
OMGEVINGSVERGUNNING

(Wabo artikel 2.1)

Dossiernummer: VROM/HZ_WABO-2012-0243

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Datum
11 oktober 2012

gezien de aanvraag van : Stichting Wonen Limburg
vertegenwoordigd door : De heer R. Maas
adres, postcode en woonplaats : Postbus 1267, 6040 KG Roermond
ontvangen : 13 augustus 2012

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het project oprichten van 12 levensloopbestendige woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Someren sectie/nummer(s) T 2133 ged. plaatselijk bekend Esdoornstraat 24 t/m 40 (even) en Meidoornstraat 40 t/m 44 (even) te Someren met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven omgevingsaspecten:

1. bouw
2. ro (afwijken van de bestemming)

gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN:

omgevingsvergunning te verlenen onder de vermelde voorschriften, voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan.

Bouwkosten:

vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) : € 1.058.000,00

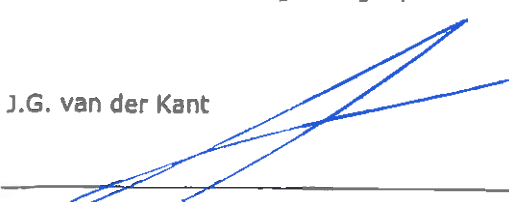
Leges:

bouwactiviteiten : € 15.091,00

buitenplanse ontheffing Wabo art 2.12 lid 1 onder a 3o : € 4.690,00

Burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
senior medewerker vergunningen,

J.G. van der Kant



Overwegingen algemeen:

- De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1 van de Wabo.
- Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.
- De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:
 - Bijlage 1: Aanvraagformulier, ingekomen op 13 augustus 2012
 - Bijlage 2: Tekeningenlijst, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 3: Bestektekening, blad B01, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 4: Bestektekening, blad B02, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 5: Bestektekening, blad B03, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 6: Bestektekening, blad B04, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 7: Bestektekening, blad B05, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 8: Bestektekening, blad B06, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 9: Bestektekening, blad B07, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 10: Bestektekening, blad B08, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 11: Situatie met rapport sonderingen, ingekomen op 20 september 2012
 - Bijlage 12: Ontvankelijkheidstoets bouwbesluit, ingekomen op 20 september 2012

Overwegingen ten aanzien van activiteit **bouwen** (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo):

- Het plan is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo en voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.
- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan BRIM IV, vastgesteld op 24 februari 2010; het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, dit betreft:
 - De positionering van de woningen ten opzichte van de aangewezen bouwvlakken.
 - De afstand tot de achterste perceelsgrens is minder dan de maximale toegestane 6 meter.
 - De bebouwingsdiepte van de woningen is meer dan de voorgeschreven 10 meter.
 - Het bebouwingspercentage (62%) is hoger dan de toegestane 60%.
- Het plan wordt aangemerkt als een verzoek om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.
- Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3o van de Wabo bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het plan. De planologische overwegingen vindt u onder de overwegingen ten aanzien van de activiteit 'afwijken bestemming'.
- Het plan is op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Someren welstandsvrij.

Overwegingen ten aanzien van activiteit **afwijken bestemming** (gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)):

- Voor dit perceel geldt bestemmingsplan BRIM IV, vastgesteld op 24 februari 2010; het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.
- Het plan is strijdig met de regels van het bestemmingsplan, dit betreft:
 - De positionering van de woningen ten opzichte van de aangewezen bouwvlakken.
 - De afstand tot de achterste perceelsgrens is minder dan de maximale toegestane 6 meter.
 - De bebouwingsdiepte van de woningen is meer dan de voorgeschreven 10 meter.
 - Het bebouwingspercentage (62%) is hoger dan de toegestane 60%.
- Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Bij raadsbesluit van 30 maart 2011 is besloten dat een verklaring van geen bedenking, niet is vereist, voor zover het college het bevoegde gezag is ten aanzien van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- Aan dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing toegevoegd, waaruit blijkt dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- De afwijkende ligging van de woningen leidt tot een kleine aanpassing van het stedenbouwkundig model. De aanpassing is echter zodanig beperkt dat deze geen afbreuk doet aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept.
- Ondanks de afwijkingen blijft er voldoende ruimte over voor een kwalitatieve invulling van het project.
- Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen wordt voldaan.
- Geconcludeerd wordt dat de planafwijking niet belemmerd wordt door aanwezige, storende milieuaspecten en op zijn beurt niet belemmerend is voor belangen van derden.

PROCEDURE:

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bij uitvoering van deze procedure voor deze omgevingsvergunning is toepassing gegeven aan § 3.3 van de Wabo.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van 22 augustus 2012. Dit is middels publicatie zowel 't Contact als de Staatscourant bekend gemaakt.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

VOORWAARDEN ACTIVITEIT BOUWEN

Ten aanzien van de activiteit 'bouwen' wordt omgevingsvergunning VROM/HZ_WABO-2012-0243 verleend onder de volgende voorwaarden:

- Deze vergunning moet te allen tijde op het werk aanwezig zijn en op de eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de op basis daarvan gestelde regelen.
- Ten behoeve van het bouwtoezicht dient voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden tijdig melding gedaan te worden bij de afdeling VROM.
Wij verwijzen hiervoor naar Bijlage A.
- Ten minste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, sloop- en ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.
- Voor de exacte bepaling van de peilhoogte en de rooilijnen van het bouwwerk dient u contact op te nemen met de afdeling VROM.
- Ten minste 2 dagen voor het storten van betonnen constructieonderdelen moet de afdeling VROM hiervan in kennis worden gesteld.
- De bemerkingen welke in rood op de tekening(en) staan aangebracht moeten worden uitgevoerd.
- **Berekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies moeten minimaal 4 weken voor aanvang van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling VROM.**

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen onder vermelding van de reden waarom u het er niet mee eens bent.

U kunt alleen een beroepschrift indienen wanneer u eerder tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebt ingediend of kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijze hebt kunnen indienen.

Het beroepschrift moet u gedateerd, gemotiveerd en ondertekend, sturen naar de Sector bestuursrecht van de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Hoe u dit kunt doen, kunt u lezen op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Bezwaar tegen de vastgestelde leges kan binnen zes weken na dagtekening van de kennisgeving worden ingediend bij de Heffingsambtenaar van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Het bezwaarschrift dient gedateerd, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van de verplichting tot betaling.

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 van de Wabo.

Ruimtelijke onderbouwing Brim IV

Gemeente Someren



Ruimtelijke onderbouwing Brim IV

Gemeente Someren

Rapportnummer:	211x06036
Datum:	25 oktober 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. ter Avest
Projectteam BRO:	Dhr. N. Paree en dhr. P. Gerards
Trefwoorden:	Nieuwbouw, De Brim, Someren, BRIM IV
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	In 2010 is het bestemmingsplan BRIM IV vastgesteld. Bij de planuitwerking blijkt dat enkele woningen verschoven dienen te worden. Deze afwijking is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van de Wabo-procedure en onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het gewijzigde bouwplan wel mogelijk.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

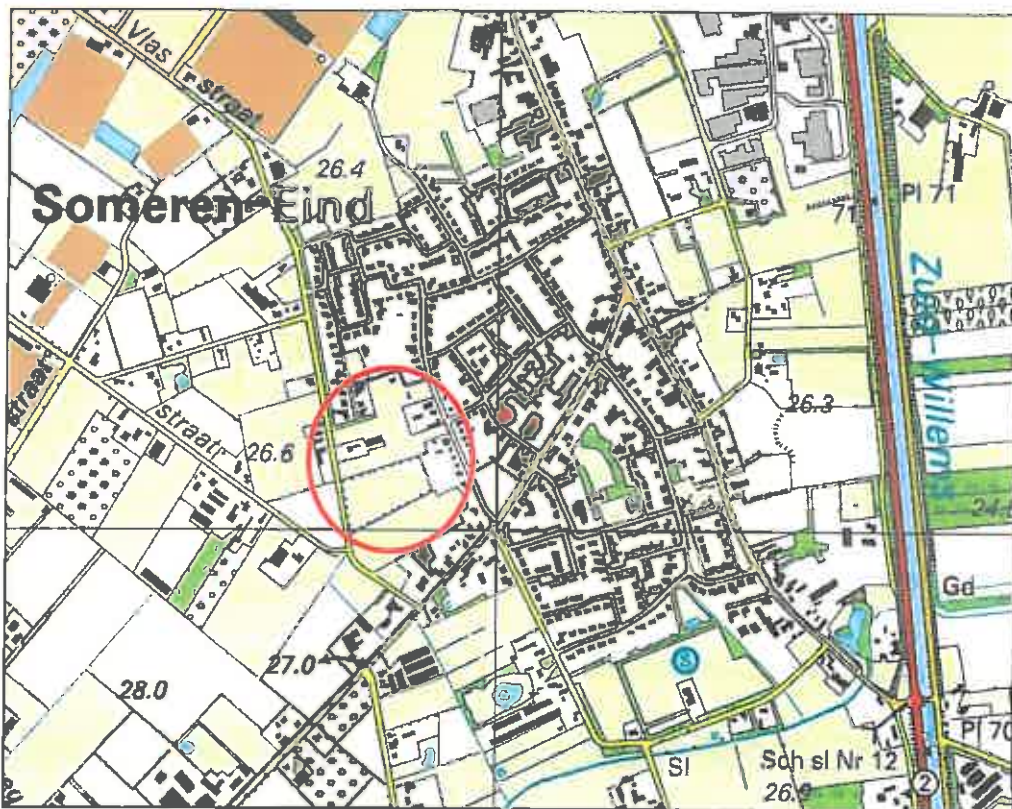
pagina

1. INLEIDING	1
2. BELEID	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.3 Provinciaal beleid	3
2.4 Gemeentelijk beleid	6
3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	11
3.1 Gebiedsbeschrijving	11
3.2 Projectbeschrijving	13
3.3 Stedenbouwkundige inpassing	15
4. ONDERZOEK	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Economische uitvoerbaarheid	17
4.3 Geluidhinder	17
4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Milieuzonering	19
4.8 Geur	20
4.9 Archeologie	22
4.10 Cultuurhistorie	22
4.11 Natuur en landschap	23
4.12 Flora en fauna	23
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	24
4.14 Water	24
4.15 Duurzaamheid	26
4.16 Verkeer en parkeren	26
5. AFWEGING BELANGEN	27
6. OVERLEG, PLANSTUKKEN EN PROCEDURE	29

6.1	Overleg	29
6.2	Planstukken	29
6.3	Procedure	30

1. INLEIDING

De gemeente Someren heeft voor het gebied de Brim in de kern Someren-Eind op 24 februari 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling voor het gehele Brim-gebied vastgelegd. In dit bestemmingsplan zijn de eerder gerealiseerde fasen 1 en 2 verankerd en de kaders voor fase 3 vastgelegd. Fase 3 betreft de bouw van 13 starterswoningen, en 12 vrijstaande woningen.



Afbeelding 1. Uitsnede topografische kaart

Voor de 13 starterswoningen blijkt dat het bouwplan afwijkt van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd. Een aantal woningen is ondermeer verschoven. Dit resulteert ook in het feit dat er uiteindelijk 12 woningen zullen worden gerealiseerd. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°) kan het bouwplan wel gerealiseerd worden. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in gegaan op het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 komt de beschrijving van het plangebied en van de ontwikkelingen die daar in plaatsvinden aan bod. In hoofdstuk 4 volgt het planologisch onderzoek dat voor de realisatie van Brim IV fase 3 dient te worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 in gegaan op het overleg, de procedure en de planstukken.

2. BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan fase 3 getoetst aan de beleidskaders van het Rijk (paragraaf 2.2), de provincie Noord-Brabant (paragraaf 2.3) en van de gemeente Someren (paragraaf 2.4).

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de voorgenomen planaanpassing is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische

plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het projectgebied gelegen in de kern (deel uitmakende van het landelijk gebied).

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meer- of minder ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De planafwijking vindt plaats binnen het woningbouwplan van BRIM IV. Doordat de afwijking niet plaats vindt buiten deze kaders, voldoet het plan aan het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte Noord Brabant (fase 1 en 2). Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen. De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- GHS-natuur / EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering, glas TOV).

De verordening fase 2 bevat regels voor:

- Ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- Natuurcompensatie;
- Groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- Grondwaterbeschermingsgebieden;

- Biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- Windenergie;
- Cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- Agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- Verblijfs- en dagrecreatie;
- Overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

De gemeente Someren is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt om verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Afbeelding 2. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte'

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Er zijn twee typen gebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: gebieden waarop eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling zich bij uitstek dienen te richten, zoals opgenomen in artikel 2.1.4;
- gebied integratie stad – land: gebieden waarop onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk is in samenhang met landschapsontwikkeling, en wel na ontheffing van Gedeputeerde Staten, zoals geregeld in artikel 2.1.5.

Op de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte, is te zien dat het projectgebied binnen het zoekgebied stedelijk gebied ligt. Woningbouw is mogelijk mits aangetoond is dat er geen alternatieve locatie aanwezig is én sprake is van landschapsverbetering.

In het kader van de ontwikkeling van BRIM IV, fase 3 (waarbinnen het projectgebied gelegen is) heeft een 'rood voor groen'-koppeling plaats gevonden. Omdat het onderhavige bouwplan een onlosmakelijk onderdeel van de ontwikkeling van BRIM fase 3 vormt is er geen alternatieve locatie mogelijk. Het project is dan ook toegestaan op basis van de Verordening Ruimte.

2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005

De gemeenteraad van Someren heeft op 24 november 2005 de Ruimtelijke Woonvisie vastgesteld. In de Ruimtelijke Woonvisie wordt een actueel programma gegeven voor de ontwikkeling van de woonfunctie in de vier kernen van de gemeente Someren. Het document geeft een visie op de mogelijke locaties voor inbreiding, herstructurering, intensivering en uitbreiding. Dit vindt plaats binnen de kaders van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS is het duurzame landschappelijke, ruimtelijk-functionele raamwerk van de gemeente Someren voor de komende 20 tot 30 jaar. Het DRS is kaderstellend en daarmee sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Someren. Op de structuurkaart bij de Ruimtelijke woonvisie worden de bestaande waarden vastgelegd. Op de situatiekaart wordt aangegeven op welke wijze in de toekomst met deze waarden moet worden omgegaan.



Afbeelding 3. Uitsnede Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005

Voor Someren-Eind wordt aangegeven dat de zoekgebieden voor woonuitbreiding zijn te onderscheiden in zoekgebieden als voortzetting van de bestaande woongebieden aan de noordwest- en zuidwestzijde van het dorp en een zoekgebied als nieuw ontwikkelingsgebied aan de oostzijde van het dorp. Someren streeft naar een verantwoorde mix van inbreiding en uitbreiding. In Someren-Eind is een achttal inbreidingslocaties aanwezig. De mogelijkheden en de daarbij behorende aantallen woningen zijn hier echter beperkt. Het gehele gebied Brim IV is reeds ingetekend als een bestaande woonwijk. De onderhavige projectlocatie valt zoals eerder vermeld binnen het gebied BRIM IV en voldoet hiermee aan geformuleerde beleid in de Ruimtelijke Woonvisie.

Woningbouwbeleid Someren

In de Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005 is indicatief de woningbouwplanning voor de gemeente Someren opgenomen. In het kader van het gemeentelijk woonbeleid zijn daarnaast kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd, die in de tweejaarlijkse woningbouwplanning worden uitgewerkt.

Kwalitatief

In de Nota woningbouwplanning 2008-2009 zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de woningbouw in Someren weergegeven. Dit is het bouwen voor migratiesaldo-nul, het realiseren van 120 inhaalslagwoningen, het prioriteit geven aan de doel-

groepen starters en senioren, een verhouding sociaal-vrije sector van 35%-65% en een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen.

Kwantitatief

De woningbouwplanning 2008-2009 gaat nog uit van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005. De meest recente actualisatie uit 2008 is daarom nog niet verwerkt. Kwantitatief en kwalitatief zijn echter geen grote verschillen te verwachten, aangezien de koers die in de prognose uit 2005 is aangehouden, nagenoeg ongewijzigd is gebleven in de prognose uit 2008. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2005 is uitgegaan van een woningbehoefte van 1.145 woningen voor de periode 2005-2020. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2008 is sprake van een woningbehoefte van 1.140 woningen in de periode 2008-2019. In deze prognose is nog geen rekening gehouden met de 120 'inhaalslagwoningen' die moeten worden gerealiseerd om het tekort uit de voorgaande periode te compenseren. In de kern Someren-Eind zal tot 2020 circa 16,34% van de gemeentelijke woningbouwbehoefte worden gerealiseerd.

In de woningbouwplanning 2008-2009 is aangegeven dat in deze periode in Someren-Eind 34 woningen worden gerealiseerd, waaronder het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan Brim IV fase 3. Aangegeven wordt dat qua ruimtebeslag hier 11 kavels voor vrijstaande woningen mogelijk zijn, en er 8 starterswoningen kunnen worden gerealiseerd op de kruising waar de Meidoornstraat overgaat in de Esdoornstraat. Door een creatieve stedenbouwkundige inpassing, is in het bestemmingsplan BRIM IV ruimte gecreëerd voor 12 vrijstaande en 13 starterswoningen. Als gevolg van de onderhavige planherziening zullen 12 starterswoningen gerealiseerd worden.

Waterplan

De gemeenteraad van Someren heeft in zijn vergadering van juli 2005 het waterplan vastgesteld. Het Waterplan doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij met name de in het rapport opgenomen infiltratiekansenkaart en de functiegeschiktheidskaart een goed hulpmiddel bij het uitwerken van de in het Waterplan aangegeven principes, die van belang zijn als vertrekpunt in het kader van de watertoetsprocedure.

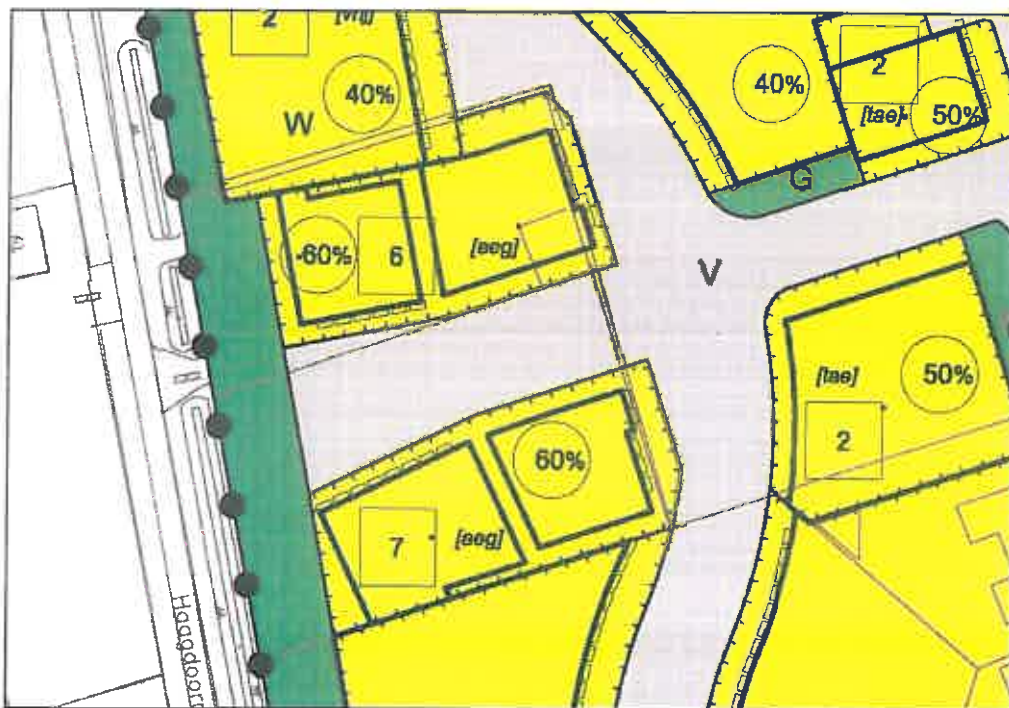
Deze principes betreffen kortweg:

- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen.

Voor dit project betekent dit in ieder geval dat vuil water en schoon hemelwater gescheiden van elkaar zullen worden afgevoerd. Het vuilwater zal worden afgevoerd middels het bestaande rioleringsstelsel in de Kampstraat en in de Meidoornstraat. Het hemelwater wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd naar een regenwaterbuffer (zie ook paragraaf 4.14.). Deze uitgangspunten zijn ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan BRIM IV.

Vigerende bestemmingsplanregeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'BRIM IV'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 24 februari 2010.



Afbeelding 4. Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen als 'Wonen' en 'Verkeer'. Het bouwplan wijkt op een aantal punten af van het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 3.2.

3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Gebiedsbeschrijving

Someren-Eind is aan het eind van de 19^e eeuw ontstaan uit kampontginningen. Met de naam Het Eind werd oorspronkelijk het stuk Boerenkamplaan tussen de Potakkerweg en de Brugstraat bedoeld. Het huidige Someren-Eind werd op de topografische kaart van 1898 nog aangeduid als Nieuwe Parochie. Ter plaatse stond toen reeds een kerk en een school, maar van kernvorming was nog geen sprake.

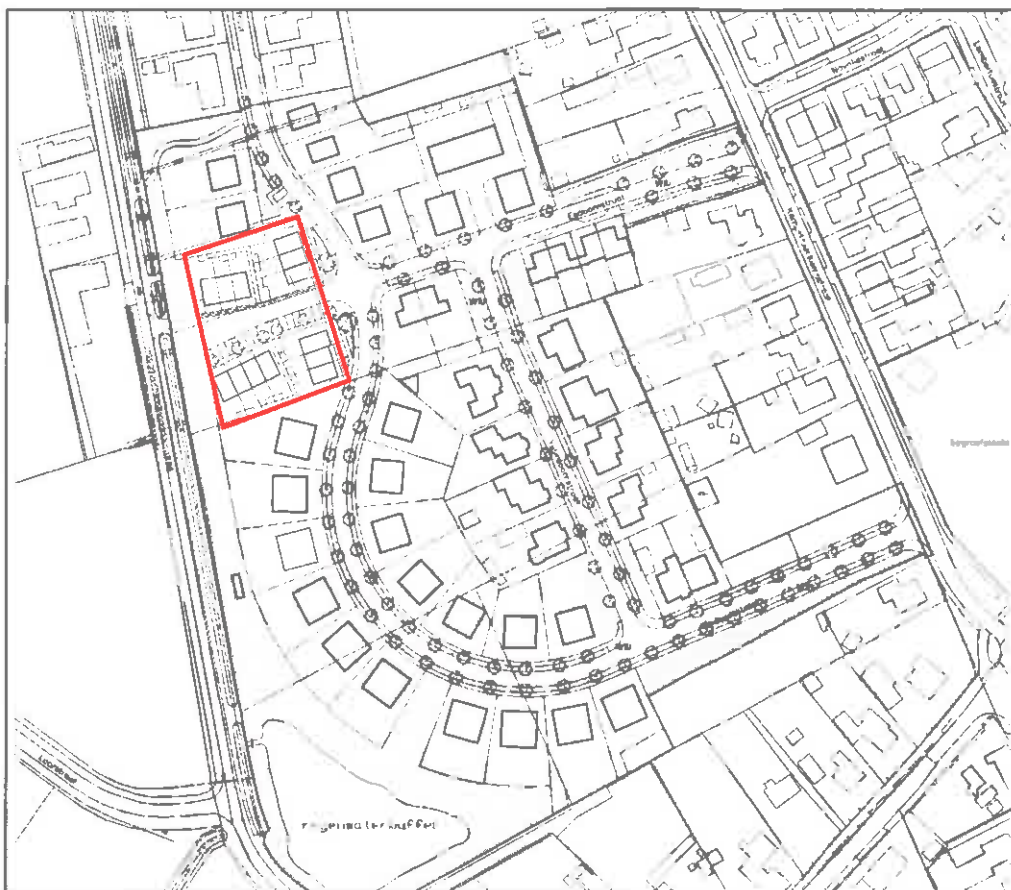
In de eerste helft van de 20^e eeuw groeide de verspreide bebouwing langs de Boerenkamplaan en de Nieuwendijk langzaam naar elkaar toe. Daarbuiten lag nog vrij veel losse bebouwing. Ook nu nog ligt het merendeel van de openbare voorzieningen, winkels en horecabedrijven, evenals een aantal ambachtelijke bedrijven, langs de Boerenkamplaan-Sluisstraat en de Nieuwendijk.

In de jaren '80 en de eerste helft van de jaren '90 van de 20^e eeuw is het gebied ten noorden van de Coöperatiestraat ontwikkeld tot woongebied. Het betreft de plannen De Brim I en De Brim II. In een later stadium, na de vaststelling van het bestemmingsplan De Brim III (gemeenteraad 25 september 1997), heeft de uitbreiding van het woongebied zich in zuidelijke richting voortgezet.



Afbeelding 5. Luchtfoto projectgebied en omgeving

Het plangebied Brim IV is gelegen aan de westrand van de kern Someren Eind. De oostzijde van het plangebied bestaat uit de aaneengesloten woonbebouwing van Someren Eind. Deze laat zich rondom het plangebied kenmerken als overwegend vrijstaande woningen. Meer naar het oosten komen ook twee-onder-een kapwoningen voor. Het projectgebied maakt deel uit van BRIM IV, zoals in de onderstaande indicatieve verkaveling te zien is.



Afbeelding 6. Indicatieve verkaveling BRIM IV, met in rood de projectlocatie

In de omgeving van BRIM IV komen naast de woonfunctie ook een recreatieve functie voor (een tennisvereniging en sportterrein aan de noordzijde van het plangebied). Op enige afstand ten oosten van het plangebied is een begraafplaats gelegen. Direct ten zuiden van het plangebied, aan de Nieuwendijk is een niet agrarisch bedrijf gelegen.

De westzijde van het plangebied bestaat uit open agrarisch gebied. Direct aansluitend aan het plangebied van BRIM IV fase 3 zijn aan de Haagdoornweg nog een tweetal burgerwoningen gelegen. Op afstand van het plangebied zijn enige agrari-

sche bedrijven gelegen. Het betreft veehouderijen, die zijn gevestigd aan de Laarstraat en de Nieuwendijk.

3.2 Projectbeschrijving

In het bestemmingsplan Brim IV is een locatie aangegeven voor de realisatie van maximaal 13 aaneengesloten woningen. Deze woningen zijn gelegen aan de Meidoornstraat en de Esdoornstraat, nabij de Haagdoornweg. Voor deze woningen is een bouwplan ontwikkeld. Dit bouwplan past echter, vanwege de eigendomssituatie, niet binnen de contouren van het bestemmingsplan. Dit is goed te zien in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 7. Bestemmingsplankaart BRIM IV met daarin het afwijkende bouwplan aangegeven

Het bouwplan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

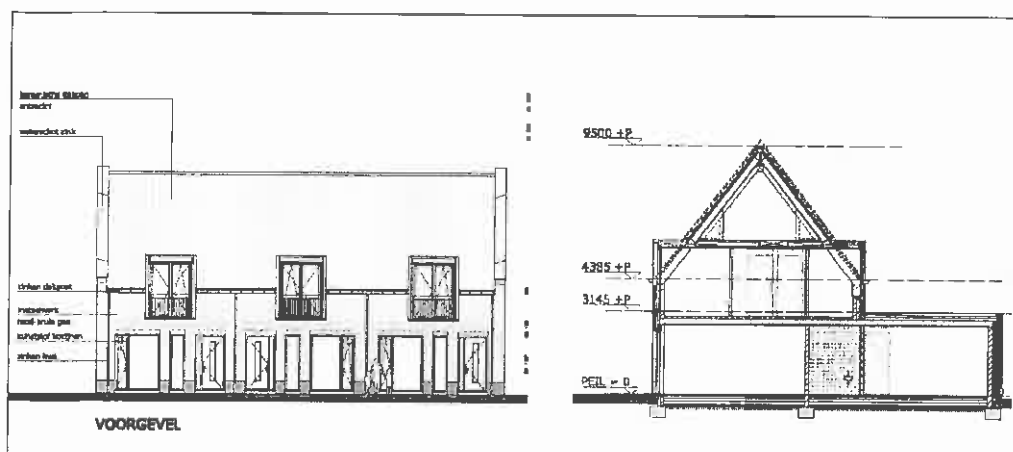
- **Positionering:** Te zien is dat het bouwplan voor de genoemde woningen naar het zuiden is opgeschoven en dat de knik in de weg, aan de noordzijde, hierdoor is vervallen. De gewijzigde situatie is ook terug te zien in de volgende afbeelding.

- Afstand tot achterperceelsgrens: Naast de afwijking in positionering (deels buiten het bouwvlak en deel binnen de verkeersbestemming), wijkt het nieuwe bouwplan ook af voor wat betreft de afstand tot de achterperceelsgrenzen (minder dan 6 meter aan de noordzijde van het projectgebied)).
- Bebouwingsdiepte: De bebouwingsdiepte van de woningen is meer dan de in het bestemmingsplan voorgeschreven 10 meter.
- Bebouwingspercentage: Het bebouwingspercentage is circa 62%, iets hoger dan de toegestane 60%. Voor deze afwijking is echter wel een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen.

Naast het bovenstaande is ook het aantal woningen afwijkend, maar het aangegeven maximum van 13 woningen is geen verplichting. In de onderstaande afbeeldingen zijn de situatietekening voor de 12 woningen (inclusief de openbare ruimte), aanzicht en dwarsdoorsnede opgenomen.



Afbeelding 8. situatietekening



Afbeelding 9. Voorgevelaanzicht en dwarsdoorsnede woningen

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

De afwijkende ligging van de woningen leidt tot een kleine aanpassing van het stedenbouwkundige model. De aanpassing is echter dusdanig beperkt, dat deze geen afbreuk doet aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept. Ook in het gewijzigde bouwplan is sprake van een aansluiting op de Haagdoornweg en worden aangegebouwde woningen gerealiseerd.

De afwijkende bouwvorm van de woningen leidt ertoe dat de minimale afstandsmaat-
ten tot de achterperceelsgrenzen niet gehaald worden. Desondanks blijft voldoende
ruimte over voor een kwalitatieve invulling van het projectgebied.

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat er geen overige belemmeringen zijn voor de voorgenomen realisatie van de 12 starterswoningen. De onderzoeken hiervoor zijn reeds voor het vigerende bestemmingsplan uitgevoerd, voor Brim IV fase 3. Omdat het onderhavige bouwplan, binnen dit gebied gelegen is en voor de onderzoeksaspecten niet substantieel is verschoven, zijn deze onderzoeken ook voor het bouwplan van toepassing.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De realisatie van de 12 starterswoningen vindt op gronden van de gemeente Someren plaats. Kostenverhaal is dan ook in de grondprijs verdisconteerd.

4.3 Geluidhinder

In het kader van het bestemmingsplan BRIM IV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Van Mierlo Bouwfysisch Ingenieursbureau¹. Uit dit onderzoek blijkt dat de 48 dB contour van de Haagdoornweg over het projectgebied gelegen is. Als gevolg van het wegverkeer over de Haagdoornweg wordt de 48 dB voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de geplande starterswoningen op twee punten overschreden. Op geen van de meetpunten wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke, en /of financiële aard. Burgemeester en wethouders van Someren dienen daarom een

¹ Van Mierlo Bouwfysisch Ingenieursbureau bv, geluidsstechnische berekeningen m.b.t. wegverkeerslawaai t.b.v. uitbreidingslocatie BRIM IV te Someren-Eind, projectnummer V09.525, 10 juli 2009

hogere grenswaarde vast te stellen, om de starterswoningen waar de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is geconstateerd te kunnen realiseren.

In plaats van een hogere grenswaardenprocedure zouden zogenaamde dove gevels kunnen worden gerealiseerd ter plaatse van de gevels van de woningen waar de overschrijding is geconstateerd. Dit betekent dat er geen te openen delen (zoals ramen en deuren) mogen worden gerealiseerd in deze gevels. De binnenwaarden mogen dan de waarde van 33 dB niet overschrijden. Het gemeentebestuur geeft de voorkeur aan deze oplossing.

4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor Brim IV fase 3, waar de projectlocatie binnen gelegen is, is een bodemonderzoek uitgevoerd door HMB bv².

Voor het verkennend bodemonderzoek is uit gegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'. In één van de mengmonsters is een verhoogd gehalte lood aangetroffen, en in één van de mengmonsters een verhoogd gehalte cadmium. Ook zijn in het grondwater lichte tot sterke verontreinigingen met diverse zware metalen aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek uit te laten voeren. Opgemerkt wordt wel dat de kwaliteit van het grondwater ter plaatse niet geschikt is voor besproeiing of menselijke consumptie.

Dit onderzoek blijft ook van toepassing voor de onderhavige projectlocatie.

4.5 Externe veiligheid

Uit het toelichting van het bestemmingsplan BRIM IV blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten of risicovol transport plaats vindt. Aangezien de planaanpassing binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan plaats vindt, is aangepaste realisatie van de 12 starterswoningen dan ook niet bezwaarlijk vanuit het aspect 'externe veiligheid'.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de

² HMB bv, Verkennend bodemonderzoek De Brim IV te Someren Eind, kenmerk 09213901a, 28 april 2009

Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm), het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe 12 woningen, met twee ontsluitingswegen. Dit aantal is ruim onder de norm van 1.000 woningen, en valt daarom binnen de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Omliggende bedrijven

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen. Deze zijn opgenomen in onderstaand schema.

Adres	Soort bedrijf	SBI-code	Milieucategorie
Nieuwendijk 60	Meubelhandel en Woninginrichting	52	2
Kampstraat 34	Tennisvereniging	9261.2	3.1
Kampstraat ong.	Speeltuin	92	2

Tabel 2: Bedrijven in omgeving projectgebied

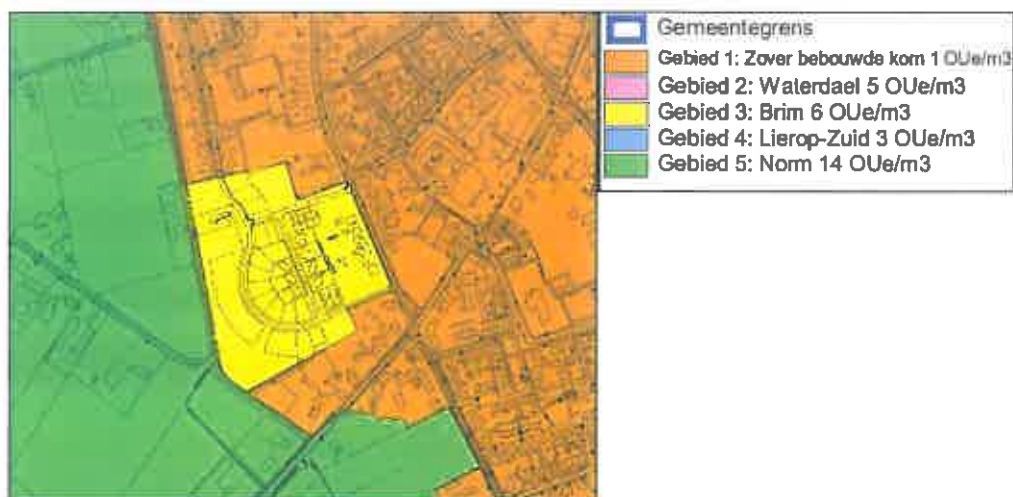
Milieucategorie 1 en 2 zijn inpasbaar binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3.1 heeft een indicatieve gewenste afstand tot een rustige woonwijk van 50 m¹. De te realiseren woningen zijn niet gesitueerd binnen deze afstand. Milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Someren de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als zijnde gebied 3: Brim. In artikel 2 van de Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor het gebied Brim in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object $6 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ geldt.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart geurverordening Someren

Goed woon en leefklimaat

Voorafgaand aan het vaststellen van de geurverordening is door de Milieudienst SRE een gebiedsvisie opgesteld (rapportage oktober 2007). In de gebiedsvisie is onder-

zocht welke normen moeten worden gehanteerd om te komen tot een aanvaardbaar evenwicht tussen enerzijds het woon- en leefklimaat en anderzijds de belangen van de veehouderijen. Uit de berekeningen blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied in de huidige en de toekomstige situatie minder dan 10 ouE/m³ bedraagt. Hiermee is sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat (hinderpercentage maximaal 12%). Daarmee is een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd.

Voor wat betreft de voorgrondbelasting zijn een viertal veehouderijen in de omgeving van belang. Het betreft de bedrijven aan de Laarstraat 5, Laarstraat 13, Laarstraat 17 en Vaartdijk 5.

Adres	Veebezetting
Laarstaat 5	25 Zoogkoeien
Laarstraat 13	672 Vleesvarkens (traditioneel)
Laarstraat 13	1000 Vleesvarkens (traditioneel), 1320 Vleesvarkens (GL)
Laarstraat 17	20 Zoogkoeien, 75 Vleesstieren
Vaartdijk 5	20.000 ouderdieren in opfok

Tabel 3: Veehouderijen in omgeving plangebied

Het bedrijf aan de Laarstraat 13 is het meest bepalend voor de voorgrondbelasting ter plaatse van BRIM IV. Voor dit bedrijf is een V-stacksberekening uitgevoerd om de geurbelasting ter plaatse van het plangebied Brim IV fase 3 (waarbinnen ook het projectgebied gelegen is) te bepalen. Daarnaast is gezien de omvang van het bedrijf (20.000 ouderdieren) een Vstacksberekening uitgevoerd voor het bedrijf aan de Vaartdijk 5.

Volgnummer	GGUID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	grens plan 1	178 724	374 037	6,00	5,89
8	grens plan 2	178 729	373 997	6,00	5,64

Tabel 4: Geurbelasting op plangebied t.a.v. bedrijf Laarstraat 13

Volgnummer	GGUID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
18	Brim-zuid	178 847	373 963	6,00	0,80

Tabel 5: Geurbelasting op plangebied t.a.v. bedrijf Vaartdijk 5

Uit tabel 4 en 5 is af te lezen dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied Brim IV fase 3 voldoet aan de geurnorm van 6 ouE/m³. De geurbelasting ter plaatse bedraagt immers 5,89 5,64 of 0,80 ouE/m³.

Belangen veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van deze woningen slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende be-

drijven niet onevenredig wordt geschaad. Aangezien wordt gebouwd binnen de in de verordening Geurhinder en veehouderij gestelde norm van 6 ou_e/m³ worden de belangen van de omliggende veehouderijen niet geschaad. Het bedrijf aan de Laarstraat 5 is een bedrijf waarvoor op grond van het besluit landbouw milieubeheer een vaste afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Binnen de afstand van 100 meter van de grens van het bouwblok zullen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

De realisatie van Brim IV fase 3, en dus ook voor het onderhavige bouwplan, levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsruimte van de omliggende veehouderijen.

Uitspraak Raad van State beroepsprocedure bestemmingsplan BRIM IV

Tegen het bestemmingsplan BRIM IV is beroep ingesteld bij de Raad van State. Het beroep richtte zich op de afwijkende geurnorm van 6 ou_e/m³ voor het plangebied, terwijl in het omliggende gebied slechts 3 ou_e/m³ is toegestaan. Op 13 april 2011 is het beroep ongegrond verklaard.

Conclusie

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden de reeds aanwezige bedrijven door de bouw van deze woningen niet in hun belangen geschaad. Voor de bouw van deze woningen bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.9 Archeologie

In het kader van bestemmingsplan BRIM IV heeft een uitgebreide archeologische afweging plaatsgevonden, inclusief verkennend bureauonderzoek met proefboringen. Voor BRIM IV fase 3, en derhalve ook voor het onderhavige projectgebied, is geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en zijn de gronden door het bevoegd gezag vrijgegeven voor ontwikkeling.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige planafwijking.

4.10 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorische waarden aangegeven. De Haagdoornweg is een historisch geografische lijn in het landschap. De waarde

van deze lijnen, ligt in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken.

Voor het overige zijn in of in de directe nabijheid van het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De onderhavige planwijziging heeft ten opzichte van het bestemmingsplan BRIM IV geen effecten op de genoemde cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.11 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het projectgebied niet binnen de gebiedsbescherming valt. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswet,- Habitatrichtlijngebied- en Vogelrichtlijngebied is de Groote Peel. Deze is gelegen op ongeveer 3 kilometer afstand.

Het projectgebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. In het projectgebied en in een omtrek van meer dan 1 kilometer zijn geen andere waardevolle groene elementen zoals Ecologische verbindingzones (EVZ) gelegen.

De onderhavige planafwijking is gelegen binnen het ontwikkelingsgebied BRIM IV, fase 3. Zoals uit het vigerende bestemmingsplan blijkt heeft de ontwikkeling van Brim IV fase 3, en derhalve ook de onderhavige planafwijking, geen negatieve invloed op omliggende natuur- en landschapswaarden.

4.12 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan BRIM IV heeft een quickscan binnen informatiebronnen plaatsgevonden om te bepalen of gedetailleerd onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied BRIM IV en daarmee ook het onderhavige projectgebied, behoort niet tot de gedefinieerde Vogel- en de Habitatrichtlijn gebieden. Ook is het gebied niet opgenomen in de Ecologische hoofdstructuur, de Groene Hoofdstructuur Landbouw, de Groene Hoofdstructuur Natuur en de Agrarische Hoofdstructuur. Planten- en vogelsoorten behorende tot de rode lijsoorten buiten de EHS zijn ook niet in het projectgebied aangetroffen. Gedetailleerd onderzoek naar de Flora en Fauna is derhalve niet nodig. De ruimtelijk ingreep brengt geen onoverkomelijke schade toe aan de flora en fauna in en nabij het plangebied BRIM IV.

Op basis van het bovenstaande kan eveneens geconcludeerd worden dat de onderhavige planafwijking van BRIM IV geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna in en nabij het projectgebied.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het projectgebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering op kunnen leveren voor de planafwijking, of die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Alvorens grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd zal een melding worden gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (Klic).

4.14 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. Deze zijn onder meer: oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse bestaat uit zand, matig fijn, zwak tot matig siltig. Het plangebied ligt in de Centrale Slenk. Op de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen gegevens opgenomen over de grondwatertrap en de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand ter plaatse. Het projectgebied wordt getypeerd als een gebied met een grondwatertype 'door stedelijke bebouwing beïnvloed'. Verder zijn voor het projectgebied geen specifieke blauwe waarden opgenomen.

Oppervlaktewater

In het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor. Het projectgebied is niet gelegen in het invloedsgebied van de beleidslijn 'Grote Rivieren'.

Ecosystemen

In het projectgebied liggen geen natte ecosystemen. Wel ligt er een droog ecosysteem.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Afval- en hemelwater

De onderhavige planaanpassing heeft geen gevolgen voor de wijze waarop omgegaan wordt met het afval- en hemelwater. Aangesloten wordt bij de voorzieningen en werkwijze zoals deze in het bestemmingsplan BRIM IV zijn aangegeven:

Het waterhuishouding- en rioleringsstelsel in het bestemmingsplan Brim IV is opgesteld volgens het gescheiden rioolstelsel, dat wil zeggen dat het regenwater, afkomstig van het verharde oppervlak van wegen en bebouwing en het afvalwater, afkomstig van de bebouwing, via een afzonderlijke voorziening wordt afgevoerd.

Het regenwater van de wegen, van de daken en de overige verhardingen van de percelen wordt via een gescheiden stelsel naar een regenwaterbuffer afgevoerd. Deze is in het zuidwesten van het plan gelokaliseerd en heeft een omvang van 2100 m³. Er kan dan een ontwerp bui T = 25 worden gebufferd.

Het afvalwater afkomstig van de bebouwing wordt in een DWA-riool verzameld en onder vrijerval afgevoerd. Dit riool wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Kampstraat (bij controleput 1680) en op de bestaande riolering in de Meidoornstraat.

Overeenkomstig de regelgeving van het Waterschap zal een pad aangelegd worden ten behoeve van het onderhoud van deze beplanting en de aanwezige sloot langs de Haagdoornweg (leggerwaterloop 094-03).

Overleg Waterbeheerder

In het kader van bestemmingsplan BRIM IV heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. De stukken zijn naar aanleiding van dat overleg aangepast en aangevuld. Aangezien het onderhavige project slechts een afwijking van het oorspronkelijke plan betreft waarbij qua waterhuishouding aangesloten wordt bij de eerdere uitgangspunten, is een separaat wateroverleg niet noodzakelijk.

4.15 Duurzaamheid

Voor wat betreft het duurzaamheidsaspect zal worden aangesloten bij het bepaalde in het Bouwbesluit. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitlogbare materialen (zink, koper, lood) worden toegepast.

4.16 Verkeer en parkeren

De planafwijking leidt ertoe dat de geplande woonstraat een licht afwijkend profiel ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan zal krijgen. De ontsluitingsfunctie blijft evenwel in tact.

De gemeentelijke parkeernormen zijn als volgt:

- vrijstaande woningen: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, of 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- halfvrijstaande woningen met een perceelsoppervlak > 300 m²: 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, of 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- halfvrijstaande woningen met een perceelsoppervlak < 250 m²: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied;
- geschakelde woningen: 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied;
- rijwoningen: 2 parkeerplaatsen per woning in het openbaar gebied (zo mogelijk 1 parkeerplaats op eigen terrein).

De starterswoningen dienen te parkeren in de openbare ruimte. Hiervoor is, conform de gemeentelijke parkeernormen, een aantal parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Voor het overige kan worden geparkeerd als langsparkeren. Het profiel van de straat is hiervoor geschikt.

5. AFWEGING BELANGEN

In Someren-Eind is de woningbouwontwikkelingslocatie BRIM IV (fase 3) gelegen. In 2010 is hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat de realisatie van 12 vrijstaande en 13 starterswoningen mogelijk maakt. Bij de uitwerking van de plannen is gebleken dat de 13 starterswoningen niet binnen de kaders van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Een aantal van deze woningen dient enige meters naar het zuiden verschoven te worden, waardoor buiten het bouwvlak en in de verkeersbestemming gebouwd wordt.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (afwijkings- of wijzigings)mogelijkheden waarmee de afwijking van het oorspronkelijke bouwplan gerealiseerd kan worden. De gemeente Someren heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan de wijziging, middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tegen de planafwijking bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren aangezien de essentie van het stedenbouwkundige plan overeind blijft én sprake is van een goede ruimtelijke invulling.

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt tevens voldaan.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de planafwijking niet belemmerd wordt door aanwezige, storende milieuaspecten. Ten slotte wordt met de afwijking geen schade toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen planafwijking van BRIM IV ten behoeve van de realisatie van de 12 starterswoningen uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. OVERLEG, PLANSTUKKEN EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Rijksbelangen worden niet geschaad met de onderhavige ontwikkeling van de projectlocatie. Vooroverleg met de VROM Inspectie of andere Rijksinstanties is daarom niet benodigd.

De planherziening is dusdanig beperkt dat deze binnen de ruimtelijke kaders van het vigerende bestemmingsplan, en daarmee de vigerende ontwikkelingslocatie, blijft. Het aantal woningen neemt met één af en de woningen schuiven niet op richting buitengebied of reeds aanwezige bedrijvigheid. Er zijn met deze afwijking dan ook geen provinciale belangen in het geding zodat vooroverleg met de provincie Noord-Brabant niet noodzakelijk is.

Tevens past dit voornemen binnen het streven van de verschillende overheidslagen naar deregulering en verlichting van de administratieve lasten.

6.2 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitgebied. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2008 en STRI2008.

6.3 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl

		Schaal	Datum / formaat	Gewijzigd		
12 won. BRIM te Someren						
B01	Situatie & Begane grond - Woningtype A	1 500 / 1 50	24-08-2012 A1			
B02	Eerste & TweedeVerdieping - Woningtype A	1 50	24-08-2012 A1			
B03	Situatie & Begane grond - Woningtype B	1 500 / 1 50	24-08-2012 A1			
B04	Eerste & TweedeVerdieping - Woningtype B	1 50	24-08-2012 A1			
B05	Gevelaanzichten - Woningtypen A & B	1 100	24-08-2012 A1			
B06	Principe detaillering -1-	1 20	24-08-2012 verl. A1			
B07	Principe detaillering -2-	1 20	24-08-2012 A1			
B08	Riolerings- en Ventilatieschema's	1 100	24-08-2012 A2			



