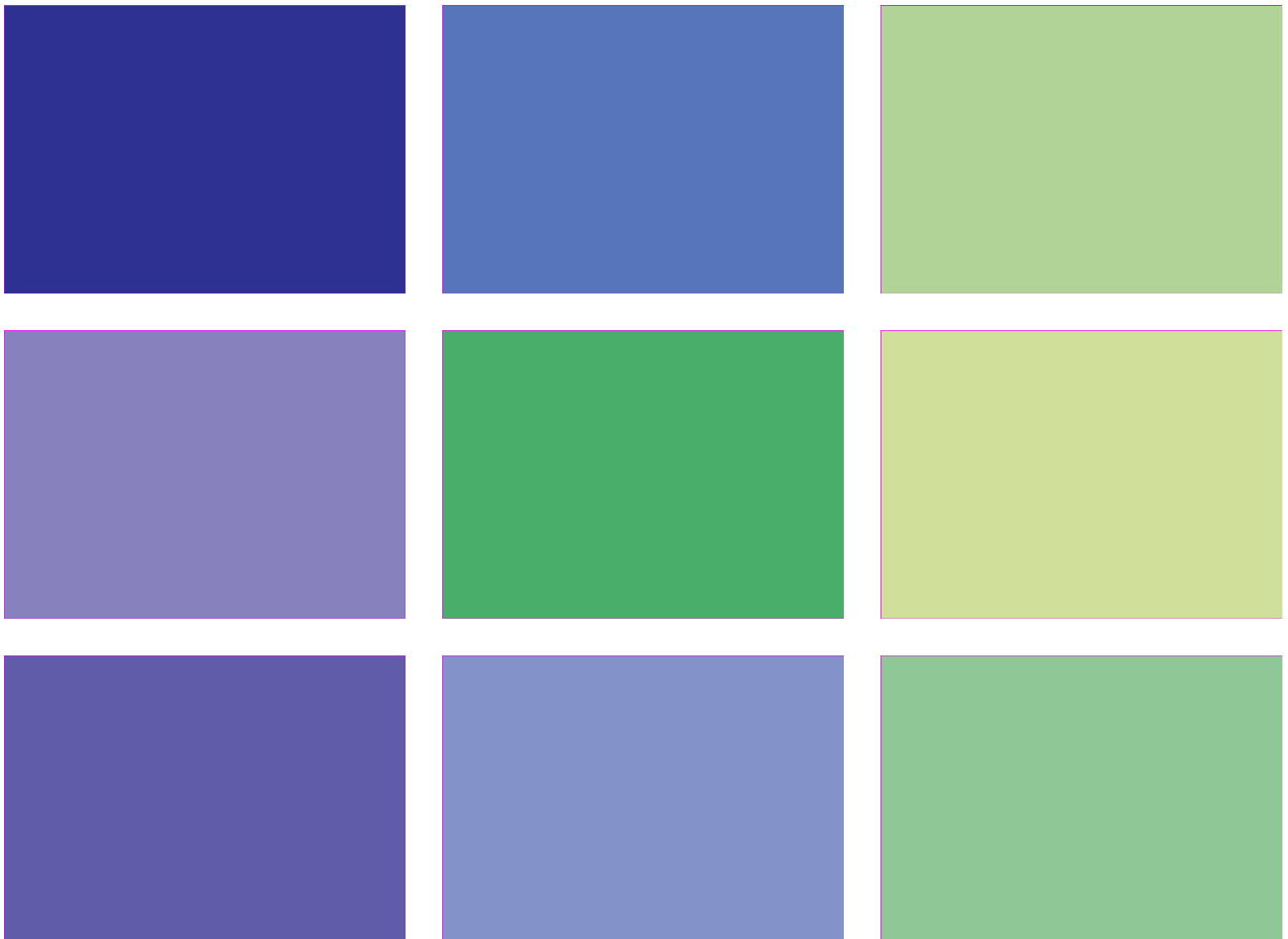


Ruimtelijke onderbouwing

Florastraat (tussen nr. 3 en 17) te Lierop

Gemeente Someren



Ruimtelijke onderbouwing

Florastraat (tussen nr. 3 en 17) te Lierop

Gemeente Someren

Datum:

30 juni 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253351-01C

Datum vrijgave

30 juni 2015

Opsteller(s)

HvG

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave

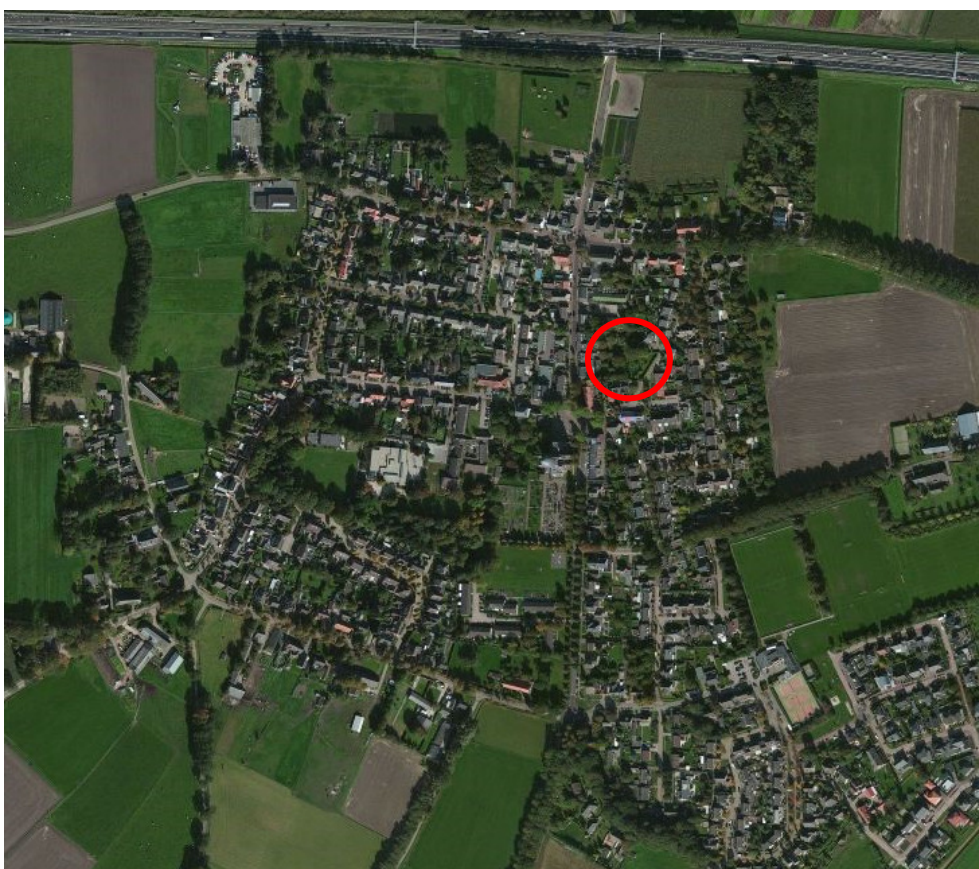


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Planvoornemen	4
3	Beleidskader	7
3.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Bedrijvigheid	13
4.6	Kabels en leidingen	14
4.7	Verkeer en parkeren	14
4.8	Water	14
4.9	Flora en fauna	15
4.10	Archeologie	16
4.11	Cultuurhistorie	18
5	Haalbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Omgevingsvergunning	19

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Florastraat ong. te Lierop, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 25 maart 2015
2. Akoestisch onderzoek Florastraat, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 17 juni 2015
3. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Florastraat te Lierop, Aeres Milieu, 25 februari 2015
4. Advies Archeologische Monumentenzorg 2015, Beoordeling archeologisch rapport, gemeente Someren, 2 juni 2015



Globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemer is het verzoek ingediend om op het perceel gelegen tussen Florastraat 3 en 17 te Lierop een woningbouwplan te ontwikkelen, bestaande uit twee vrijstaand geschakelde woningen. Op het perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan 'Lierop'. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, dient het bouwplan aan de wijzigingsvoorwaarden te voldoen.

Het initiatief voldoet niet aan wijzigingsvoorwaarde 1, wanneer wordt gekeken naar de toegestane woningtypologie en de bijbehorende begripsbepalingen. De hoofdgebouwen worden namelijk niet aan elkaar gebouwd.

Er kan daarom geen medewerking worden verleend via een wijzigingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de uitgebreide procedure (overeenkomstig artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo) doorlopen.

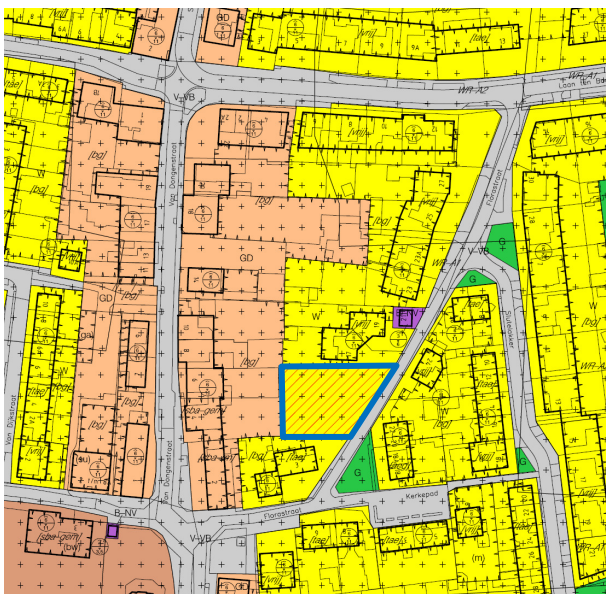
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de braakliggende percelen aan de Florastraat tussen de woningen met huisnummers nr. 3 en 17 in de kern Lierop van de gemeente Someren, kadastraal bekend 1272 en 1273. Het plangebied wordt direct op de Florastraat ontsloten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lierop'. Dit bestemmingsplan is op 27 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en momenteel onherroepelijk.



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

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft plangebied de bestemming 'Wonen' (en een heel klein stukje 'Gemengd'), maar is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen waardoor er planologisch geen mogelijkheid is voor het bouwen van woningen. Wel ligt over het (grootste deel van het) perceel een 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid'. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het toevoegen van bouwvlakken en het oprichten van woningen onder de volgende voorwaarden:

1. Per aanduiding is slechts één vrijstaande dan wel een blok van twee aan elkaar gebouwde woningen toegestaan.
2. De diepte van bouwvlakken mag niet meer bedragen dan:
 - a. 15 m voor vrijstaande woningen;
 - b. 10 m voor twee-aaneen gebouwde woningen.
3. Er wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden.
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
5. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.

Om gebruik te kunnen maken van voornoemde wijzigingsbevoegdheid, dient het bouwplan aan de wijzigingsvoorwaarden te voldoen.

Zoals in de aanleiding is beschreven voldoet het bouwplan niet aan alle wijzigingsvoorwaarden, het bouwplan bestaat namelijk uit twee vrijstaand geschakelde woningen terwijl slechts één vrijstaande dan wel een blok van twee aan elkaar gebouwde woningen is toegestaan. In hoofdstuk 2 volgt de onderbouwing van de afwijking van deze wijzigingsvoorwaarde.

1.4 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven van allereerst de bestaande situatie en vervolgens het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid van provincie en gemeente beschreven, voor zover dat van belang is in relatie tot het plan-initiatief. Hoofdstuk 4 omvat een korte beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten die in dit verband planologisch van belang zijn, alsmede een toetsing van het initiatief daaraan. In hoofdstuk 5 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Aan de Florastraat tussen de woningen met huisnummers 3 en 17 zijn twee braakliggende percelen aanwezig.



De Florastraat is een rustige woonstraat nabij het centrum van Lierop. De omliggende woningen zijn divers van uitstraling maar bestaan vrijwel allemaal uit één bouwlaag met een kap en eenzelfde materiaalgebruik waardoor een eenduidig beeld ontstaat. Aan de achterkant (westzijde) van het plangebied ligt de Van Dongenstraat met meer gemengde functies.



Ligging percelen plangebied aan Florastraat

2.2 Planvoornemen

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 vrijstaand geschakelde woningen. De overkapping van de zuidelijke woning raakt de woning op het noordelijke perceel. De woningen zijn op 4,5 meter vanaf de voorste perceelsgrens gesitueerd waarmee de openheid van de straat wordt behouden.

De woningen bestaan uit een hoofdmassa met een aanbouw met woonfuncties en een garage.



Plattegrond en aanzicht voorgevel met maatvoering (Bron: Beusen architecten, maart 2015)

De kaprichting is haaks op voorgevelrooijlijn. De goot- en bouwhoogte zijn laag gehouden om te passen binnen de directe omgeving van de percelen. De goothoogte ligt op circa 3 meter, de bouwhoogte bedraagt 9,5 meter. Door de verschillende indeling van de voorgevels ontstaat er een divers beeld.



Impressie woningen (Bron: Beusen architecten, maart 2015)

Het bouwplan voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden behalve wijzigingsvoorwaarde 1: 'per aanduiding is slechts één vrijstaande dan wel een blok van twee aan elkaar gebouwde woningen toegestaan'. Op grond van deze wijzigingsvoorwaarde zouden in het plangebied ofwel één vrijstaande woning ofwel twee twee-onder-één-kapwoningen (in één bouwmassa) mogen worden gebouwd. Het initiatief voorziet in de bouw van twee woningen die met bijgebouwen/overkappingen aan elkaar zijn geschakeld. Er is daarmee geen sprake van twee woningen in één bouwmassa.

De keuze die in het bestemmingsplan is gemaakt om op deze locatie alleen een vrijstaande woning of een blok van twee twee-onder-één-kapwoningen toe te staan, beperkt de bouw mogelijkheden op deze locatie. In relatie tot de diversiteit van de bebouwing in de omgeving van het plangebied is de bouw van twee vrijstaand geschakelde woningen op het perceel in stedenbouwkundig-ruimtelijke opzicht echter ook passend. Het centrum van Lierop en de bebouwing aan de Florastraat kenmerkt zich namelijk door een veelheid aan bouwmassa's, bouwhoogtes en kapvormen. De kerk troont boven alles uit, de woningen in de Florastraat zijn divers van afmeting, schakeling, kapvorm en -richting. Door de afwisseling van vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen in deze straat en de variatie aan kaprichtingen en -vormen is het voorliggende initiatief van twee vrijstaand geschakelde woningen met de voorgestelde nokrichting stedenbouwkundig aanvaardbaar. De goot- en de nokhoogte en het materiaalgebruik worden nagenoeg gelijk gehouden aan die van de bestaande woningen.

3 Beleidskader

De toevoeging van woningen op deze locatie valt, behalve het bebouwingstype, binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Lierop'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Lierop'. In voorliggend bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de bouw van woningen op deze locatie derhalve niet concreet ingegaan op beleid. In navolgende paragraaf wordt wel de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen om te onderbouwen dat het aantal toe te voegen woningen past.

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast moet aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte. Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van 2 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Wat betreft stap 2: het planvoornemen gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling geeft invulling aan een lege plek binnen een woonstraat.

Omdat de gehele ontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied is gelegen, is stap 3 niet aan de orde.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het noodzakelijk om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten en aan de hand daarvan te beoordelen of het beoogde initiatief uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen, met name voor zover die van belang zijn in relatie tot de aard en omvang van het voorliggende planinitiatief.

4.1 Bodem

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar cadmium, koper, lood, zink in de bovengrond de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande woningbouw.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorliggend initiatief.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn.

De rijksweg A67 met vier rijstroken heeft vanwege de ligging in het buitengebied een zone van 400 meter. Verder zijn de Laan ten Boomen en de Steemertseweg gezoneerde wegen met een snelheid van 50 km/uur en derhalve geldt een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Het plangebied is gelegen binnen de zones van deze wegen. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een akoestisch onderzoek verricht met als doel de geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De bijbehorende rapportage d.d. 17 juni 2015 maakt als bijlage onderdeel uit van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, na realisatie van het saneringsscherm langs de A67, op enkele punten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt daarbij niet overschreden. Voor de woningen zal in het kader van de Wet geluidhinder een ontheffing worden verleend door het college van burgemeester en wethouders.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Het initiatief maakt 2 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

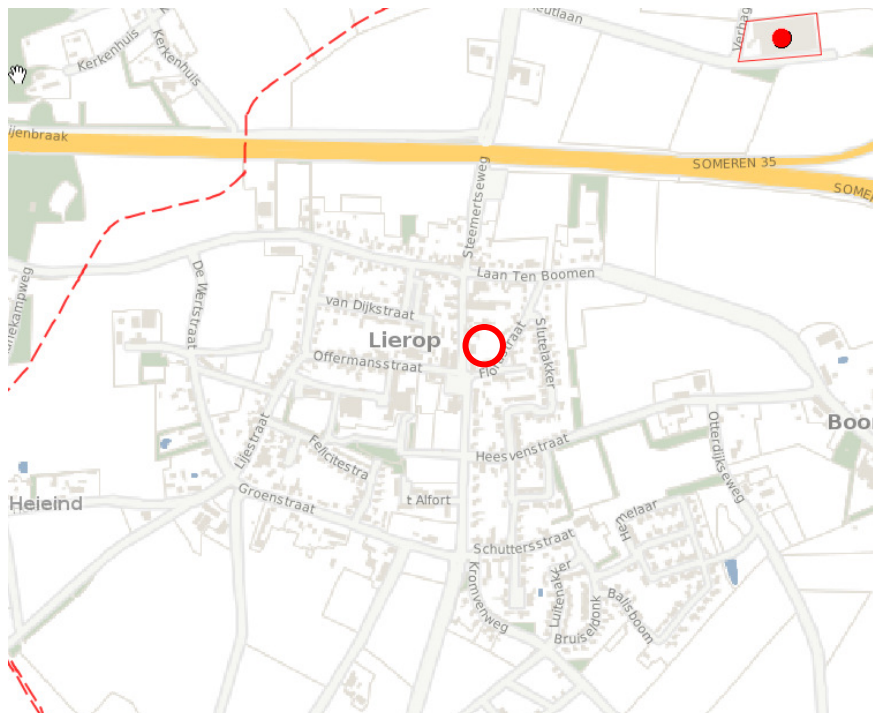
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied in rood (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en leidingen ligt. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A67. Hierna wordt ingegaan op deze risicovolle activiteit.

Transport van gevaarlijke stoffen

In het Bevt zijn de Basisnetten voor weg, spoor en water geïmplementeerd in de wetgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het Bevt regelt - in combinatie met de Regeling basisnet - enerzijds een risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bevat anderzijds regels voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze transportassen. Het Bevt bepaalt dat bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen in bepaalde gevallen een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig is (Bevt artikel 8). Bij ontwikkelingen buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied, moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor bestrijding/beperking van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Het invloedsgebied van een transportroute varieert, afhankelijk van de stofcategorieën die worden getransporteerd, van 40 tot meer dan 4.000 meter.

De dichtstbijzijnde Basisnetroute is de A67, op meer dan 300 meter ten noorden van het plangebied. De contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar ligt voor het wegvak Leenderheide- Someren van de A67 op 29 meter. Het plangebied ligt buiten deze risicocontour.

Omdat het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter van de A67 ligt, hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient wel te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van de personen in de geprojecteerde kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Met betrekking tot deze aspecten kan worden aangegeven dat voorliggend initiatief geen invloed heeft op de mogelijkheden om een calamiteit op de A67 te bestrijden: het plangebied ligt op grote afstand van de weg en de nieuwe woningen ontsluiten niet op de A67. In het plangebied worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners van de woningen zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de A67 in zuidelijk richting van de ramp af vluchten.

Daarnaast speelt het zogenaamde Plasbrand Aandachtsgebied (PAG) een belangrijke rol bij de beoordeling van externe veiligheid. Het PAG betreft de zone waarbinnen de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen een dodelijk effect hebben. Voor de wegen ligt deze grens op 30 meter. Het plangebied ligt hier ver buiten.

Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de onderhavige situatie is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hinderlijke bedrijven. De bedrijvigheid die in bestemmingsplan 'Lierop' mogelijk is gemaakt in de bestemming 'Gemengd' zorgen niet voor milieuhinder voor de nieuwe woningen.

De omgeving ondervindt geen hinder van de 2 woningen, omdat dit geen hinderveroorzakende objecten zijn.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten op de Florastraat. De toevoeging van 2 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning) wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

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

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

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

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Someren voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is samen met de waterpartners (Waterschap Aa en Maas, Waterschap De Dommel, Brabant Water en Rijkswaterstaat) het Waterplan Someren opgesteld, alsmede het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012.

Locatie

Het planvoornemen betreft het toevoegen van 2 woningen op een onverhard terrein. Het plangebied van de ontwikkeling betreft een perceel van circa 1.300 m². Op basis van het bouwplan is de toename van het verhard oppervlak bepaald. Het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 750 m². Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding.

Het Waterschap Aa en Maas hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met meer dan 2.000 m² toename verharding compenserende waterberging gerealiseerd dient te worden. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van circa 750 m² is de realisatie van compenserende waterberging niet nodig.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het hemel- en vuilwater wordt tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeleverd waarnaar wordt aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Zoals op onderstaande foto zichtbaar is zijn er binnen het plangebied geen natuurwaarden aanwezig.



Conclusie

Er zijn geen belemmeringen in het kader van Flora- en fauna te verwachten.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 25 februari 2015 is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie opgenomen.

Algemeen

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de archeologische verwachting voor de periode vanaf het paleolithicum tot en met de bronstijd naar laag kan worden bijgesteld. Tijdens de werkzaamheden is immers een A-C profiel aangetroffen en niet de verwachte hoge zwarte enkeerdgronden. Dit duidt op een diepgaande verstoring waarbij de natuurlijke opbouw van de bodem en de top van de C-Horizont in de bovengrond is opgenomen. De meestal ondiepe sporen uit de periode tot de bronstijd zullen hierbij verloren zijn gegaan. Mogelijk kunnen wel nog diepere sporen uit de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen worden aangetroffen. Daarom wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld naar middelhoog.

Het aantreffen van een oude ploeglaag, een mogelijke sloot en de restanten van een pad of (subrecente) bebouwing duidt erop dat binnen het plangebied mogelijk nog sporen aanwezig zijn van bewoning uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De middelhoge verwachting voor deze periode blijft dan ook bestaan.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?

Ja, onder het huidige ploegdek bevindt zich een oudere akkerlaag met daarin houtskool. Daarnaast is in boring 1 mogelijk een sloot en in boring 3 een restant van een pad of (subrecente) bebouwing aangetroffen.

In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?

De aanwezigheid van een A-C profiel duidt erop dat alleen de onderkanten van de diepere sporen uit de bronstijd t/m vroege middeleeuwen nog bewaard zullen zijn. Dat de oude akkerlaag afgeschermd wordt door het aanwezige moderne ploegdek duidt erop dat sporen uit de late middeleeuwen t/m de nieuwe tijd, indien aanwezig, nog in goede staat kunnen verkeren.

Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?

De top van de oude ploeglaag met hierin baksteenresten komt al voor vanaf 20 cm – mv, zodat vrijwel alle bodemingrepen hierop van invloed zullen zijn.

Conclusie onderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels een Oa-horizont of oude akkerlaag herbergt. Deze laag is afgeschermd tegen verstoringen door het moderne ploegdek. Daarnaast zijn een mogelijke sloot en restanten van een pad of (subrecente) bebouwing aangetroffen. Dit duidt erop dat binnen het plangebied mogelijk nog sporen aanwezig zijn van bewoning uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De top van de oude ploeglaag komt al voor vanaf 20 cm – mv, zodat vrijwel alle bodemingrepen hierop van invloed zullen zijn. Vanwege de resultaten en beperkte omvang van de ontwikkellocatie wordt geadviseerd grondwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren.

Advies Archeologische Monumentenzorg 2015

Op 2 juni 2015 heeft de beoordeling van het archeologisch rapport plaatsgevonden. Hierna zijn de bevindingen uit de beoordeling opgenomen. Het gehele selectieadvies is als bijlage opgenomen.

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, waaruit blijkt dat het plangebied grenst aan de oude kerklocatie van Lierop, een gebied waar bewoning maar ook begravingen mogen worden verwacht vanaf de late prehistorie tot en met de Nieuwe tijd, is de kans op archeologische waardevolle resten groot en is nader onderzoek noodzakelijk. Wij adviseren dan ook om specifieke voorschriften ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Daar waar binnen het plangebied bodemverstoringen zullen gaan plaatsvinden, zal een archeologisch onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol proefsleuven/opgraven moeten worden uitgevoerd. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en te worden uitgevoerd door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Monumentenwet 1988, art. 45).

4.11 Cultuurhistorie

Op de zuidelijke grens van het plangebied is een deel van een oude muur aanwezig, behorend bij R.K. parochie H. Naam van Jezus

De muur is een nog gedeeltelijk overgebleven muur van het kerkhof dat rond de middeleeuwse kerk heeft gelegen. De kerkhofmuur/schansmuur, is vermoedelijk laat-middeleeuws. De muur is opgebouwd uit steenformaat 5,8 x 10,5 x 23,0 cm (volgens Verhees 2,5 duim dick en 9,5 lang). De muur is afgedekt met een ezelsrug.

De kerkhofmuur is van algemeen belang omdat nog een deel van de aloude kerkhofmuur de bouwgeschiedenis en historische dimensie van de locatie accentueert. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

De originele muur verkeert in slechte staat. De bebouwing op het zuidelijk perceel is bewust op enige afstand geprojecteerd teneinde behoud (en eventueel herstel) van de betreffende muur te verzekeren.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project wordt uitgevoerd omdat het bouwplan niet past binnen de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan 'Lierop' zoals vastgesteld d.d. 27 oktober 2010. De grond van voornoemd perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.

Voor de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. In een grondtransactie tussen de gemeente en de eigenaar is de afspraak gemaakt dat de gemeente het plangebied bouwrijp maakt, inclusief de kosten van de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedure. In de begroting heeft de gemeenteraad hiervoor de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro. In de afspraken is tevens overeengekomen dat de eigenaren ook een bijdrage betalen. Deze grondtransactie beschouwen we als een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Someren en de eigenaar. Derhalve wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.

5.2 Omgevingsvergunning

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning Florastraat (tussen nr. 3 en 17) te Lierop'.

