

Ruimtelijke onderbouwing

Martijnenstraat 7, Someren

Projectlocatie

Martijnenstraat 7, Someren

Omschrijving project

Nieuwbouw 0-treden woning

Projectnummer:

221750

ID- nummer:

...

Datum en versie rapportage:

11-10-2023, versie 1.0

Opgesteld door

Donkers Relou BV.

Kerkstraat 60

5424 KX Gemert

Tel: 0492-352096

e-mail: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	6
3. Ruimtelijk Beleid	6
3.1 Europees- en Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	6
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Verordening ruimte 2014	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie Someren 2028	9
3.3.2 bestemmingsplan ‘Someren- Dorp’	10
3.3.3 Woonvisie	11
3.3.4 Stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid	11
4. Relevante aspecten	12
4.1 Milieu	12
4.1.1 Bodem	12
4.1.2 Asbest	13
4.2 Waterhuishouding	13
4.3 Wegverkeerslawaaï	13
4.4 Archeologie	14
4.5 Verkeer en infrastructuur	14
5. Conclusie	15
6. Bijlage	16
6.1 Verkennend bodemonderzoek, Rapport 2301996	16
6.2 Asbestinventarisatierapportage, Rapport 23-189 AOH	16

1. Inleiding

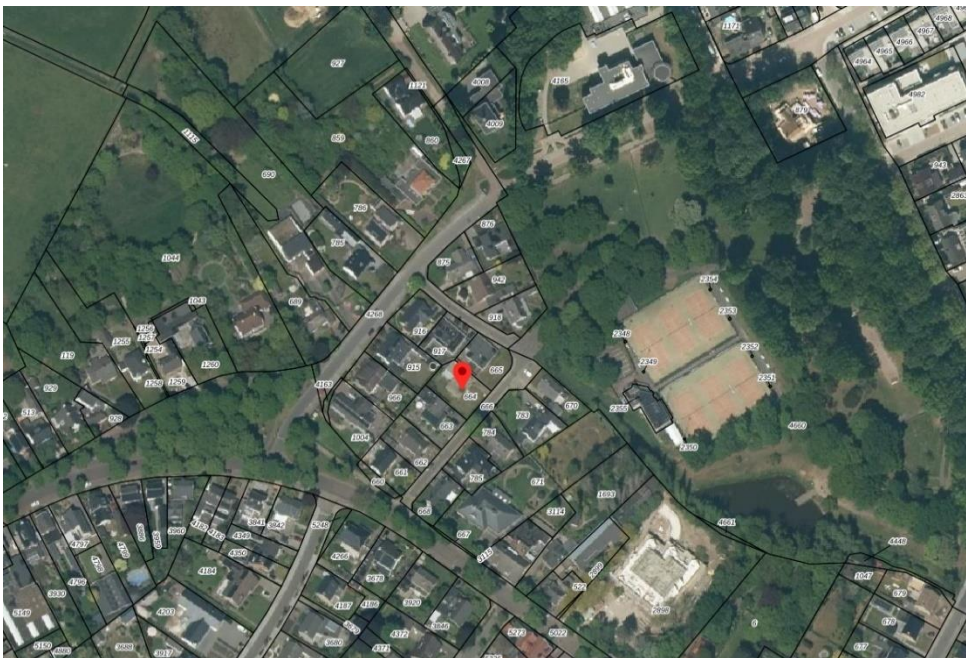
1.1 Aanleiding planherziening

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning aan de Martijnenstraat 7 te Someren te slopen en te herbouwen voor een 0-treden woning. Naar aanleiding van een vooroverleg met de gemeente Someren, heeft initiatiefnemer op 11-10-2023 een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijkingsprocedure benodigd voor het plan, gezien er buiten het bouwblok zal worden gebouwd. Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In het eerstvolgende veeplan zal het bestemmingsplan voor dit perceel worden herzien waarbij verbeelding en de bouwregels aangepast worden.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Martijnenstraat 7 in Someren, kadastraal bekend als gemeente Someren sectie H nummer 664.



Luchtfoto topografische ligging plangebied

Momenteel is het perceel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Someren- Dorp' en heeft daarbij de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'.

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het vigerend bestemmingsplan, derhalve dient een buitenplanse procedure gevolgd te worden. Te weten een procedure om te komen tot een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a°, onder 3° Wabo. De motivering van het besluit dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing is de juridisch planologische onderbouwing opgenomen om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en de bouw in afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

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

1. Een beschrijving van het planvoornemen (hoofdstuk 2);
2. Een beschrijving van het vigerend beleid (hoofdstuk 3);
3. Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);

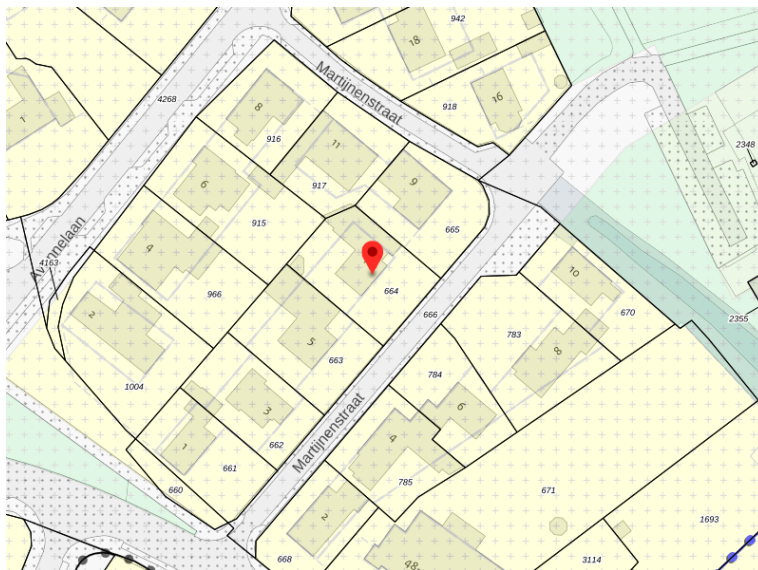
2. Projectbeschrijving

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

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Martijnenstraat 7 te Someren. Kadastraal bekend als gemeente Someren sectie H nummer 664. Het perceel heeft een oppervlakte van 541 vierkante meter. Op het perceel is een bungalow aanwezig, deze woning is in 1965 opgericht.

Op de locatie is het bestemmingsplan “Someren- Dorp” vastgesteld op 26-06-2013 van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming “Detailhandel” met de functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel, verkoopvloeroppervlakte op verdieping” tevens is de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding, gemeentelijk monument” van toepassing. De woning staat met de voorgevel ±10,5 meter van de voorste perceelsgrens in een wisselende rooilijn met de omliggende woningen.

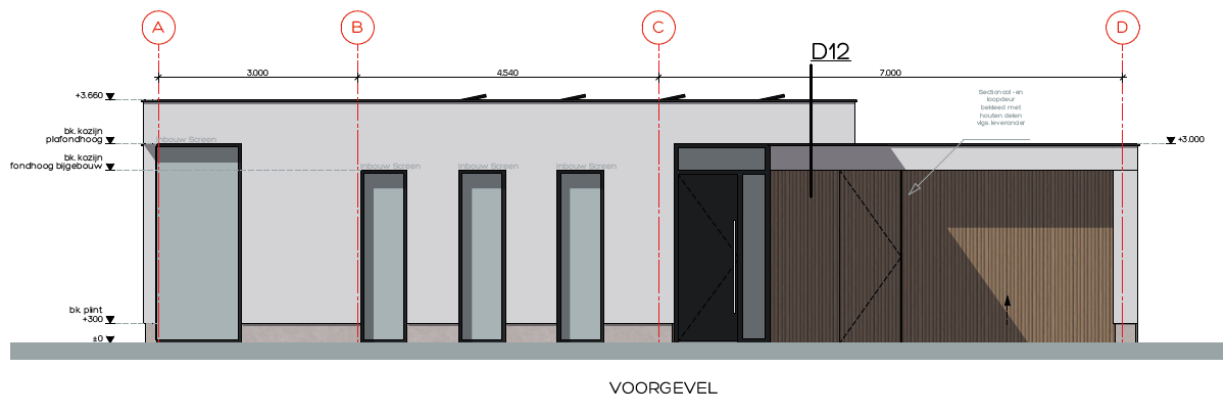


Bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

De nieuw te bouwen woning zal dichterbij de Martijnenstraat worden gebouwd waarbij de afstand tot de voorste perceelsgrens ca. 6,2 meter zal bedragen. Met deze wijziging blijft de huidige wisseling in de rooilijn aanwezig, gezien de woning voorbij de woning van nummer 5 komt maar in lijn met de woning van de Martijnenstraat nummer 3. De woning blijft laag en zal tevens worden voorzien van een plat dak. De hoogte bedraagt 3,66 meter voor de hoofdbouw en 3 meter voor de aanbouw die in de rechter perceelsgrens zal worden gebouwd.

Middels een aanvraag omgevingsvergunning planologisch afwijken is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure af te wijken van het bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wabo Aan de gewijzigde positionering.



Nieuwe situatie

3. Ruimtelijk Beleid

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

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

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

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028): 1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland; 2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat; 3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Het voornemen sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie. Het voornemen

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen. Feitelijk dient beoordeeld te worden of het bouwplan een stedelijke ontwikkeling betreft waarop de Ladder van toepassing is. De Raad van State heeft in verschillende uitspraken aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen géén stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Onderhavig plan voor de herbouw van een woning betreft een kleinschalig initiatief van een reeds aanwezige planologische bouwmogelijkheid. De Ladder duurzame verstedelijking is daarmee ook niet van toepassing en het initiatief hoeft dan ook niet aan de Ladder te worden getoetst.

De ladder duurzame verstedelijking is door een wijziging van de Bro per 1 juli 2017 gewijzigd. Dit heeft echter geen gevolgen, daar geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening ruimte 2014

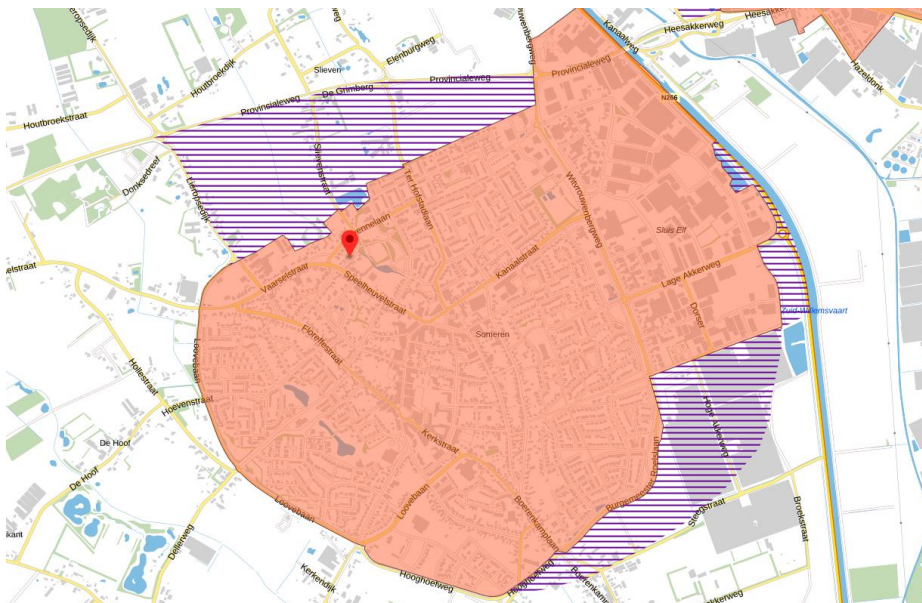
In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteiten;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met meerwaarde;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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

Stedelijke ontwikkeling Bij de Verordening Ruimte horen een aantal kaarten. De belangrijkste voor de ontwikkeling aan Martijnenstraat 7 is de kaart 'Stedelijke ontwikkeling'. Het plangebied ligt op deze kaart in het 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, stedelijke ontwikkeling

Planspecifiek

Ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Onderhavige locatie en plan voldoen aan deze regeling. De onderwerpen 'Natuur en landschap', 'Ontwikkeling intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines', 'Water' en 'Cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op het plangebied.

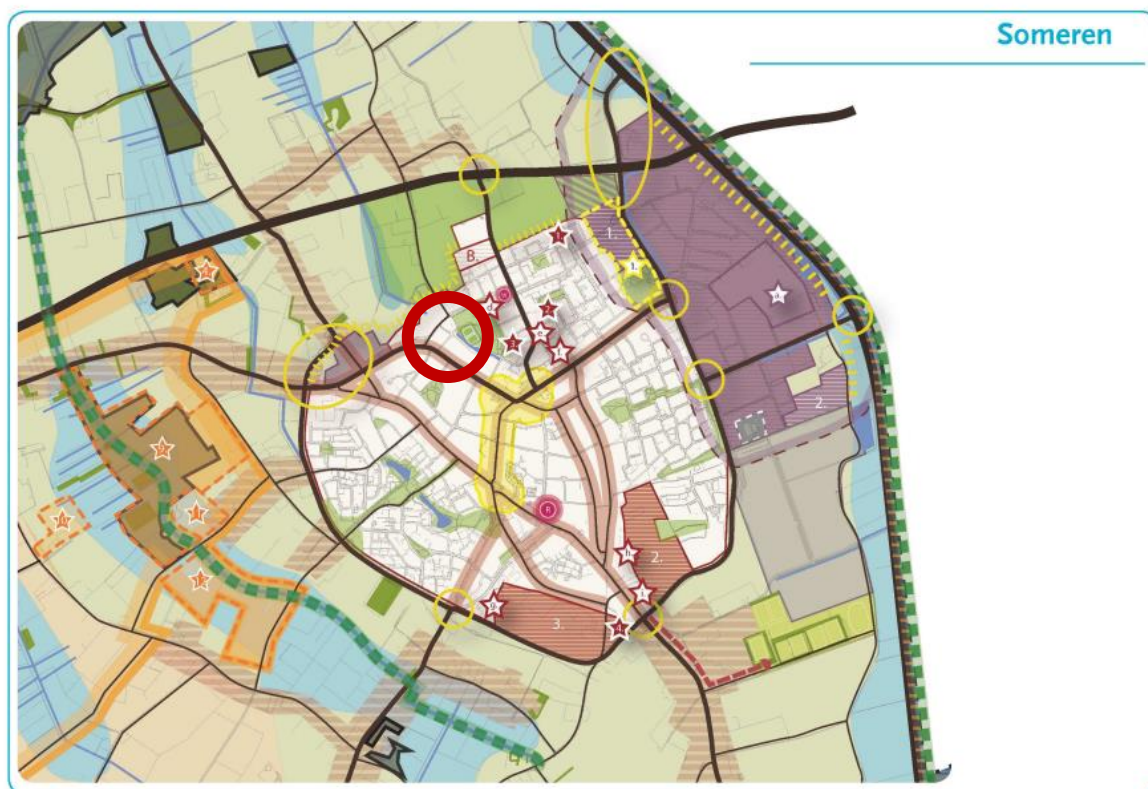
Het plan voorziet in herbouw van een woning waarbij de situering en bouwhoogte wordt gewijzigd binnen het bestaand stedelijk gebied, dit zijn geen afwijkingen waarbij provinciale belangen een rol spelen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is op 24 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. Het doel van structuurvisie Someren 2028 is om bestaande visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Het beleid vormt zich aan de hand van zeven thema's: groen, milieu en duurzaamheid, infrastructuur, economie, recreatie, wonen en accommodaties, voorzieningen en leefbaarheid.

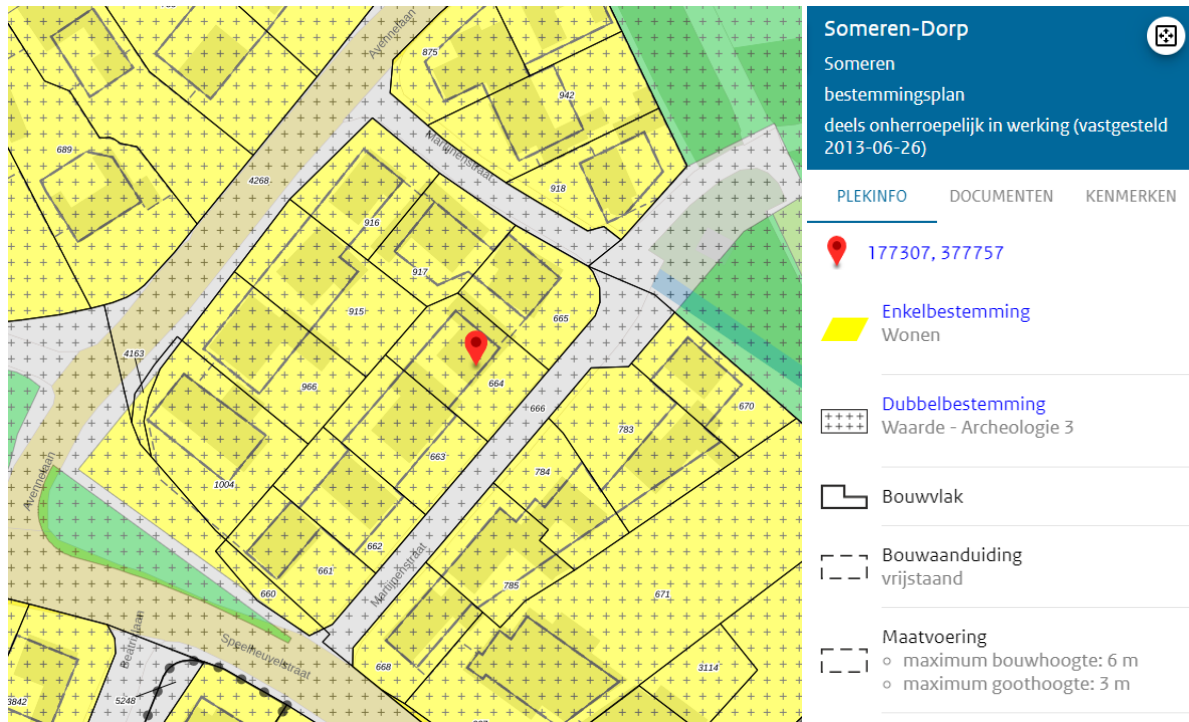
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom.



Uitsnede kaart Structuurvisie Someren 2028

3.3.2 bestemmingsplan 'Somerens- Dorp'

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Somerens- Dorp'. De gronden zijn binnen dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven.



Uitsnede kaart Ruimtelijke plannen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ter plekke van het plangebied bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie bij woondoeleinden;
- c. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwen van een woning/ hoofdgebouw buiten het bestaande bouwvak is niet toegestaan. De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter.

Waarde- Archeologie

De voor de 'Waarde- Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de grond te verwachten archeologische waarden.

Strijdigheden met bestemmingsplan

- Herbouw van een hoofdgebouw buiten het bestemmingsvlak.

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

- Het groten van het bouwvlak aan de Martijnenstraat 7 past binnen voorgenoemde beleidsdoelen gezien de kwaliteitsimpuls die aan het plangebied wordt gegeven, gevolg van het helder oppakken van de voorgevelrooilijn van de woning op nummer 3 en met instandhouding van de bestaande wisselende rooilijn aan de Martijnenstraat.

3.3.4 Stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid

Door de helder opzet van hoofd- en bijgebouw zal de herbouw van de 0-trede woning wordt het niet bezwaarlijk geacht hieraan medewerking te verlenen.



4. Relevante aspecten

Ten behoeven van de onderbouwing dient te worden aangetoond dat verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel het hier een woning betreft, waarvan het gebruik niet gewijzigd wordt, maar enkel de positie van de rooilijn zal toch kort op de relevante aspecten worden ingegaan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op 18-09-2023 zijn bodemonster genomen voor het uitvoeren van een NEN 5740 bodemonderzoek. Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.1.2 Asbest

In opdracht van initiatiefnemer is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bestaande bouw ten behoeven van de sloopwerkzaamheden. Dit asbestinventarisatieonderzoek is uitgevoerd op 18-07-2023 en vastgelegd in een rapport met projectnummer 23-189 AOH d.d. 20 juli 2023. Uit rapport is gebleken dat er geen asbesthoudende bronnen zijn geconstateerd. Op 20 juli 2023 heeft initiatiefnemer een melding sloop via het omgevingsloket bij de gemeente Someren ingediend.

4.2 Waterhuishouding

De gemeente Someren vereist dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd ter voorkoming van wateroverlast door toevoeging van de beoogde verharding binnen de planlocatie. In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen met aanhorigheden worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratievoorziening. Deze voorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Voor toevoeging van de woning met bijbehorende bouwwerken en verharding wordt een omvang aan verharding verwacht van circa 270 m².

De omvang van de infiltratievoorziening bedraagt: hoeveelheid verhard oppervlak x 30 mm (0,03) x gevoeligheidsfactor. De gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Derhalve dient op de planlocatie zorg gedragen te worden voor een watervoorziening met een omvang van $(270 \times 0,03 \times 1 =) 8,1 \text{ m}^3$.

4.3 Wegverkeerslawaaï

De her te bouwen woning is gesitueerd aan de Martijnenstraat. De Martijnenstraat betreft een weg waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt. Aangezien de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor 30 km/u wegen, omdat hier geen zones gelden, is een nadere beoordeling van de akoestische situatie op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Dit omdat dergelijke 30 km/u wegen geen geluidsbelastingen tot gevolg hebben boven de voorkeusgrenswaarde. Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.

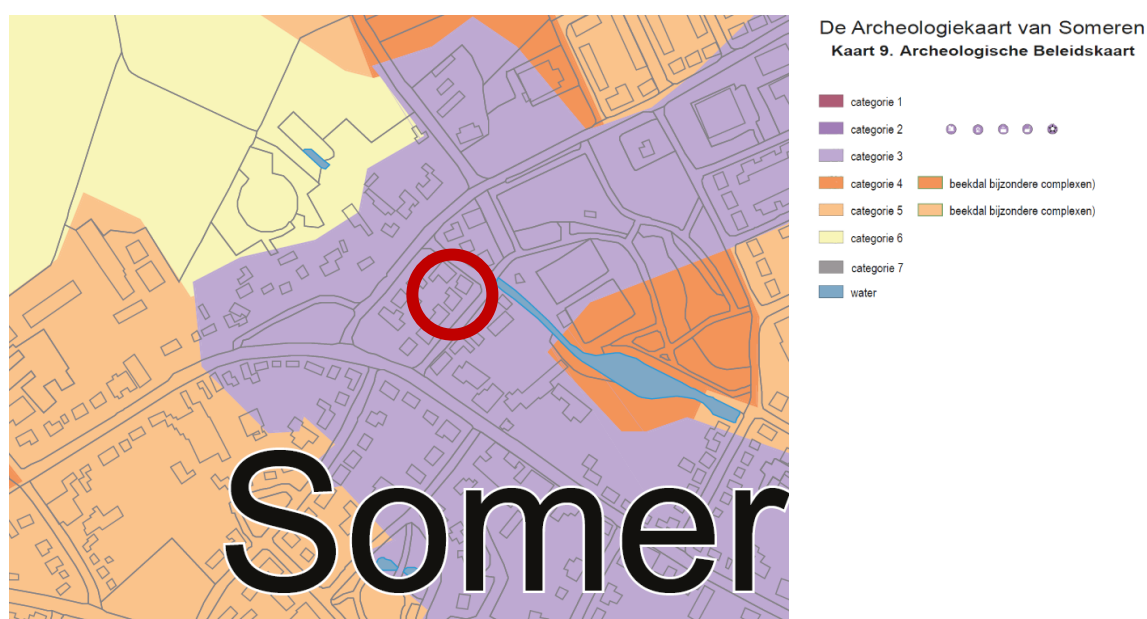
Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Archeologie

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

Het onderhavige project behelst de sloop en herbouw.



Uitsnede kaart Archeologiekarta gemeente Someren 2015

Het plangebied heeft op de Archeologiekarta gemeente Someren 2015 aangewezen als een categorie 3-gebied. Dat wil zeggen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Het plangebied is kleiner dan 250 m². Gelet op het gemeentelijk beleid geldt geen onderzoek verplichting bij ingrepen kleiner dan 250 m² / diepte 40 centimeter.

In het kader van de archeologie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen gezien het plangebied 196 m² omvat en overlapt met geroerde grond gedurende de bouw van de oorspronkelijke woning.

4.5 Verkeer en infrastructuur

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

5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling goed aansluit bij het gemeentelijk beleid, en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6. Bijlage

6.1 Verkennend bodemonderzoek, Rapport 2301996

6.2 Asbestinventarisatierapportage, Rapport 23-189 AOH