

Bestemmingsplan Loovehof

Gemeente Someren

Vastgesteld



Bestemmingsplan Loovehof

Gemeente Someren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x02601
Datum:	15 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. van Tilborg (Janssen de Jong)
Projectteam BRO:	Dhr. P. Gerards, dhr. B. Hartkamp en dhr. N. Pree
Concept:	2 maart 2010
Voorontwerp:	9 april 2010, 6 mei 2010, 28 mei 2010
Ontwerp:	27 oktober 2010
Vaststelling:	23 februari 2011
Trefwoorden:	Toelichting inbreidingsplan Loovehof, Someren
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting inbreidingsplan Loovehof, Someren

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

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	3
1.3 Opzet plantoelichting	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	14
2.6 Conclusie	18
3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Huidige situatie	20
3.3 Toekomstige situatie	21
3.4 Stedenbouwkundige inpassing	22
4. ONDERZOEK	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Economische uitvoerbaarheid	25
4.3 Geluidhinder	25
4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
4.5 Externe Veiligheid	29
4.6 Luchtkwaliteit	31
4.7 Milieuzonering	33
4.8 Geur	35
4.9 Archeologie	36
4.10 Cultuurhistorie	37
4.11 Natuur en landschap	37
4.12 Flora en fauna	38
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	38
4.14 Verkeer en parkeren	38
4.15 Waterhuishouding	39
4.16 Duurzaamheid	43

5. JURIDISCHE VORMGEVING	45
5.1 Planstukken	45
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	45
5.3 Toelichting op de regels	45
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE.	49
6.1 Overleg	49
6.2 Inspraak	50
6.3 Procedure	57

Bijlage: Raadsvoorstel, Raadsbesluit en zienswijzenverslag

1. INLEIDING

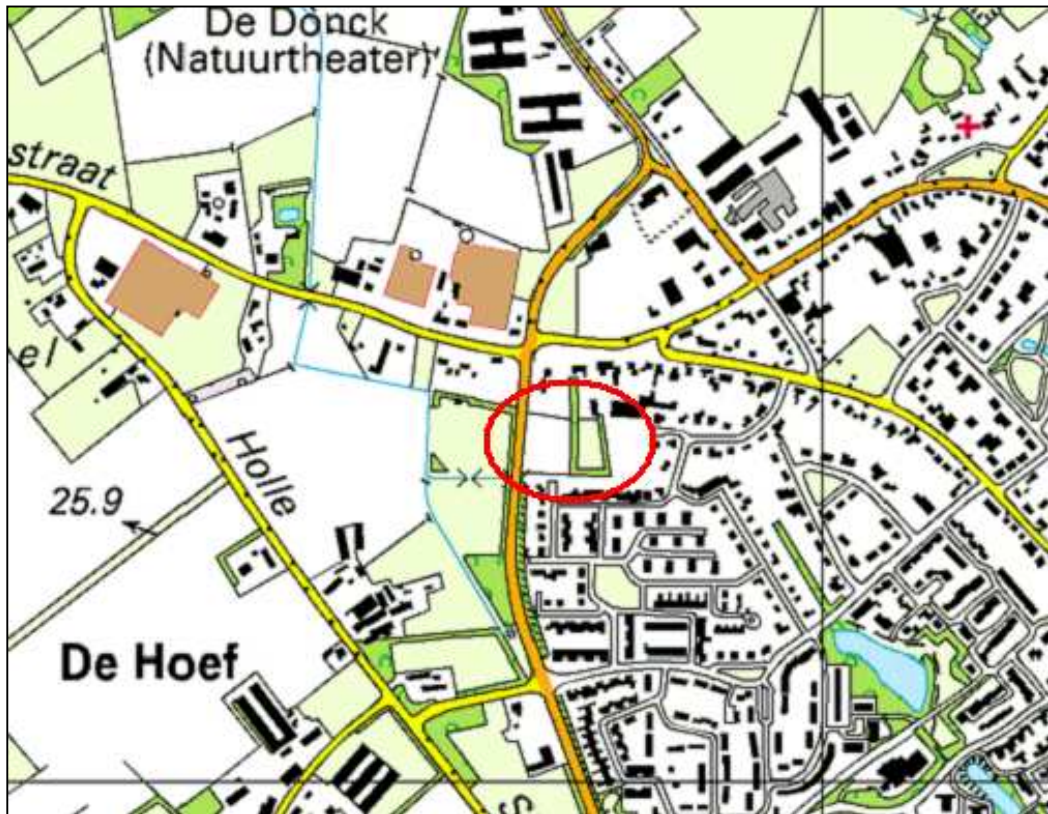
1.1 Aanleiding en doel planherziening

Janssen De Jong Projectontwikkeling heeft het initiatief opgenomen voor de ontwikkeling van het bouwplan Loovehof te Someren. Het programma bestaat uit de bouw van 36 woningen. Het betreft 7 tussenwoningen, 8 hoekwoningen met garage, 4 patiowoningen met garage, 8 twee-onder-één kapwoningen met garage en 9 vrijstaande geschakelde woningen met garage.

Het vigerend bestemmingsplan 'Middengebied' laat de bouw van deze woningen niet toe. Het college van burgemeester en wethouders van Someren heeft aangegeven aan deze ontwikkeling medewerking te willen verlenen. Een deel van de woningbouwopgave voor de komende jaren kan hierdoor op een inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Door middel van het bestemmingsplan 'Loovehof Someren' wordt deze ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom in het noordwesten van de kern Someren. De toekomstige woningbouwlocatie wordt begrensd door de Loovebaan en de kadastrale grenzen van de bestaande woningen aan de Vaarselstraat en de Beusakker. Het gebied bestaat op dit moment voor een deel uit bouwland, voor een deel uit akkerland. Een deel van het gebied is gelegen op het voormalige terrein van transportbedrijf Leenen. Het plangebied is 1,2 hectare groot.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Opzet plantoelichting

In het volgende hoofdstuk worden de voor deze ontwikkeling relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie ter plaatse beschreven. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de planstukken. Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6 beschrijft het verplichte vooroverleg, de inspraak en de te voeren juridische procedure om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Een ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan het geformuleerde ruimtelijk beleid op de drie overheidsniveau's. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan Loovehof getoetst aan de beleidskaders van het Rijk (paragraaf 2.2), de provincie Noord-Brabant (paragraaf 2.3), aan het regionaal beleid (paragraaf 2.4) en van de gemeente Someren (paragraaf 2.5). In paragraaf 2.5 wordt een korte conclusie weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen. Dit wil zeggen allereerst in bestaand bebouwd gebied, daarna aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimte-

lijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder zal per nationaal belang een afweging plaatsvinden.

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* het woningbouwproject in Someren bestaat uit 36 woningen. De woningen worden in verschillende typologieën gerealiseerd. Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Someren (zie gemeentelijk beleid) blijkt dat er behoefte is in de gemeente aan de genoemde types woningen. De woningen worden aan de oostkant van Someren gerealiseerd, aansluitend op de bestaande bebouwing. Momenteel ligt er een harde overgang van de kern naar het buitengebied, ter plaatse van de Loovebaan. Derhalve vindt voor het gebied een optimale bundeling van verstedelijking plaats.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In paragraaf 4.5 en 4.7 zijn de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp van de verkaveling is geweest
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 4.11 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

Conclusie Rijksbeleid

Het plan Loovehof bevindt zich in een open ruimte aan de rand van de bebouwde kom van de kern Someren. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied laat dit plan zich kenmerken als een inbreidingsplan. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt het stedelijk ruimtegebruik dus geïntensiveerd. Ook wordt het draagvlak voor de lokale voorzieningen en wegen vergroot, doordat meer mensen van dezelfde voorzieningen en wegen gebruik zullen gaan maken. Het ontwikkelingsplan voldoet hiermee aan de door het Rijk gehanteerde bundelingsbeleid voor verstedelijking. Vanuit de in het Rijksbeleid geformuleerde kaders is de voorgenomen ontwikkeling gewenst.

2.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant dat op deze ontwikkeling van toepassing is wordt geformuleerd in de provinciale structuurvisie Ruimtelijke ordening en verordening Ruimte fase 1. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is vastgesteld op 1 oktober 2010, maar treedt pas op 1 januari 2011 in werking. Tot die tijd is de Interimstructuurvisie van kracht. Daarnaast wordt regiospecifiek beleid geformuleerd in de uitwerkingsplannen die onder het voormalige Streekplan Noord-Brabant 2002, partiële herziening 2005 zijn opgesteld.

Interimstructuurvisie

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht het Rijk, de provincies en alle gemeenten voor het gehele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daarom op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Het plangebied is op de kaart bij de Interimstructuurvisie die de ruimtelijke hoofdstructuur weergeeft gelegen in bestaand stedelijk gebied, buiten een stedelijke regio. De hoofdlijnen van het beleid voor deze gebieden zijn het beleid voor de landelijke regio's, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Beleid voor de landelijke regio's

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het gebruik van landelijk gebied voor de uitbreiding van het stedelijk gebied is pas mogelijk, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar, waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Zuinig ruimtegebruik

In Noord-Brabant is een grote druk op de ruimte als gevolg van de grote dynamiek in de provincie. Daarom moet er zuinig worden omgegaan met de schaarse ruimte. De groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag dient dan ook te worden geremd. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Intensivering betekent ook dat op een compactere wijze dient te worden gebouwd, en waar mogelijk gebruik

wordt gemaakt van meervoudig ruimtegebruik. Dat betekent dat meerdere functies op één locatie gecombineerd worden.

Concentratie van verstedelijking

Voor de landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Eventueel kunnen er meer woningen worden gebouwd, als dit goed is onderbouwd met een gemeentelijk volkshuisvestingsplan of een gemeentelijke woonvisie. Hierbij is veel aandacht nodig voor de behoefte aan starterswoningen en voor ouderen, en voor mensen met een zorgvraag.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie treedt echter pas in werking op 1 januari 2011. Op die datum wordt deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 worden eveneens per die datum 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.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

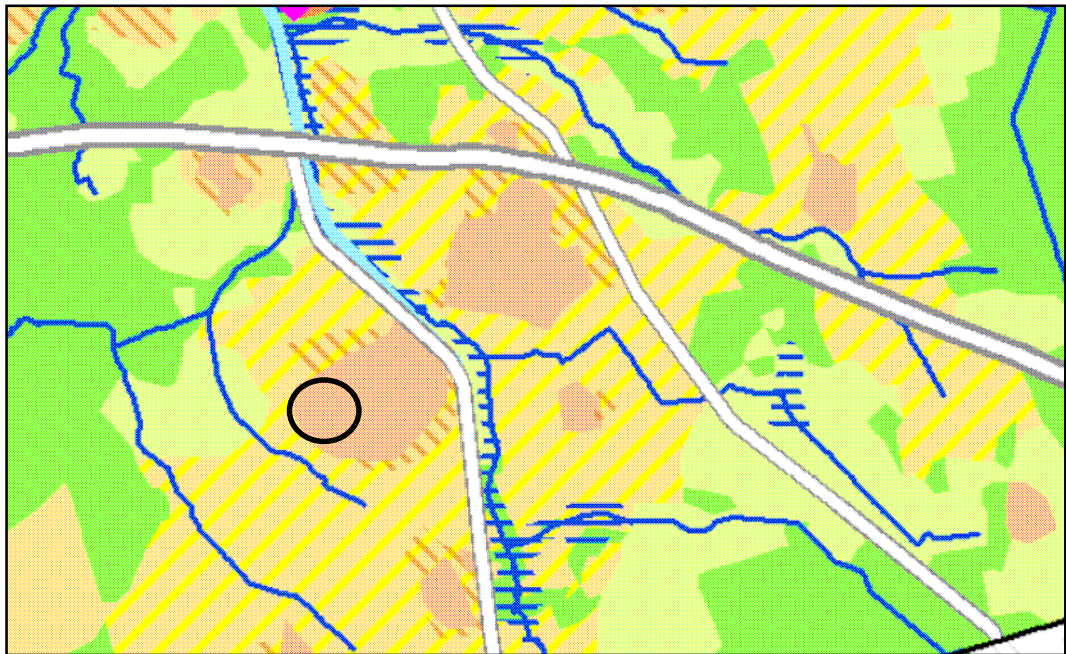
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige plan is provinciaal belang nummer 7. van belang.

Concentratie van verstedelijking

Wat de woningbouw betreft wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven. 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.



Afbeelding 2: uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie is het plangebied gelegen in de bestaande stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil de volgende zaken bereiken:

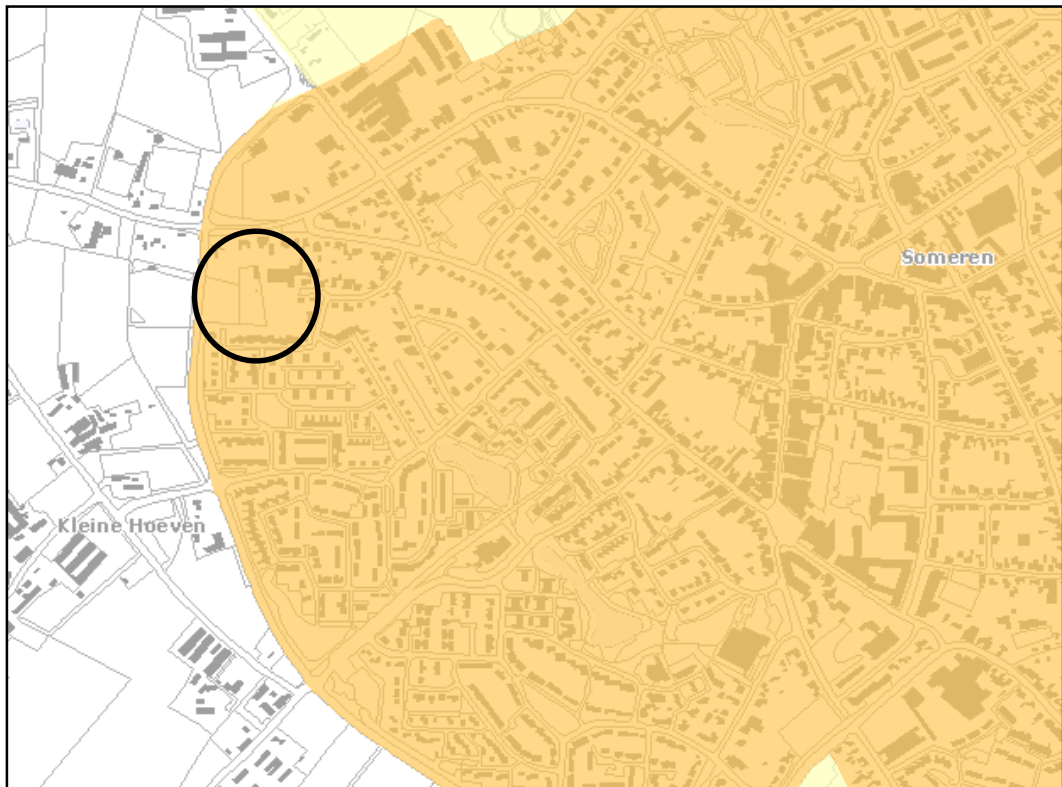
1. Concentratie van verstedelijking
2. Zorgvuldig ruimtegebruik
3. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
4. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
5. Versterking van de economische kennisclusters

In het onderhavige plan is sprake van concentratie van verstedelijking. Het bouwplan vindt immers binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt wordt het plangebied kwalitatief ingevuld. Hierdoor wordt voldaan aan de, voor het plangebied, belangrijkste doelstellingen van de provincie.

Verordening ruimte fase 1

Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte Fase 1 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Per deze datum is de Paraplunota ruimtelijke ordening ingetrokken.

Op de kaart bij de Verordening Ruimte Fase 1 is het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkeling dient primair binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Aangezien het plangebied gelegen is binnen dit bestaande stedelijke gebied, worden geen nadere provinciale eisen gesteld (zoals het realiseren van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied).



Afbeelding 3: uitsnede kaart ruimtelijke hoofdstructuur Interimstructuurvisie

Conclusie Provinciaal beleid

Het plan om 36 woningen te bouwen binnen de bebouwde kom van de kern Someren voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de wens het landelijk gebied te vrijwaren van verdere verstedelijking. Daarnaast is er sprake van een intensivering van het stedelijk ruimtebeslag, omdat de ontwikkeling plaats vindt in de kern Someren zelf.

De voorgenomen ontwikkeling past stedenbouwkundig binnen de omgeving. Zie hiervoor onder paragraaf 3.3 en 3.4. Ook past het bouwplan binnen de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is op basis van de woningbehoefteprognose van de provincie opgesteld. De aandacht voor de onderste lagen bestaat vanwege de ligging in bestaand stedelijk gebied en door de afwezigheid van uitgesproken cultuurhistorisch waarden voornamelijk uit de aandacht voor waterhuishoudkundige aspecten. Dit wordt in paragraaf 4.15 nader uiteengezet. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen de randvoorwaarden die in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte fase 1 zijn gesteld.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven /Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005)

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien heeft Gedeputeerde Staten, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze plannen nagenoeg identiek.

Uitgangspunten in het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (2005) zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van het landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Daarnaast zullen de noord-zuid gerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder ontwikkeld worden. Ondanks de aanwezige landschappelijke waarden biedt de onderste laag uit het DRS nog voldoende ruimte om nieuwe woon- en werklocaties binnen de plantermijn te vinden.

In het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is aangegeven dat de landelijke regio zoveel mogelijk dient gevrijwaard te worden van verstedelijking. De prioriteit ligt evenals bij de Interimstructuurvisie en de paraplunota bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van het bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast geldt als taakstelling een minimale realisatie van 50% van het programma middels inbreiding, herstructurering en intensivering. Voor de kern Someren (zone beheer en intensivering) wordt in het uitwerkingsplan aangegeven dat er vooral in noordelijke richting en zuidelijke richting mogelijkheden zijn voor uitbreiding. Deze gronden liggen binnen de zone "transformatie afweegbaar"

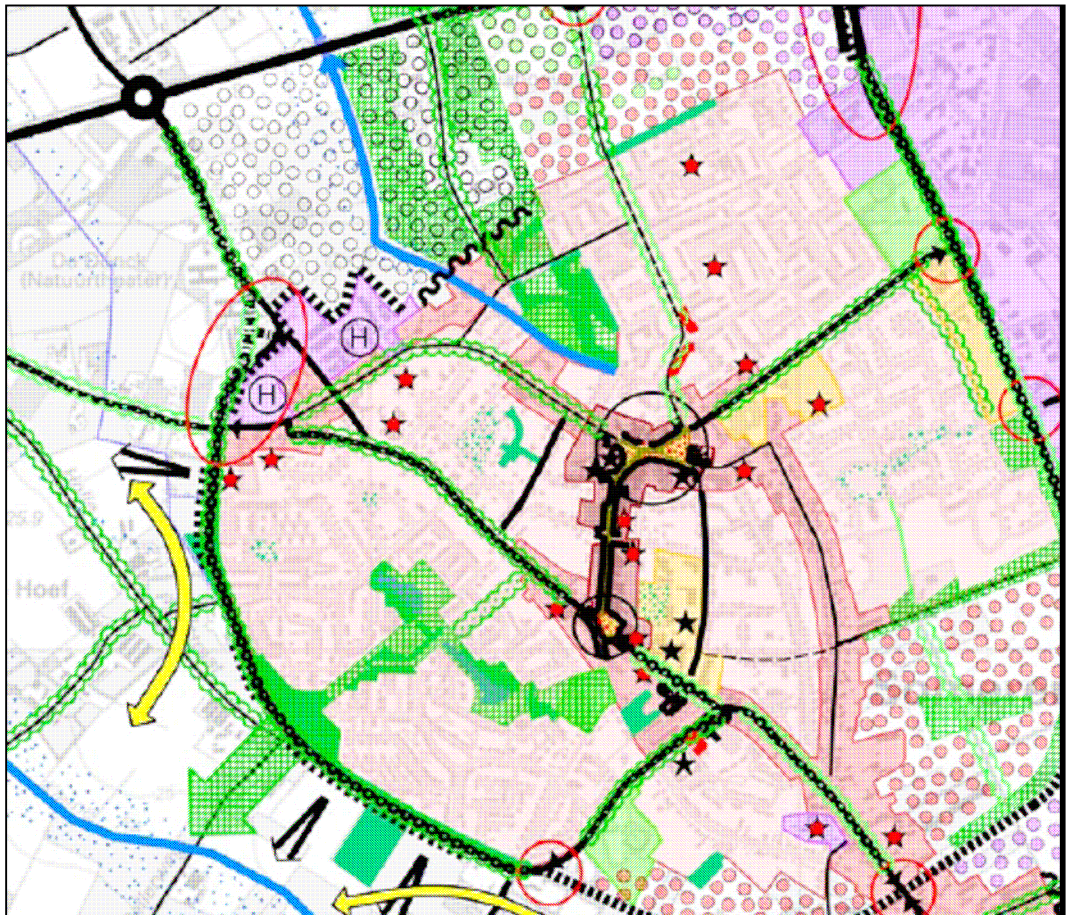
Afweging uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het plangebied ligt tussen straten met reeds bestaande bebouwing van Someren. Hiermee wordt voor dit plan voldaan aan de wens tot verdichting van het bestaand stedelijk gebied, ten behoeve van het open houden van het landelijk gebied. Door de realisatie van deze woningen wordt mede vormgegeven aan de taakstelling minimaal 50% van het woningbouwprogramma door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee in de beleidsuitgangspunten van het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant.

2.5 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 4: uitsnede kaart Ruimtelijke Woonvisie 2005 uitwerking Someren

Ontwikkelingsmogelijkheden woningbouw

Voor inbreiding en herstructurering in de kern Someren worden een aantal locaties aangeduid. Deze zijn op bovenstaande kaart aangeduid met een asterisk. Het plangebied Loovehof is op deze kaart aangeduid als ontwikkelingsgebied voor woningbouw.

De onbebouwde gebieden tussen de te vervolmaken rondweg en het bestaande dorpsgebied vormen een zoekgebied voor verdere woonuitbreiding. Someren streeft naar een verantwoorde mix van inbreiding en uitbreiding. Voor inbreiding zijn alle locaties in/nabij het centrum van belang voor gestapeld bouwen (o.a. zorgwoningen). Voor een uitbreiding van het woonareaal komen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het oostelijk deel tussen de provinciale weg N609 en de noordelijke bebouwingsrand, het gebied tussen de doortrekking van de rondweg en de Boerenkamplaan/Keizerstraat/Muldersweg en het gebied tussen de doortrekking van de rondweg en de Loovebaan/Kommerstraat in aanmerking.

Woningbouwprogramma 2005-2010 / Woningbouwplanning 2006-2007

In de woningbouwprognose van de gemeente Someren is voor de periode 2005-2010 voorzien in de bouw van 425 woningen. De inhaalslagwoningen zijn hier niet bij inbegrepen. De uitbreiding van de woningen aan de Loovehof is opgenomen in de woningbouwplanning 2006-2007. In deze woningbouwplanning is de bouw van de woningen in de Loovehof grotendeels opgenomen. Hierbij is tevens de verhouding tussen de percentages sociale woningen en vrije sector woningen in de kern Someren-Dorp verantwoord. Het plan Loovehof voldoet aan de doelstelling. Voor het overige passen de aantallen te bouwen woningen in het woningbouwprogramma 2005-2010.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het woningbouwbeleid van de gemeente Someren zijn weergegeven in de woningbouwplanning 2006-2007. De gemeenteraad van Someren streeft naar:

- Bouwen voor migratie-saldo nul. Dat wil zeggen dat slechts zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Hiermee wordt rekening gehouden met verhuisbewegingen.
- Het realiseren van 120 inhaalslagwoningen om het negatieve migratiesaldo uit de periode 2000 tot 2004 te compenseren;
- Het toekennen van prioriteit aan de doelgroepen starters (30% van het nieuwbouwprogramma) en senioren (eveneens 30% van het nieuwbouwprogramma);
- Een verhouding huur-koop van 35% tot 65%.
- Een verdeling van het woningbouwprogramma over de verschillende kernen.

Uitgangspunt voor de woningbouwplanning 2006-2007 is de bevolkings- en woningbouwprognose Noord-Brabant 2005. Deze is geformuleerd in het rapport van de provincie Noord-Brabant "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-

Brabant, actualisering 2005". Deze heeft voor wat betreft de ontwikkeling van de bevolking een planhorizon tot 2030.

Vigerend bestemmingsplan "Middengebied"

Het plan Loovehof ligt in het vigerende bestemmingsplan Middengebied. Dit is vastgesteld op 26 oktober 1995, goedgekeurd op 6 juni 1996 en van kracht sinds 30 augustus 1996.

Het bestemmingsplan geeft aan het deel van het plangebied dat aan de Loovebaan grenst de bestemming "Onbebouwd gebied" met de aanduiding "Weiland". De overige gronden hebben de bestemming "Woongebied 1" met de aanduiding "Woongebied 1A". Hier onder wordt de voorschriften bij deze bestemmingen beschreven.

Woongebied 1A (artikel 6)



Afbeelding 5: Uitsnede bestemmingsplankaart

In de doeleindenomschrijving bij de bestemming "Woongebied" is aangegeven dat de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als "Woongebied 1a" en Woongebied 1b" zijn bestemd voor: (a) woondoeleinden, (b) detailhandelsdoeleinden (c) horecadoeleinden (d) kantoordoeleinden, al dan niet met een baliefunctie (e) publiekverzendend ambacht en dienstverlening, (f) maatschappelijke doeleinden en (g) bedrijfsdoeleinden.

Voor wat betreft de bouw van hoofdgebouwen geldt dat deze in bouwgrens I, danwel op een afstand van drie meter hier achter dienen te worden gesitueerd. Alle bouwwerken (gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde) mogen daarnaast bouwgrens II niet overschrijven.

Toetsing bouwplan aan bestemming

Het gebruik van deze gronden voor wonen past binnen de gegeven doeleindenomschrijving bij deze bestemming. Er zijn echter geen bebouwingsmogelijkheden vanwege de ligging van de bebouwingsgrenzen.

Onbebouwd gebied – Weiland (art 9)

De op de plankaart als "Onbebouwd gebied" gronden zijn binnen de op de plankaart nader aangeduide zones respectievelijk bestemd voor: lokale hoofdverbindingen (I); hoofdstraten (II); buurontsluitingen (III); woonstraten (IV); langzaam verkeersverbindingen (V) en verblijfsgebied (VI), alsmede voor agrarisch grondgebruik voor de op de plankaart met een "W" nader aangeduide locaties.

De als 'Onbebouwd gebied" aangeduide gronden mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen en de inrichting van het onbebouwde gebied, alsmede met winterterrassen voor uitsluitend horecavestigingen welke zijn gelegen aan het Wilhelminaplein.

Toetsing bouwplan aan bestemming

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van de functie wonen past niet binnen de gegeven doeleindenomschrijving bij deze bestemming. Ook laat de bebouwingsregeling de bouw van deze woningen niet toe. Het bouwplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van de inbreidinglocatie aan de Loovehof past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Middengebied" van de gemeente Someren. Het initiatief past echter wel binnen de beleidskaders die zijn geformuleerd in de Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren 2005. De Loovehof is specifiek genoemd op de kaart bij de uitwerking van het woonbeleid voor de kern Someren. Deze ontwikkeling is een logische invulling van een nog niet benutte ruimte in bestaand stedelijk gebied.

Ook is het plan Loovehof opgenomen in het woningbouwprogramma 2005-2010. Qua invulling van de diverse woningbouwcategorieën wordt zo veel mogelijk het doelgroepenbeleid van de gemeente Someren aangehouden. De ontwikkeling van

36 woningen aan de Loovehof in Someren voldoet hiermee aan het vastgestelde gemeentelijk beleid.

2.6 Conclusie

De voornomen ontwikkeling van 36 woningen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de beleidskaders van het Rijk en de provincie. Vanuit de beleidskaders van de drie overheidslagen zijn geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan. Vanuit het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de structuurvisie is deze ontwikkeling gewenst.

3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en op de nieuwe situatie, na realisatie van de woningen. In paragraaf 3.2 wordt eerst de huidige situatie beschreven, waarna in paragraaf 3.3 de toekomstige situatie wordt uiteengezet. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de functionele gevolgen van dit plan voor de omgeving.



Afbeelding 6: Luchtfoto plangebied

3.2 Huidige situatie

De realisatie van 36 woningen vindt plaats in een inbreidingslocatie, gelegen aan de westzijde van de kern Someren, gesitueerd tussen de Loovelaan, de Vaarselstraat en de Beusakker. Het gebied ligt aan de westkant van de kern van Someren.

Het westelijk deel van het plangebied bestaat op dit moment uit een akkerbouwperceel dat wordt ontsloten via de Loovebaan. Het middelste deel van het perceel bestaat uit grasveld behorend bij de woning aan de Vaarselstraat 33. Dit perceel is omzoomd met een bomenrij. Op het oostelijk deel van het plangebied was voorheen het transportbedrijf Leenen gevestigd. De bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn begin 2008 gesloopt. Het bedrijfsterrein is daarna gesaneerd. Aansluitend aan het plangebied zijn de achtertuinen van de woningen aan de Vaarselstraat en de Beusakker gelegen. Het plangebied is lager gelegen dan de aangrenzende bebouwing en infrastructuur. Het plangebied zal worden opgehoogd zodat het niveau van de nieuw aan te leggen straten aansluit op de bestaande infrastructuur van de Beusakker en de Sparrestraat. Op sommige plaatsen, met name aan de noordzijde van het plangebied, is het hoogteverschil 1,2 meter.

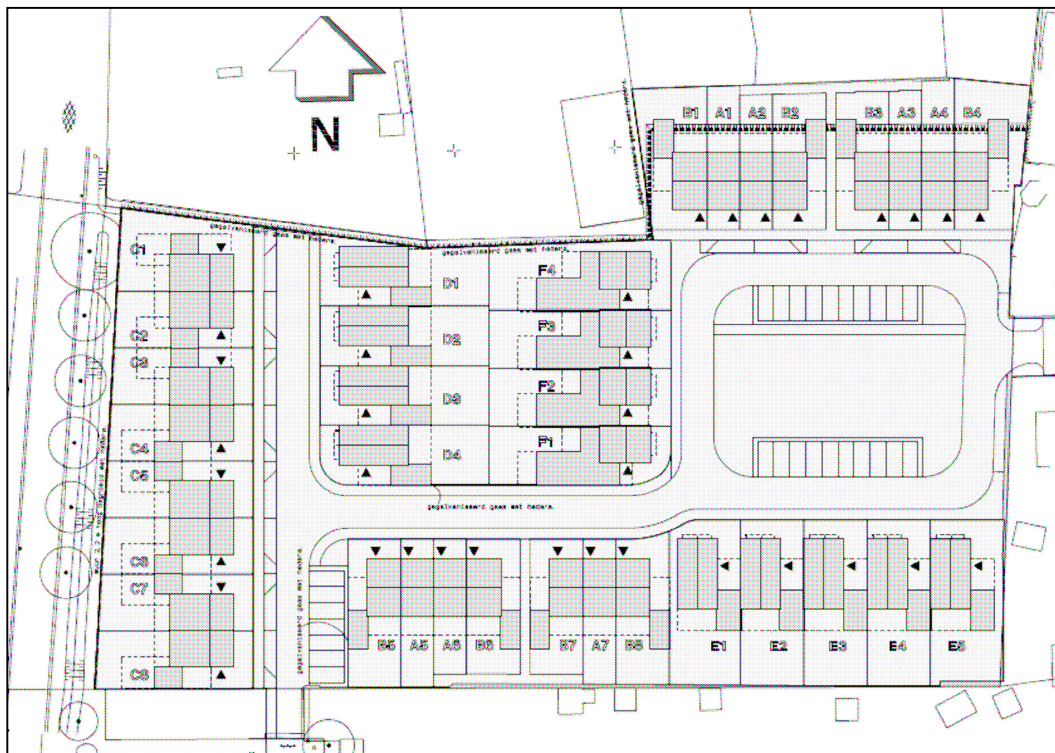


Afbeelding 7: Foto plangebied

3.3 Toekomstige situatie

Als gevolg van de ontwikkeling van dit woningbouwplan verdwijnt een open ruimte waarin een agrarische functie is gelegen, een grasland en een deel van het voormalig bedrijfsterrein van Leenen Transport.

In de open ruimte tussen de bestaande bebouwing en het voormalige bedrijfsterrein worden 36 woningen gerealiseerd. Het betreft 7 tussenwoningen (type A), 8 hoekwoningen met garage (type B), 4 patiowoningen met garage (type F), 8 twee-onder-één-kapwoningen met garage (type C) en 9 vrijstaand geschakelde woningen met garage (type D en E). De woningen worden deels gerealiseerd rond een groenstructuur met daaromheen de woonstraat. Voor de overige woningen wordt de bestaande wegenstructuur van de wijk De Loove doorgetrokken.



Afbeelding 8: Verkavelingsplan Loovehof (de stippellijnen geven footprint van de woningen met de uitbouw mogelijkheden)

De patiowoningen (type F) zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte van dit type woningen is 3,1 meter en de nokhoogte 7,2 meter.

De aaneengeschakelde woningen en vrijstaand geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en nokhoogte van deze woningen zijn respectievelijk 5,8 meter en 10,3 meter.

De twee-onder-één kapwoningen bestaan aan de voorzijde uit twee bouwlagen met kap met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,8 en 9,4 meter. Aan de achterzijde bestaan de twee-onder-één kap woningen uit één laag met kap, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9, 4 meter.

De hoekwoningen van type B, de twee-aan-één woningen van type C, de vrijstaand geschakelde woningen (type D en E) en de patiowoningen van type F zullen worden gebouwd met een garage op het eigen terrein. De tussenwoningen (type A) hebben geen garage op het eigen terrein. De perceelsgrootte van woningtype A ligt circa tussen de 105m² en 120m². De perceelsoppervlakte van woningtypen B en C ligt circa tussen de 175m² en 242m². De perceelsoppervlakte van de woningtypen D tot en met F ligt circa tussen de 240m² en 295m².

De woningen van type C worden mogelijk uitgebreid met een slaapkamer op de begane grond aan de achterkant, waardoor de woningen een grotere diepte krijgen.

De opgenomen verkaveling is indicatief. Het blijft mogelijk om de woningtypen midden in het plangebied (type A, B, D en F) te veranderen op basis van een gewijzigde woningbehoefte.

In de straat wordt op enkele plekken de mogelijkheid geschapen tot langsparkeren, maar er zijn ook ruim voldoende mogelijkheden tot parkeren nabij de groenstructuur en op het eigen terrein.

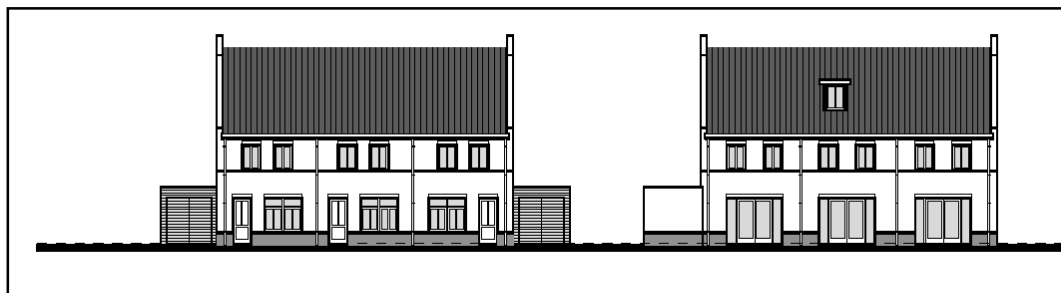
Door het afbreken van de bedrijfsbebouwing van Leenen Transport verdwijnt een functie die niet goed past binnen een woongebied. De ontwikkeling van woningen op deze locatie sluit daarom goed aan bij het streven functies die mogelijk overlast veroorzaken te scheiden van gevoelige functies, in dit geval de omliggende woningen.

3.4 Stedenbouwkundige inpassing

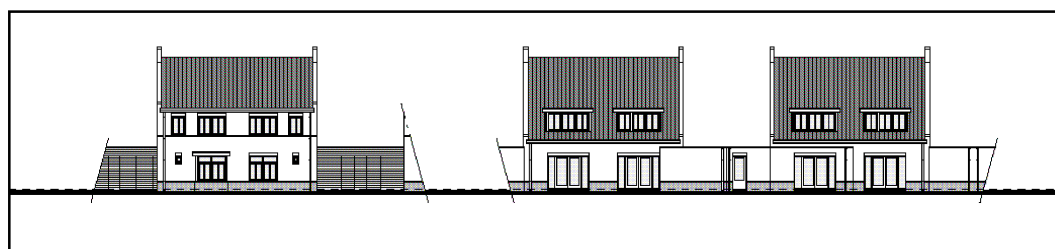
Aan de stedenbouwkundige inpassing van het plan is veel aandacht besteed. De Loovehof wordt een buurt waar de nadruk is gelegd op het behoud van de open ruimte. Deze zal terug komen in de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied, die ongeveer een zesde deel van het plangebied zal uitmaken.

Het stratenpatroon van de Loovehof zal aansluiten op het bestaande stratenpatroon van de wijk De Loove. De bestaande wegen de Sparrestraat en de Beusakker worden hiertoe doorgetrokken tot in het plangebied.

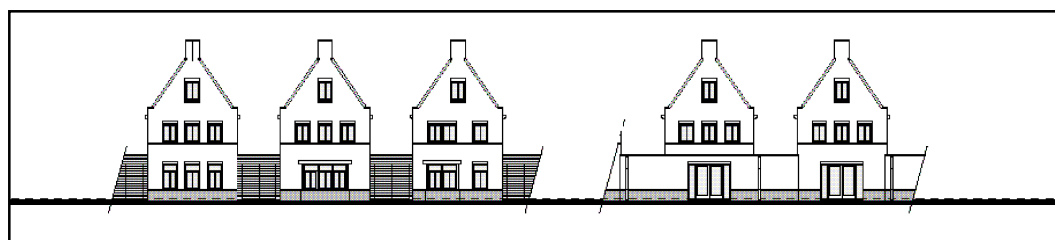
Om het plan goed in de omgeving te laten passen is qua grootte van de percelen, de goot- en bouwhoogte zo veel mogelijk aangesloten bij vergelijkbare woningen rond de Beusakker en de overige omliggende straten. Ook qua massa en vorm zullen de woningen bij de omgeving van het plangebied aansluiten. De ligging van de rooilijn van de omliggende straten is waar dat mogelijk was doorgetrokken naar het plangebied. Voor de realisatie van dit plan zijn ook de bedrijfsgebouwen van transportbedrijf Leenen afgebroken. Hierdoor treedt op deze plaats een verbetering op voor de omgeving.



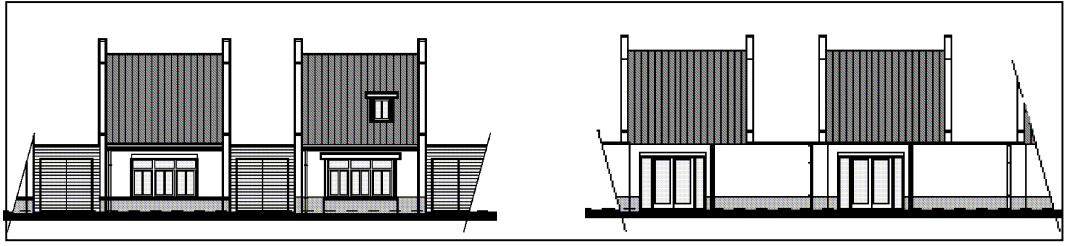
Afbeelding 9: Voor- en achtergevel tussenwoning en hoekwoning met garage (type A en B)



Afbeelding 10: Voor- en achtergevel twee-aan-een gebouwde woning (type c)



Afbeelding 11: Voor- en achtergevel vrijstaand geschakelde woningen (type D en E)



Afbeelding 12: Voor- en achtergevels Patiowoningen met garage (type F)

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Een deel van de motivatie dat een bestemmingsplan aan dit criterium voldoet is een toets aan economische uitvoerbaarheid en aan ruimtelijk relevante (milieu)onderzoeken. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat er op deze punten geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet 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. Voor de ontwikkeling van het plan Loovehof is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Someren is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt om de bouw van de woningen mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Someren heeft met de initiatiefnemer van het plan een overeenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

4.3 Geluidhinder

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling

van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Dit bestemmingsplan is gelegen aan de Loovebaan. Voor de Loovebaan geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Binnen een afstand van 200 meter van deze weg dient bij de realisatie van woningen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen. Het plangebied is gelegen binnen deze afstand van de Loovebaan. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de geluidszone van spoorwegen of binnen een zone industrielawaai.

Conclusie geluidsonderzoek

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek¹ blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende toepasbaar zijn en niet wenselijk zijn vanwege verkeerstechnische en stedenbouwkundige redenen.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plaatsen van een tuinmuur van 2.20 meter een positief effect heeft op de geluidsbelasting. Op de begane grond van de woningen aan de Loovebaan is in dat geval geen procedure Hogere grenswaarde noodzakelijk. Indien op bovenverdieping een dove gevel gerealiseerd (geen te openen delen grenzend aan geluidsgevoelige ruimten) wordt, is ook voor de bovenverdieping geen hogere grenswaarde noodzakelijk en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Aangezien de woningen niet uitgevoerd kunnen worden met een dove gevel, dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden door het college van B&W van de gemeente Someren. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Loovebaan tot maximaal 61 dB.

Hogere grenswaarde procedure

Wanneer er geen aanvullende maatregelen genomen kunnen worden dient een verzoek hogere grenswaarden ingediend te worden bij het college van B&W van de gemeente Someren. Refererend aan het 'Besluit geluidhinder' kan worden gesteld dat:

¹ BRO, *Akoestisch onderzoek project Loovehof*, rapportnummer 211x02601.045357_1, 6 april 2010

- het woningen betreft die gerealiseerd worden in stedelijk gebied;
- intensiteitverlaging op de Loovebaan niet valt te verwachten en is niet reëel vanwege de huidige functie van de wegvakken;
- het wijzigen van de aanwezige verharding en/of snelheden op de wegen in een akoestisch gunstiger situatie niet leidt tot voldoende geluidsreductie en is daarnaast onder andere vanwege financiële redenen niet wenselijk.
- maatregelen in het overdrachtsgebied (aanleggen scherm of afstandsvergroting) om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk zijn;
- de hogere grenswaarde wordt aangevraagd vanwege de geluidsbelasting van de Loovebaan tot een waarde van maximaal 61 dB conform artikel 83, lid 2;

De hogere waarde dient te worden aangevraagd voor de waarden zoals in het akoestisch onderzoek is opgenomen.

Door de bepaalde indeling binnen de woningen en/of door maatregelen in de gevels van de woningen zal ervoor worden gezorgd dat de geluidsbelasting binnen, in de gevoelige ruimtes, de maximale toegestane waarde van 33 dB niet zal overschrijden. Bij de berekening voor de binnenwaarde dient uitgegaan te worden van de maximale gevelbelasting exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder.

4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij een bestemmingsplan waarin wordt voorzien in bouwmogelijkheden voor woningbouw dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. Hierbij dient te worden voldaan aan het vereiste van een goede bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor dit bestemmingsplan is voor de percelen aan de westzijde en in het midden van het plangebied onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Janssen de Jong Projectontwikkeling. Voor het oostelijk deel van het plangebied (het terrein van Leenen) is onderzoek uitgevoerd door Archimil en Lankelma Geotechniek Zuid BV. De resultaten van deze onderzoeken worden hieronder beschreven.

Westelijk deel en midden van het plangebied

Lankelma geotechniek Zuid B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Het onderzoeksrapport is opgenomen in de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het plangebied locatie de hypothese "onverdachte locatie" kan worden gehandhaafd. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar eventuele verontreiniging

² Lankelma geotechniek Zuid B.V., *Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Loovebaan te Someren*, opdrachtnummer 62287, 13 juni 2008

met asbest. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Oostelijk deel plangebied (perceel Leenen)

Op 11 maart 2008 heeft Archimil B.V.³ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid op het perceel Floreffestraat 111. Dit onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740, conform de hypothese 'niet verdachte locatie'. De resultaten zijn in de separate bijlagen opgenomen. Naar aanleiding van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat :

1. de grond in de bovenlaag is licht verontreinigd met zink en PAK's;
2. plaatselijk (zuidelijk terreindeel) wordt een matig verhoogd gehalte aan zink en koper aangetroffen;
3. het grondwater is niet verontreinigd met een van de stoffen waarop is onderzocht (zie onderzoeksrapport)

Naar aanleiding van deze conclusies adviseert het onderzoeksbureau dat aangezien voor deze locatie niet eerder een beschikking in het kader van de wet bodembescherming is genomen, de resultaten van dit onderzoek aan het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant) worden voorgelegd ter goedkeuring. Op basis hiervan dienen mogelijk aanvullende stappen te worden ondernomen.

Bij brief van 9 juli 2008 heeft de provincie Noord-Brabant laten weten dat een aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Op 24 juli 2008 heeft onderzoeksbureau Archimil dit aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. In het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van PAK's, zink en koper wordt geconcludeerd dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is. Aangezien er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zal zijn van een geval van ernstige verontreiniging bestaat er geen saneringsnoodzaak. Wel wordt het raadzaam geacht de plaatsen met verontreiniging met zink te verwijderen tot onder de AdbK-waarde voor wonen met siertuin. De reden hiervoor is de toekomstige ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

In het stappenplan voor de ontgraving van de verontreiniging is aangegeven dat het gehele perceel voor de stof PAK's voldoet aan de maximale waarde voor wonen uit het generieke beleid. Voor zware metalen (5) zal het voldoen aan de AdbK-waarde voor siertuin. De eindrapportage van de afgeronde sanering is ter beoordeling en archivering aan de provincie Noord-Brabant toegezonden.

³ Archimil B.V. *Verkennend bodemonderzoek Floreffestraat 111 Someren*, rapport 2152R0004, 11 maart 2008

⁴ Archimil B.V. *Aanvullend bodemonderzoek Floreffestraat 111 te Someren*, AR-BO/BVB/bvb/080686, 20 augustus 2008

In aanvulling op het bovenstaande bodemonderzoek is er door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd.

De op het perceel aanwezige zinkverontreiniging in de grond is middels het onderzoek, binnen de grenzen van de onderzoekslocatie, tot aan de achtergrondwaarde in beeld gebracht. De verontreiniging boven de interventiewaarde is afdoende in kaart gebracht. Als gevolg van de geroerde grondslag kan geen eenduidig beeld van de aard en omvang van de verontreiniging bepaald worden.

Er is sprake van een drietal kleine spots welke zijn achtergebleven na de eerder uitgevoerde bodemsanering. De verontreiniging concentreert zich in de toplaag (maximaal – 0,5 m-mv). Aangezien minder dan 25 m³ grond de interventiewaarde overschrijdt, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aan de hand van het geheel aan onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging vermoedelijk is ontstaan voor 1987 en derhalve geen sprake is van zorgplicht. Geadviseerd wordt de verontreiniging in het kader van de huidige ontwikkelingen van de locatie aanvullend te verwijderen. Als terugsanerwaarde wordt in principe de bodemgebruikswaarde voor siertuin (BGWst) gehanteerd. Dit is in de regel vaak de interventiewaarde.

Conclusie

Op basis van de conclusies van de bovenstaande bodemonderzoeken kan gesteld worden dat, na sanering van de drie verontreinigde spots uit 1987, de bodem geschikt is voor het ontwikkelen van woningbouwproject De Loovehof.

4.5 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁶ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden

⁵ Lankelma geotechniek Zuid B.V., *Verkennend / aanvullend bodemonderzoek locatie aan de Vaarselstraat te Someren*, opdrachtnummer 62868, 20 juli 2009.

⁶ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁷.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico. De gemeente Someren heeft onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheidsaspecten in de gemeente⁸ (zie separate bijlagen).

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁸ Gemeente Someren, *Onderzoek Externe veiligheid gemeente Someren (nul-situatie)* projectnummer 450819, maart 2008

- Uit gegevens van de provincie Noord-Brabant (provinciale risicokaart) is naar voren gekomen dat in de nabijheid van het plangebied zich een risicovol bedrijf bevindt (het Texaco tankstation aan de Loovebaan). Deze heeft een LPG vulpunt en een 10 –6 risicocontour van 35 meter vanaf het vulpunt. De planlocatie ligt echter op een afstand van ongeveer 300 meter van het vulpunt. Dit is buiten de plaatsgebonden risico contour. Het groepsrisico dient te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van het vulpunt. De planlocatie ligt ook buiten deze contour. Verder zijn in een omtrek van 1 kilometer geen risicovolle bedrijven gelegen.
- De wegen in de nabijheid van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd zijn de Rijksweg A67, de Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. De kortste afstand van een perceel tot een van deze wegen is ongeveer 850 meter (tot de Provincialeweg). Het plan ligt echter op een zodanig grote afstand van deze routes dat de planlocatie buiten het invloedsgebied van deze wegen ligt. Gezien de ligging van het tankstation in de nabijheid van het plangebied kunnen in zeer beperkte mate ook gevaarlijke transporten via de Loovebaan plaatsvinden. Deze frequentie is dermate laag dat hieraan geen significante risico's verbonden zijn (zie "Inventarisatie transport gevaarlijke stoffen gemeente Someren").
- In de wijde omgeving bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. Eventuele risico's als gevolg van het incidenteel transport van gevaarlijke stoffen is zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van het kanaal.
- In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. De dichtst bijzijnde is de hoogspanningslijn op de grens met de gemeente Asten.
- In de nabijheid van het plangebied lopen geen ondergrondse buisleidingen. De op het grondgebied van Someren aanwezige ondergrondse buisleidingen lopen ter hoogte van het plan parallel aan de westelijke en oostelijke gemeentegrens. Het plangebied ligt ver buiten de beschermingszone van deze leidingen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water spoor, of (buis)leiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van woningbouw aan de Loovehof.

4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen be-

paalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 36 woningen, met twee ontsluitingswegen. Dit aantal is ruim onder de norm van 1000 woningen, en valt daarom binnen

de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekende 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. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Omliggende bedrijven

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

Adres	Omschrijving	SBI	Richtafstanden	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Vaarselstraat 33	Vishandel	5222	10 m geluid, geur en gevaar	0 m	Geluid, geur en gevaar zijn beperkende factoren.
Vaarselstraat 34	Groothandel	5153	50 m geluid	75 m	Geen beperkende facto-

					ren
Vaarselstraat 46	Tuinbouwbedrijf	0112	30 m geluid	90 m	Geen beperkende factoren
Vaarselstraat 48	Tuinbouwbedrijf	0112	30 m geluid	145 m	Geen beperkende factoren
Loovebaan 45	Tankstation met LPG (doorzet < 1.000 m ³ / jr)	505.2	50 m gevaar	260 m	Geen beperkende factoren

Leenen Transport

Het plangebied is deels gelegen op het voormalige bedrijfsterrein van Leenen Transport aan de Floreffestraat 111. In het kader van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie is de bedrijfsbebouwing van dit bedrijf gesloopt en het terrein gesaneerd. Aan de Floreffestraat 111 worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer ondernomen die hinder op kunnen leveren voor de omliggende woningen.

Vishandel Verdonschot

Aan de Vaarselstraat 33 is de vishandel Verdonschot gelegen. Deze detailhandel in vis kan deels worden genoemd onder SBI code 5222/5223 (detailhandel vlees,wild, gevogelte, met roken, koken bakken). Deze categorie heeft een zone van 10 meter voor wat betreft geur, geluid en gevaar.

De activiteiten van dit bedrijf vinden plaats in de loods op het achterste gedeelte van het terrein, aangrenzend aan de percelen van de te bouwen woningen aan de Loovehof. De feitelijke activiteiten betreffen het stallen van 2 "viswagens", de opslag van vis in een diepvriescel en het reinigen van de viswagens. Alle activiteiten worden in het bedrijfsgebouw uitgevoerd. Het bedrijf laat zich niet typeren als een visverwerkingsbedrijf. De afstanden zoals die gelden voor een detailhandel in vis mogen daarom worden aangehouden.

De afstand van het perceel van Vishandel Verdonschot tot de uiterste situering van gevel van de geprojecteerde woningen is minder dan 10 meter. De richtafstanden van de VNG gelden voor een rustige woonwijk. Gezien de activiteiten in de omgeving is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een meer gemengd gebied. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van een stap lager, wat betekent dat de milieuzone voor het bedrijf op 0 m uitkomt. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van deze woningen.

Conclusie

Ten aanzien van milieuzonering vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Loovehof. Tevens vormen de te bouwen woningen geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.8 Geur

Het bouwplan is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), en de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Someren. De geplande woningen zijn gelegen in de bebouwde kom van Someren. De maximaal toegestane geurbelasting overeenkomstig de Verordening geurhinder en veehouderij van Someren is $1 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. In de ontwerp Verordening geurhinder en veehouderij 2010 geldt voor het plangebied een norm van $3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Deze geurverordening is echter nog niet vastgesteld.

In de omgeving van de planlocatie zijn een viertal veehouderijen gelegen:

Adres	Aantal ou_e/s	Aantal ou_e/m^3	Norm	Conclusie
Vaarselstraat 54		0	Vaste afstand 100 m	Voldoet
Vaarselstraat 62	989 ou_e/s	$<1 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	Voldoet
Hollestraat 21	15301 ou_e/s	$3,4 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	Voldoet niet
De Hoof 7	14.175 ou_e/s	$1,42 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	$3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$	Voldoet

De veehouderij aan de Hollestraat 21 is qua omvang en afstand tot het plangebied als maatgevende veehouderijen aan te merken.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken mogen de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmerd worden door de voorgenomen bouw van de woningen. Ten tweede is van belang of voor de te realiseren woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande veehouderijen

De bestaande veehouderijen veroorzaken een overbelaste situatie op het plangebied. Met name de veehouderij Hollestraat 21 kan reeds in de huidige situatie niet meer uitbreiden doordat al andere geurgevoelige objecten in de bebouwde kom op kortere afstand zijn gelegen. Daardoor mag voor de berekening uitgegaan worden van de emissiepunten van de veehouderij. Aangezien reeds meerdere geurgevoelige objecten op kortere afstand van de veehouderij zijn gelegen wordt deze veehouderij door de bouw van een woningen binnen de geurcontour niet verder in zijn belangen geschaad.

Goed woon- en leefklimaat

Een geurbelasting veroorzaakt door een individueel bedrijf (voorgrondbelasting) van circa 3 OUE/m³ komt overeen met een hinderpercentage van circa 8%. Het woon- en leefklimaat kan dan als goed worden beoordeeld. Op basis van de kaarten behorende bij de gebiedsvisie van de gemeente Someren is de huidige achtergrondbelasting en de achtergrondbelasting bij een worst case scenario 0-10 OUE/m³. Dit komt overeen met een percentage gehinderden van 0 tot 12%. Het woon- en leefklimaat kan dan worden beoordeeld als 'zeer goed tot 'redelijk goed'.

Conclusie

Voor het bouwplan Loovehof wordt voldaan aan de vereisten van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden bestaande bedrijven niet in hun ontwikkeling belemmerd. De bouw van deze woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

4.9 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor de Archeologische Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) is het plangebied aangegeven als een gebied met een hoge trefkans voor archeologische waarden. Op een afstand van 400 meter van het plangebied is een beschermd archeologisch monument gelegen. Dit is het kasteel aan de Vaarselstraat. De ontwikkeling van woningbouw aan de Loovehof heeft echter geen invloed op dit monument.

Onderzoeksbureau ARC heeft in maart 2009 op een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁹. Dit vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde en omdat als gevolg van de bouw van de woningen de grond zal worden verstoord over oppervlakte groter dan 100 m² oppervlakte. Deze verstoring zal ook dieper reiken dan de cultuurlaag van 30-40 cm.

Het bureau beveelt aan om het oostelijk deel van het terrein niet nader te onderzoeken op archeologische waarden. Omdat op het centrale en westelijk terreindeel met uitzondering van het kavelpad een intacte bodemopbouw is aangetroffen, is vervolgonderzoek noodzakelijk voor dit terreindeel. Een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven wordt aanbevolen. Het bevoegd gezag (de gemeente Someren) dient te beslissen of het oostelijk deel van de locatie kan worden vrijgegeven. Ook dient de gemeente Someren de aard en omvang van een eventueel vervolgonderzoek op het centrale en westelijke deel te bepalen.

⁹ ARC, *Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op de locatie Loovehof te Someren*, rapport 2008-54, 30 maart 2009

De gemeente Someren is van mening dat door de bodemsanering die heeft plaatsgevonden op het oostelijk deel van het plangebied de bodemopbouw hier zodanig verstoord is dat er een zeer lage kans is op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Er dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden voor het westelijke en het middelste deel van het plangebied.

De archeologische meldingsplicht voor de gehele locatie blijft echter wel bestaan. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden op het vrijgegeven oostelijk terreindeel alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient dit direct aan het bevoegd gezag te worden gemeld.

Voor het proefsleuvenonderzoek zal ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan een door de gemeente Someren goedgekeurd plan van aanpak zijn opgesteld. Met het bouwrijpmaken zal niet worden gestart, voor het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en daar geen belemmeringen uit blijken. Ter bescherming is hiertoe een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.10 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn voor de omgeving van het plangebied vrijwel geen speciale waarden aangegeven. Wel bevindt zich een MIP pand op ongeveer 100 meter afstand. Dit deel van Someren kent op de CHW geen historische stedenbouw, historische geografie of historisch groen, noch zichtrelaties. De ontwikkelingen van het bouwplan Loovehof vormt dan ook geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden op de omgeving.

4.11 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het plangebied niet binnen deze gebiedsbescherming valt en op ongeveer 3 kilometer afstand ligt van het Natura-2000 gebied Strabrechtse Heide en Beuven. Het plangebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. In het plangebied en in een omtrek van 500 meter zijn geen andere waardevolle groene elementen gelegen. Op een afstand van ongeveer 600 meter is ten noordwesten, nabij het natuurtheater De Donck, een bosgebied gelegen. Ten zuiden van Someren loopt een Ecologische Verbindingszone, een beek met natuurvriendelijke oevers. De afstand tot deze gebieden is dermate groot dat negatieve effecten op deze gebieden niet worden verwacht.

4.12 Flora en fauna

Om de effecten van deze ruimtelijke ontwikkeling op de aanwezigheid van eventuele beschermde flora en fauna te bepalen is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd op deze locatie¹⁰. In deze quickscan wordt geconcludeerd dat in het plangebied algemeen voorkomende vogels zullen broeden in de bomen en struiken van de singel.

Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli. Om het plangebied aantrekkelijk te houden als foerageergebied voor vleermuizen wordt geadviseerd om zoveel mogelijk de bestaande begroeiing op te nemen in het nieuwe plan. Als dit bestaande groen niet gehandhaafd kan blijven, wordt geadviseerd om zoveel mogelijk groen en inheemse bomen en struiken toe te passen in het plan. Ook dient de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht genomen te worden. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Conclusie

Er zijn vanuit het oogpunt van aanwezige flora en fauna en gebiedsbescherming geen belemmeringen voor de oprichting van de nieuwe woningen.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering op kunnen leveren voor de realisatie van het bouwplan Loovehof, of die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Op de planlocatie heeft een Klikmelding plaatsgevonden.

4.14 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen aan de Loovehof zullen worden ontsloten door middel van een aansluiting op de Sparrestraat en de Beusakker. Als gevolg van het ontwikkelen van deze woningen zal het aantal motorvoertuigbewegingen op de omliggende straten per etmaal toenemen met ongeveer 175. Het profiel van deze woonstraten is dusdanig dat deze toename van het aantal voertuigbewegingen goed aan kunnen.

Parkeren

¹⁰ BRO, *Quicksan Flora en Fauna Loovehof Someren*, rapportnummer 211x02601.045960_1, mei 2008

Binnen het plangebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,55 parkeerplaatsen per woning. De garages bij de woning worden niet meegerekend als parkeerplaats. In het plangebied worden 36 woningen gerealiseerd. In totaal dienen dan ook 56 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het plangebied worden op eigen terrein 8 parkeerplaatsen bij woningtype B, 8 parkeerplaatsen bij woningtype C, 4 parkeerplaatsen bij woningtype D, 5 parkeerplaatsen bij woningtype E, en 4 parkeerplaatsen bij woningtype F gerealiseerd. In totaal zijn dit 29 parkeerplaatsen op het eigen terrein. In de openbare ruimte worden daarnaast 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn dit 68 parkeerplaatsen in het plangebied. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 56 woningen in het plangebied.

4.15 Waterhuishouding

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.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het provinciaal waterbeleid staat verwoord in het Waterhuishoudingsplan 2010 tot 2015. Omdat water vele belangen dient hanteert de provincie de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over

water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meernatuurlijke inrichting van de watersystemen.

Waterschap Aa en Maas

Op 13 november 2009 is het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2010 – 2015 gaat uitvoeren. Het plan is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de KRW (kaderrichtlijn water) is opgesteld.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die daarbij gehanteerd worden staan in het waterbeheersplan. Hierbij worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer";
- voorkomen van vervuiling.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal te worden opgelost. Dit betekent dat een toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Hierbij wordt gestreefd naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt -indien mogelijk- afgekoppeld op het oppervlaktewater. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.

Met het oog op de waterkwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de te gebruiken materialen in verband met eventuele uitloging van milieugevaarlijke stoffen. Vooral bij de afkoppeling van hemelwater is dit een aandachtspunt.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te ma-

ken 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

Het plangebied is een gebied met matig fijn siltig zand dat met name in de toplaag humushoudend is. Het grondwater bevindt zich ongeveer 1,3 meter onder het maaiveld.

Er bevindt zich geen waterwingebied in of nabij de planlocatie. In de directe omgeving van het plangebied vinden geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats, die de lokale stroming van het freatisch grondwater beïnvloeden.

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 plangebied wordt getypeerd als een gebied met een grondwatertype 'door stedelijke bebouwing beïnvloed'. Verder zijn voor het plangebied geen specifieke blauwe waarden opgenomen.

Oppervlaktewater

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

Ecosystemen

In het plangebied liggen geen natte ecosystemen. Wel ligt er een droog ecosysteem, maar hier is geen beschermde Flora en Fauna aangetroffen.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater met recreatieve gebruikswaarde aanwezig.

Afval- en hemelwater

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. De te realiseren woningen worden hier op aangesloten. De afvoer zal gerealiseerd worden door aanleg van een nieuw dwa-riool, onder de rijweg. De belasting van het bestaande riool zal door de nieuwe woningen gering zijn. Uitgaande van 36 woon-eenheden zal de totale belasting 0,6 l/s bedragen. Dit afvalwater zal op twee locaties op het gemeentelijk rioolstelsel worden aangeboden (Beusakker, 0,28 l/s en Sparrestraat 0,32 l/s).

Het hemelwater mag niet op het gemengde stelsel worden afgevoerd. Het hemelwater dient op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd te worden. Het hemelwater van verhardingen van rijwegen, trottoirs en inritten zal middels kolken en ondergronds worden geborgen in een infiltratieriool in combinatie met een lavaomhul-

ling. Het hemelwater van de daken van de woningen zal opgevangen en afgevoerd worden naar een ondergrondse infiltratievoorziening. Om vervuiling en verstopping van de infiltratievoorziening te voorkomen, worden bladvangsters op circa 30 centimeter boven maaiveld in de hemelwaterafvoeren aangebracht. Om vervuiling van grond en grondwater te voorkomen, zullen bij voorkeur geen uitloegbare materialen worden toegepast.

Ingenieursbureau Lankelma heeft onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid van het plangebied¹¹. De bodemgesteldheid biedt mogelijkheden voor buffering en infiltratie ter plekke met een gemiddelde k-waarde van 2,8 meter per dag, met een rekenwaarde van 1,4 m/dag.

Het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Someren houden de volgende eisen aan voor de ondergrondse voorziening:

- Berging bui van T=10 + 10% (55mm)
- Doorkijk naar gevolgen van bui van T=100 (84 mm)

Het totale oppervlak waarvan het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden draagt:

- Verhard oppervlak openbare ruimte: 2.710 m²
- Verhard oppervlak woningen: 3.680 m²
- Totaal: 6.390 m²

Dit betekent dat een infiltratiecapaciteit benodigd is van 151,6 m³.

Op basis van de berekende k-waarde en het verharde oppervlak wordt een infiltratievoorziening met de volgende maten gerealiseerd:

- IT-riool met een omhulling van lava van 290 m lang;
- IT-buis met een diameter van 400 mm en een lavakoffer van 1,55x0,77 m
- Capaciteit: 157,3 m³

De voorziening heeft hiermee voldoende capaciteit om een bui van T=10+10% te bergen. De voorziening is ruim binnen 24 uur leeg.

Ingeval een bui valt van T=100 (+10%) blijkt dat niet de volledige bui geborgen kan worden. In dit geval treedt de overstort in werking, waardoor het surplus aan regenwater afgevoerd wordt in de bestaande overstortleiding richting de Loovebaan. De volledige vulling van het regenwaterstelsel treedt op na circa 10 minuten waarbij de bui-intensiteit circa 300 l/s/ha bedraagt. Vanaf het moment van volledige vulling treedt de overstort in werking. Voor deze overstort is door het Waterschap Aa en Maas een Keurvergunning afgegeven.

¹¹ Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw 33 woningen, plan Loovehof te Someren, projectnummer 56519-A, november 2008

Overleg waterbeheerder

In het pré-advies van het Waterschap wordt geadviseerd om een infiltratierioolstelsel te realiseren voor de volledige berging van de bui T-10 + 10%. Uit het bovenstaande komt naar voren dat deze berging gerealiseerd wordt.

4.16 Duurzaamheid

De woningen zullen voldoen aan de eisen die vanuit het bouwbesluit aan de duurzaamheid worden gesteld.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Loovehof' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemmingen en gaat vergezeld van deze toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De bestemmingen 'verkeer' 'groen' en 'wonen' zijn weergegeven, alsmede bouwaanduidingen ten behoeve van de bebouwingskarakteristiek en de minimale en maximale goothoogte. Ook is aangegeven wat het maximum aantal woningen per bouwaanduiding is.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Loovehof' is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Someren Heide Zuid en het SVBP 2008.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken en werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor de sloop van bouwwerken
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming is het gebruik van grond als groenstrook en onder andere als parkeervoorziening toegestaan. Er mogen alleen gebouwen worden gebouwd voor voorzieningen van openbaar nut en speelvoorzieningen. Ook zijn sommige bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Binnen deze bestemming is gebruik van gronden voor verkeer, parkeren, voet- en rijwielpaden e.d. toegestaan. Deze gronden mogen alleen worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van het verkeer en ten dienste van het algemeen nut.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming is gebruik en bebouwing van gronden ten behoeve van het wonen en aan huis gebonden beroepen toegestaan. Ook de bouw van aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en carports zijn onder voorwaarden toegestaan. De woningtypologieën die gerealiseerd mogen worden (vrijstaand, patiowoning, geschakeld etc.) zijn op de verbeelding weergegeven. Aan deze typologieën dient in principe vastgehouden te worden. Enkel met een wijzigingsbevoegdheid zijn wisselingen mogelijk. Uitzondering hierop vormt het middengebied waar onder meer de patiowoningen geprojecteerd zijn. Hier is wat meer flexibiliteit ingebouwd waardoor gewisseld kan worden tussen patiowoningen, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen.

Artikel 6 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied

Voor een deel van het plangebied dient een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven plaats te vinden. Ter bescherming van eventueel aanwezige waarden is voor dit deel een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Grondwerkzaamheden mogen pas plaats vinden als uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden verstoord worden dan wel dat deze waarden worden behouden (bijvoorbeeld door opgraving).

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE.

6.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Loovehof" is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening eind juni 2010 voor advies toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, de inspectie ruimtelijke ordening en het waterschap Aa en Maas.

Gevraagd is binnen de termijn van ter inzage ligging van het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Reactie is ontvangen van:

1. **de provincie Noord-Brabant**, schriftelijke reactie d.d. 30 juni 2010, ingekomen d.d. 5 juli 2010.
2. **het waterschap Aa en Maas**, schriftelijke reactie d.d. 29 juli 2010, ingekomen d.d. 3 augustus 2010.
3. **VROM-inspectie, regio Zuid**, schriftelijke reactie via e-mail d.d. 12 augustus 2010.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat de elementen die niet expliciet zijn vermeld niet in de beoordeling zijn betrokken. Er is aangegeven of en zo ja hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Loovehof".

1. Provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant deelt mee, dat zij zich beperkt hebben tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

Deze vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing: Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap verzoekt een nadere onderbouwing in de toelichting op te nemen van de locatiespecifieke kenmerken waardoor het pre-advies van het waterschap niet is overgenomen. Niet duidelijk is wat de gevolgen zijn, van het niet volledig

voldoen aan de bergingsopgave (in relatie tot wateroverlast en afvoer op het watersysteem en/of waterketen.

Beantwoording:

De tekst in de toelichting is inmiddels achterhaald. In het rapport "Uitgangspunten riolering Loovehof Someren" d.d. 20-07-2010 is een volledige omschrijving van de riolering opgenomen en is aangegeven hoe met het hemelwater binnen het plan wordt omgegaan. Daaruit blijkt dat ruim wordt voldaan aan de norm bij een bui van $T=10 + 10\%$. Bij een bui van $T=100$ wordt het overschot aan water geloosd op een sloot van het waterschap waarvoor reeds een keurvergunning is afgegeven.

Aanpassing: Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. VROM-inspectie, regio Zuid.

De VROM-inspectie deelt mee, dat het voorontwerpbestemmingsplan "Loovehof" geen aanleiding geeft voor de betrokken rijksdiensten tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Beantwoording:

Deze vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing: Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Loovehof" van de gemeente Someren heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende een periode van zes weken, van 1 juli 2010 tot en met 12 augustus 2010, ter inzage gelegen. Daartoe heeft een bekendmaking plaatsgevonden in het weekblad 't Contact van 30 juni 2010 en is het plan geplaatst op www.someren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl Verder zijn omwonenden per brief d.d. 28 juni 2010 geïnformeerd over de start van de inspraakprocedure. Op 5 juli 2010 is van 17.00 uur tot 20.00 uur een inloopavond in het gemeentehuis gehouden waarbij vragen gesteld konden worden aan ambtenaren en ontwikkelaar. Gedurende bovengenoemde termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn 4 inspraakreacties ingediend.

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

1. **De heer en mevr. Koppens**, Beusakker 1, 5712 MG Someren, schriftelijke reactie d.d. 20 juli 2010, ingekomen d.d. 21 juli 2010;
2. **Mevr. Mathilde Kockelkoren en mevr. Ell van de Laar**, Beusakker 23, 5712 MG Someren, schriftelijke reactie d.d. 1 augustus 2010, ingekomen d.d. 3 augustus 2010;
3. **De heer J. v. Deursen**, Vaarselstraat 39, 5711 RC Someren, schriftelijke reactie d.d. 6 augustus 2010, ingekomen d.d. 9 augustus 2010;
4. **De heer en mevr. Van Vlerken-Van Bree**, Beusakker 3, 5712 MG Someren, schriftelijke reactie d.d. 10 augustus 2010, ingekomen d.d. 11 augustus 2010.

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat de elementen die niet expliciet zijn vermeld niet in de beoordeling zijn betrokken. Er is aangegeven of en zo ja hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan "Loovehof".

1. **De heer en mevr. Koppens**, Beusakker 1, 5712 MG Someren.

Inspreekers geven aan bezwaar te hebben tegen wijziging van de bestemming van de grond achter hun perceel omdat dit voor veel overlast gaat zorgen. Men vreest voor geluidsoverlast, verandering van uitzicht en aantasting van de privacy door inkijk in hun tuin. Verder stelt men planschade te lijden door het plan. Men is van mening, dat het bestemmingsplan in 2005 reeds is gewijzigd zonder dat men daarvan op de hoogte is gesteld.

Beantwoording:

Zoals uit de toelichting blijkt, geldt op dit moment voor het onderhavige plangebied het bestemmingsplan "Middengebied" dat is vastgesteld op 26 oktober 1995. In 2005 heeft geen wijziging van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Wel is op 24 november 2005 door de raad van Someren de Ruimtelijke Woonvisie vastgesteld. Hierin is het onderhavige plangebied aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Vooraf aan deze vaststelling heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden waarvoor publicatie is gedaan in het weekblad 't Contact van 15 juni 2005. Daarin is aangekondigd dat per kern informatie-avonden worden georganiseerd en dat de visie vanaf 6 juli 2005 gedurende 4 weken ter inzage ligt. Tijdens deze periode kon een ieder een schriftelijke reactie indienen. Conclusie is dat men op de hoogte had kunnen zijn van een mogelijke bestemmingswijziging van de gronden achter hun perceel.

Van geluidsoverlast is blijkens het uitgevoerde akoestisch onderzoek geen sprake. Gedoeld wordt waarschijnlijk op overlast van toekomstige bewoners. In hoeverre daar sprake van zal zijn, is op dit moment slechts een veronderstelling. Duidelijk is

dat de situatie ter plaatse zal wijzigen, maar of dit zal leiden tot overlast is niet te voorspellen. Overigens geeft het geldende bestemmingsplan ook reeds voor een deel de bestemming "woongebied" aan waarbinnen ook bedrijfsdoeleinden mogelijk zijn. Als gevolg van de toename van het aantal woningen/bebouwing zal het geluid waarschijnlijk toenemen, echter dit valt onder het normaal maatschappelijk risico.

In het algemeen geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen in de woonomgeving nooit kunnen worden uitgesloten. Dit betekent dat dergelijke ontwikkelingen dienen te worden beschouwd als normaal maatschappelijk risico. Daarbij komt dat de onderhavige locatie reeds gedeeltelijk is voorzien van een woonbestemming en dat in de Ruimtelijke Woonvisie de locatie als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw is aangegeven.

Dit neemt niet weg dat de direct omwonenden van mening kunnen zijn dat zij nadeel van voornoemd plan kunnen ondervinden. Met voor omwonenden mogelijk minder gunstige effecten samenhangend met de komst van voornoemd plan is rekening gehouden door de wijze van opzet en inrichting van onderhavige locatie. De gevel van de woning van insprekers ligt op een afstand van ruim 28 meter van de nieuwbouwwoningen waardoor er enigszins sprake is van uitzichtverlies. De nieuwbouwwoningen bestaan voor het overgrote deel uit twee bouwlagen met een kap. Doordat de woonkamer en de keuken op de begane grond en onder meer de slaapkamers op de eerste verdieping zijn gelegen en de zolderverdieping een onbenoemde ruimte betreft en de nieuw te realiseren woningen op enige afstand van de bestaande bebouwing zijn gelegen, zal sprake zijn van beperkte mate van privacyverlies.

Indien de insprekers van mening zijn dat hun woning in waarde is gedaald vanwege de bestemmingsplanwijziging, dan kunnen zij een beroep doen op planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing: Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Mevr. Mathilde Kockelkoren en mevr. Ell van de Laar**, Beusakker 23, 5712 MG Someren.

Insprekers stellen bezwaar te hebben tegen de volgende punten in het voorontwerpbestemmingsplan.

De geplande groenstrook achter hun perceel vinden zij te smal waardoor nauwelijks struiken geplant kunnen worden ter voorkoming lichtinval van auto's.

Men acht de nokhoogte van de aaneengeschakelde woningen direct achter hun perceel te hoog. Men vindt dat het aantal bouwlagen en kapvorm meer afgestemd moeten zijn op de belendende bebouwing.

Graag zouden zij vermeld willen zien welke woningen in de nabije omgeving een nokhoogte van 10,3 meter kennen.

Duidelijkheid wenst men te krijgen over de aansluiting van de nieuwe woningen qua massa en vorm op de bestaande woningen in de Beusakker.

Bezwaar bestaat tegen het ontbreken van voldoende groenelementen in het plan. Met verwijzing naar de quick scan flora en fauna en het bomenstructuurplan wenst men hier meer van terug te zien.

Men wenst een motivatie waarom bestaand groen wordt gekapt en bewust niet wordt vervangen.

Opgemerkt wordt dat door hoge grondprijzen nieuwe wijken vaak een hoge woningdichtheid en weinig groen hebben.

Graag een reactie op onderscheid tussen woongebied en gemengd gebied.

Meegedeeld wordt dat de Paraplunota Ruimtelijke Ordening per 1 juni 2010 is ingetrokken.

Twijfels over de woningbehoefte in relatie tot de verwachte daling van de bevolking en bevolkingsopbouw.

Men vreest dat gebouwd wordt voor leegstand omdat nog veel woningen in Someren te koop staan.

Beantwoording:

De groenstrook is met name op verzoek van insprekers opgenomen ter voorkoming van overlast van spelende jeugd tegen de terreinafscheiding. De breedte van deze strook is ons inziens voldoende om overlast tegen te gaan. Het perceel van insprekers is aan de noord- en westzijde begrensd door een circa 2 meter hoger muur. Deze muur zal nagenoeg alle lichtinval van de koplampen van de auto's tegenhouden.

De geplande aaneengeschakelde woningen hebben twee bouwlagen en een kap. Deze woningen komen min of meer overeen met in de wijk aanwezige woningen welke bestaan uit twee lagen en met een kap. Bij het vaststellen van de maximale maat van goot- en nokhoogte is echter rekening gehouden met de trend tot het

toepassen van enigszins grotere bouwlaaghoogtes; dit mede gelet op de toegenomen wettelijke minimumeisen ten aanzien daarvan in het Bouwbesluit.

Voor wat betreft het privacyaspect is niet zozeer de maximale hoogte van belang, maar de aanwezigheid van ramen in de zijgevel welke gericht zijn naar het perceel van de insprekers. Deze zijgevel betreft vanaf de eerste verdieping een blinde gevel. Aangezien de insprekers aan de westzijde van hun tuin een erfafscheiding van circa 2 meter hebben aangebracht, is er geen sprake van aantasting van privacy. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat voorheen op de locatie een bedrijfsgebouw heeft gestaan dat boven de terreinafscheiding van de insprekers uitstak.

Deze geplande nieuwbouw maakt integraal onderdeel uit van de wijk De Loove. Een wijk waarin verschillende categorieën/types woningen voorkomen in verschillende bouwhoogten. Ter plaatse van de locatie is rekening gehouden met een normale woningdichtheid die ook elders in de gemeente wordt toegepast. Bovendien qua leefmilieu een enorme verbetering doordat sanering heeft plaatsgevonden van het voormalige bedrijf Leenen Transport.

De situering van de verschillende woningtypen in het plan is zorgvuldig gekozen rekening houdend met kaveldiepte en variatie van woningen rondom een groen plein.

De woningontwerpen en situering zijn goedgekeurd door de welstandscommissie. Daarbij wordt gekeken naar massa, vorm, kleurstelling en materiaalgebruik van het bouwwerk mede in relatie tot de omgeving. De welstandscommissie is van mening, dat dit plan aansluit bij de omliggende bebouwing.

Uit de quick-scan Flora en Fauna d.d. 8 mei 2008 is gebleken, dat er in de biotoop van het braakliggende terrein en grasland geen beschermde plantensoorten voorkomen en er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de te bouwen woningen. Wij zijn van mening, dat er gelet op de soort woningbouw voldoende groen in het plan is opgenomen. Bij deze inbreidingslocatie is het onontkoombaar dat bestaand groen wordt gekapt. Er bestaat echter geen directe verplichting op grond van de Flora- en Faunawet om tot herplant over te gaan. In het inrichtingsplan worden nieuwe bomen binnen het groene plein opgenomen.

Indien er gesproken wordt over het plangebied van dit bestemmingsplan dan is er uiteraard sprake van een woongebied. In het kader van het onderzoek naar de milieuzonering wordt het plangebied in een bredere context gezien en is er gelet op de omgeving sprake van een gemengd gebied.

Van de opmerking van de insprekers inzake de intrekking van de Paraplunota Ruimtelijke Ordening per 1 juni 2010 is kennis genomen.

Voor wat betreft de woningbehoefte wordt opgemerkt dat de gemeente Someren bouwt volgens het principe migratiesaldo-nul. Dat betekent dat gebouwd wordt voor de plaatselijke behoefte. De woningbehoefte-prognoses van de provincie Noord-Brabant en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven geven aan dat in Someren nog steeds behoefte is aan uitbreiding van het aantal woningen. Dit heeft niet alleen te maken met bevolkingsgroei maar ook met de woningvoorraad in relatie tot de huishoudenssamenstelling. Met het plan Loovehof wordt ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen. Zo is o.a. voorzien in levensloopbestendige woningen.

Vrees voor leegstand bestaat er niet gelet op de variatie in aanbod. Overigens is enige leegstand juist geen probleem voor een goed functionerende woningmarkt. Het aantal te koop staande woningen in de bestaande voorraad betekent niet dat geen nieuwbouw meer nodig is. Immers juist uit de bestaande markt bestaat ook behoefte naar een andere woonvorm.

Aanpassing: Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer J. van Deursen, Vaarselstraat 39, 5711 RC Someren.

De heer Van Deursen heeft bezwaar tegen het plan omdat het te bebouwen terrein met 1.40 meter moet worden opgehoogd. Hij vreest verlies van privacy en wateroverlast bij hevige regenbuien. Heeft twijfels over de noodzaak tot ophogen van het terrein.

Beantwoording:

Het terrein van het plan Loovehof dient te worden opgehoogd om de volgende redenen:

- door het waterschap zijn voor het plan Loovehof voorwaarden gesteld omtrent het waterneutraal bouwen en omtrent het hergebruik van hemelwater, waardoor infiltreren noodzakelijk is voor deze locatie. Infiltratie dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand plaats te vinden. Mede daardoor dient het terrein opgehoogd te worden.
- Het DWA-riool dient op het bestaande riool van de Beusakker/Sparrestraat te worden aangesloten. Het afvoeren naar het bestaande rioolstelsel van de Vaarselstraat is geen optie omdat onder de Vaarselstraat een gemengd rioolstelsel ligt. Het rioolstelsel onder het plan Loovehof wordt een gescheiden stelsel.
- Drukopbouw in het rioleringsstelsel van het plan Loovehof gaat naar het bestaande rioleringsstelsel.
- De ontwikkelaar zal voorzieningen treffen met aangrenzende percelen ter voorkoming van problemen als gevolg de ophoging van het terrein. Van verlies aan privacy is ons inziens daarbij geen sprake.

Voor wat betreft de vrees van wateroverlast merken wij het volgende op. In opdracht van de projectontwikkelaar is dit aspect nogmaals bekeken door ingenieursbureau Lankelma. Geconcludeerd is dat door het infiltreren van het regenwater het grondwaterniveau niet zal stijgen. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Dit betekent dat op het terrein per saldo niet meer regenwater wordt geïnfilteerd dan vroeger. Het water dat vroeger vanaf maaiveld vrijelijk in de bodem kon trekken (omdat het terrein nog niet bebouwd was) zal in de toekomst alleen via een infiltratiesysteem in de bodem trekken. Het water wordt dus alleen iets meer geconcentreerd in de bodem gebracht. Dit zal niet leiden tot een significante verhoging van de waterstand op het perceel van inspreker.

Ook met betrekking tot de druk van het plan op het grondwater wordt geconcludeerd, dat hierdoor geen significante stijging van het grondwater zal optreden omdat de totale hoeveelheid water in het plangebied niet toeneemt. Indien het bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan noodzakelijk wordt geacht, kan altijd nog nader onderzoek plaatsvinden.

Aanpassing: Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De heer en mevr. Van Vlerken-Van Bree, Beusakker 3, 5712 MG Someren.

Insprekers zijn van mening, dat het voorontwerpbestemmingsplan "Loovehof" een flinke inbreuk betekent op het groene en landelijke uitzicht. De privacy wordt geschaad en de veiligheid neemt af.

Verder heeft men bezwaar tegen een achterpad achter hun tuin waardoor geluidsoverlast ontstaat en hun veiligheid in gevaar wordt gebracht. Door een ander woningtype naar de strook achter hun tuin te verplaatsen is het achterpad niet nodig en worden de bezwaren veel minder.

Daarnaast verwacht men planschade te lijden van dit voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording:

Ten aanzien van uitzicht, privacy en planschade wordt verwezen naar de beantwoording ad 1.

Ten aanzien van de indeling plangebied wordt verwezen naar de beantwoording ad 2.

In het plangebied is ondermeer achter het perceel van de insprekers een achterpad ten behoeve van 5 nieuwbouwwoningen opgenomen. Dit achterpad wordt eigendom van de eigenaren van (enkele van) deze nieuwbouwwoningen. Aangezien dit achterpad privé-eigendom blijft, verwachten wij dat de veiligheid van de insprekers niet nadeliger wordt dan de veiligheid van de insprekers in de huidige situatie.

Doordat dit achterpad privé-eigendom blijft en er alleen bestemmingsverkeer komt, zal er beperkte mate van geluidsoverlast zijn.

Aanpassing: Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 Procedure

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een gewijzigde bestemmingsplanprocedure. Het vereiste van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is hierbij vervallen. De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de bestemmingsplanprocedure er globaal als volgt uit:

- Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren kennis dienen te geven van het feit dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen en in de Staatscourant.
- Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden.
- Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door een ieder schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Binnen twee weken na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in een of meer lokale huis aan huis bladen. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na de publicatie. Tegen het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ingesteld beroep heeft

geen schorsende werking. Daartoe dient afzonderlijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening te worden aangevraagd.

- Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlage
Raadsvoorstel, Raadsbesluit en
zienswijzenverslag

RAADSVOORSTEL

Kaderstellend en besluitvormend

Aan de Raad

Vaststellen bestemmingsplan "Loovehof".

Agenda nr.

Datum

1. Samenvatting

In december 2009 is een realiseringsovereenkomst gesloten met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. voor de realisering van 36 vrije sector koopwoningen in het plangebied Loovehof begrensd door de Beusakker, Loovebaan en Sparrestraat. Deze woningbouw is reeds voorzien in de Ruimtelijke Woonvisie van 2005. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt herzien. Daartoe is het voorontwerp-bestemmingsplan "Loovehof" opgesteld. Medio 2010 heeft dit voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen en is vooroverleg gepleegd met Rijk, provincie en het waterschap. Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan eind oktober 2010 ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn 4 zienswijzen ingediend die bij de besluitvorming moeten worden betrokken.

2. Voorstel

Voorgesteld wordt de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Loovehof" vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding, achtergrond

Ter uitvoering van de Ruimtelijke Woonvisie 2005 is een realiseringsovereenkomst gesloten met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. voor de bouw van 36 vrije sector koopwoningen in het plangebied Loovehof dat begrensd wordt door de Beusakker, Loovebaan en Sparrestraat. De bouw van deze woningen is juridisch geregeld in bijgaand ontwerp-bestemmingsplan. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is de vaststellingsprocedure gestart in oktober 2010. Uw raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.2 Centrale vraag

Is uw raad bereid om het bestemmingsplan Loovehof vast te stellen?

3.3 Relatie met eerder gestelde kaders en wetgeving

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte zijn de locaties voor woningbouw aangewezen in de Ruimtelijke Woonvisie die door raad in november 2005 is vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat hiervoor een bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

4. Probleemstelling (huidige situatie)

Voor het plangebied geldt thans nog het bestemmingsplan "Middengebied". Op basis van dit plan is woningbouw niet toegestaan. Daarom is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

5. Doelstelling (gewenste situatie)

Voorzien in de woningbehoefte door de bouw van 36 vrije sector koopwoningen mogelijk te maken. Het vast te stellen bestemmingsplan dient als juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

6. Mogelijke oplossingen en effecten

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door:

- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. te Amsterdam namens de heer en mevr. Koppens, Beusakker 1 te Someren;
- Mevr. P.J. van de Laar en mevr. M.I. Kockelkoren, Beusakker 23 te Someren;
- Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg namens de heer Van Deursen, Vaarselstraat 39 te Someren en
- De heer en mevr. Van Vlerken-van Bree, Beusakker 3 te Someren.

De inhoud van de zienswijzen is vrijwel identiek aan de eerder ingediende inspraakreacties. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijgaand zienswijzenverslag. Ons inziens zijn de zienswijzen niet van dien aard dat dit zou moeten leiden tot noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt dan ook om de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan vast te stellen.

7. Consequenties van de oplossingen

7.1 Financiële aspecten

Voor de gemeente zijn aan dit plan geen financiële consequenties verbonden omdat die zijn geregeld in de realiseringsovereenkomst met de projectontwikkelaar. Daardoor is er ook geen grondexploitatieplan nodig. De kosten van het bestemmingsplan zijn ook voor rekening van de projectontwikkelaar.

7.2 Juridische aspecten

Volgens het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is de raad het bevoegde orgaan om de zienswijzen te beoordelen en het bestemmingsplan vast te stellen.

7.3 Risico's en kansen

Het bestemmingsplan biedt de kans om verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen aan de woningvoorraad toe te voegen en te voorzien in de woningbehoefte. Bovendien vindt een goede stedenbouwkundige invulling plaats van een open plek in een bestaande woonwijk. De ondernemer aanvaardt in deze de risico's van realisering.

8. Communicatie en participatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan krijgen de indieners van de zienswijzen schriftelijk bericht van het raadsbesluit waarbij melding wordt gemaakt van het recht om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast wordt de vaststelling van het bestemmingsplan ook officieel bekendgemaakt in 't Contact, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl

9. Planning

De vaststelling van het bestemmingsplan is in de planning voorzien in de raadsvergadering van februari 2011. Vervolgens kan dit vastgestelde bestemmingsplan dienen als juridische basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). De start van de verkoop van de woningen is gepland eind 1^e kwartaal 2011. Afhankelijk van de verkoopresultaten zal de bouw medio dit jaar van start gaan.

Burgemeester en wethouders van Someren,

de secretaris,	de burgemeester,
Drs. A.P.M. de Kok	A.P.M. Veltman

Steller: Gkro, afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
Portefeuillehouder: wethouder Schoolmeesters

Meegezonden bijlage(n): Zienswijzenverslag en raadsbesluit
Voor de raad ter inzage gelegd: Bestemmingsplan "Loovehof"

Bestemmingsplan "Loovehof".

Datum

De raad van de gemeente Someren;

Overwegende,

dat in de Ruimtelijke Woonvisie van november 2005 het gebied gelegen tussen de Beusaker, Sparrestraat en Loovebaan is aangewezen als toekomstig woongebied;

dat voortvloeiend uit deze Ruimtelijke Woonvisie een ontwikkelingsovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Someren en Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. d.d. 22 december 2009 voor de bouw van 36 vrije sectorkoopwoningen;

dat een zakelijke inhoud van deze overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening is gepubliceerd in het weekblad 't Contact d.d. 13 januari 2010;

dat in deze overeenkomst de grondexploitatie is geregeld zodat geen grondexploitatieplan behoeft te worden vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening);

dat voor de geplande woningbouw een voorontwerp-bestemmingsplan "Loovehof" is opgesteld dat met ingang van 1 juli 2010 tot en met 12 augustus 2010 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en tegelijkertijd voor vooroverleg is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, de Vrom-inspectie en het waterschap Aa en Maas;

dat de ingebrachte reacties op adequate wijze zijn behandeld en beantwoord en er derhalve geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van dit plan;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging het ontwerp-bestemmingsplan is bekend gemaakt in het weekblad 't Contact, in de Staatscourant en via www.ruimtelijkeplannen.nl

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Loovehof" met ingang van 28 oktober 2010 tot en met 9 december 2010 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage ligging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen;

dat er gedurende genoemde termijn 4 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

gezien het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2011 tot vaststelling van hogere grenswaarden op basis van de Wet Geluidhinder voor de woningen gelegen direct ten westen van de Loovebaan;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan d.d.

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de ontvangen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Loovehof";
2. in te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijzen zoals aangegeven in het bij dit besluit behorende zienswijzenverslag bestemmingsplan "Loovehof" en te concluderen tot:

ongegrond verklaren van de zienswijzen van:

- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. te Amsterdam, namens de heer en mevr. Koppens, Beusakker 1, 5712 MG Someren;
- mevr. P.J. van de Laar en mevr. M.I. Kockelkoren, Beusakker 23, 5712 MG Someren;
- Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens de heer Van Deursen, Vaarselstraat 39, 5711 RC Someren;
- de heer en mevr. Van Vlerken-van Bree, Beusakker 3, 5712 MG Someren;

3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
3. vast te stellen het bestemmingsplan "Loovehof", met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02010011-VS01 bestaande uit toelichting, regels en verbeelding;

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,

J. Laurens Janse-Oostdijk

A.P.M. Veltman



Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Loovehof

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850
gemeente@someren.nl
www.someren.nl

23 februari 2011

Vastgesteld door de gemeenteraad van Someren

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 oktober 2010 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Loovehof" en besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen. Op woensdag 27 oktober 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de ter inzage legging voor 6 weken, vanaf donderdag 28 oktober 2010 aangekondigd. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als bijlage 1 treft u deze publicaties aan. Tevens hebben de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving alsmede het ontwerpbestemmingsplan toegezonden gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 oktober 2010 tot en met 9 december 2010 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er zijn vier schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Mevr. P.J. van de Laar en mevr. M.I. Kockelkoren, Beusakker 23, 5712 MG Someren, d.d.5 december 2010, ingekomen d.d. 6 december 2010.
- Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens de heer Van Deursen, Vaarselstraat 39, 5711 RC Someren, d.d. 6 december 2010, ingekomen d.d. 7 december 2010.
- De heer en mevr. Van Vlerken-van Bree, Beusakker 3, 5712 MG Someren, d.d.6 december 2010, ingekomen d.d. 8 december 2010.

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht. De brief van mevr. V.d. Laar en mevr. Kockelkoren was niet gericht aan de gemeenteraad, doch is op grond van het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgezonden aan de gemeenteraad ter besluitvorming. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

In dit zienswijzenverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de zienswijzen.

Bijlage 1 geeft de publicatie. In bijlage 2 treft u de zienswijzen aan.

2. Gemeentelijke beantwoording van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan "Loovehof"

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beantwoording worden betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

2.1 Zienswijze van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V., namens de heer en mevr. Koppens

	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. te Amsterdam, namens de heer en mevr. Koppens, Beusakker 1, 5712 MG Someren.	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledig tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 1.	
2.1	Bebouwing van dit plangebied heeft een indringende negatieve invloed op hun woon- en leefklimaat. Het uitzicht aan de rand van de kern zal door het realiseren van de bebouwing verdwijnen.	Dat het uitzicht vanaf het perceel van reclamanten verandert, is waar. Thans kijkt men op struiken en weiland. Echter recht op vrij uitzicht bestaat niet in Nederland. In het algemeen geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen in de woonomgeving nooit kunnen worden uitgesloten. Dit betekent dat dergelijke ontwikkelingen dienen te worden beschouwd als normaal maatschappelijk risico. De locatie is gelegen binnen de wijk De Loove en is als toekomstige woonlocatie aangewezen in de Ruimtelijke Woonvisie die door de gemeenteraad van Someren op 24 november 2005 is vastgesteld. Thans wordt uitvoering aan deze visie gegeven door vaststelling van een bestemmingsplan op basis waarvan de woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is zeer zorgvuldig gekozen voor een stedenbouwkundige opzet die past in de totale wijk en op grond waarvan verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen kunnen worden gebouwd. Daardoor ontstaat ook een gemêleerde samenstelling van de bewoners van dit plangebied. Wij zijn van mening dat het woon- en leefklimaat hierdoor niet negatief wordt beïnvloed.

	<p>Vanuit de nieuwe aangrenzende woningen zal inkijk op hun perceel plaatsvinden waardoor zij gedeeltelijk hun privacy zullen moeten prijsgeven.</p>	<p>De nieuw te bouwen woningen achter het perceel van reclamanten komen op ruim 28 meter afstand van de gevel van hun woning te staan. De woonkamer en de keuken, waar mensen het meest verblijven, liggen op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn de slaapkamers gesitueerd. Van daaruit zou enige inkijk kunnen plaatsvinden. Overigens is dit bij verkavelingen in bestaande wijken ook een veel voorkomende afstandsmaat. Wij zijn van mening, dat geen sprake is van een aantasting van de privacy in die mate dat dit zou moeten leiden tot een wijziging van het plan.</p>
	<p>Cliënten krijgen door de beoogde situatie in hun directe woonomgeving te maken met aanmerkelijk meer verkeersbewegingen met bijbehorende geluidsproductie. Hierdoor ontstaat in de spitsen een onaanvaardbaar grote verkeersdruk.</p>	<p>Dit is een juiste constatering. Wanneer er 36 woningen worden bijgebouwd dan levert dat enkele verkeersbewegingen per woning per dag op. Het bestemmingsverkeer zal zich afwickelen via de Sparrestraat en de Beusakker waar het plangebied op de bestaande structuur wordt aangesloten. Dit aantal bewegingen in combinatie met de aanwezige straatprofielen is volstrekt normaal in een woonwijk en kan ons inziens niet als onaanvaardbare verkeersdruk worden gekwalificeerd. Doordat het plan bestaat uit 36 woningen en 2 ontsluitingen heeft, verwachten wij geen onaanvaardbare ochtend- of avondspits in het plangebied.</p>
	<p>Verwezen wordt naar de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6 van de regels waarbij de vraag wordt gesteld of via deze wijzigingsbevoegdheid nog een woning kan worden toegevoegd.</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6 van de regels is bedoeld om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen. Mochten er zich tijdens het realiseringsproces behoeften aandienen naar andere woningtypen dan kan daar via een snellere procedure medewerking aan worden verleend. Op basis van een gewijzigde woningbehoefte kan dat leiden tot maximaal 1 extra woning.</p>
	<p>Met verwijzing naar artikel 5.5 van de regels vraagt men zich af of het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep door één of meerdere bewoners mogelijk is. Dit in verband met de aanloop van klanten en daaruit voortvloeiende verkeersstromen en parkeerproblematiek.</p>	<p>Een aan huis gebonden beroep kan worden uitgeoefend door één of meer bewoners. Dat is overigens niet zo relevant immers de activiteit dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en de omvang mag niet meer dan 40 % van het oppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen bedragen. In de meeste gevallen waarin zich dit voordoet, vinden activiteiten veelal op afspraak plaats. Veel overlast van verkeersstromen/parkeren kan dit niet geven.</p>
2.2	Zienswijze van mevr. P.J. van de Laar en	

	mevr. M.I. Kockelkoren, Beusakker 23, 5712 MG Someren.	
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledige tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 1.	
2.2	Reclamanten zijn van mening, dat door de geringe groenstrook aan de zijkant van hun tuin hun privacy wordt aangetast.	De groenstrook is met name op verzoek van reclamanten in het plan opgenomen ter voorkoming van overlast van spelende jeugd tegen de terreinafscheiding. De breedte van deze strook is daarvoor voldoende. Gelet op de aanwezige terreinafscheiding zal er naar onze mening geen sprake zijn van aantasting van de privacy.
	Reclamanten zijn van mening, dat door de nokhoogte van de naast hun perceel geplande woningen door de bovenramen aan de voorzijde een onbelemmerde inkijk in hun tuin plaatsvindt hetgeen als een forse aantasting van hun privacy wordt ervaren.	De aanwezigheid van de bovenramen op de eerste verdieping heeft geen relatie met de nokhoogte van de woningen. Ten eerste merken wij op dat de nieuw te bouwen woningen gelegen naast het perceel van reclamanten haaks op de woning van reclamanten zijn gelegen. De zijgevel welke is gericht naar de woning van reclamanten betreft een blinde gevel. De woonkamer en de keuken, waar mensen het meest verblijven, bevinden zich op de begane grond. Vandaar is geen inkijk mogelijk (mede als gevolg van de 2 meter hoge erfafscheiding aan de westzijde van het perceel van reclamanten). Incidenteel zal vanuit een slaapkamer enige inkijk mogelijk zijn maar daarmee is hier geen sprake van een forse aantasting van de privacy. Hierbij dient tevens in overweging te worden genomen dat op de locatie van de te bouwen woningen zich een bedrijfsgebouw bevond dat boven de terreinafscheiding van reclamanten uitstak.
	Reclamanten zijn van mening, dat het plan qua nokhoogte, massa en vorm van de woningen niet is aangepast aan de omgeving. Verder is men van mening, dat hun situatie aan een doodlopend straatje verandert in een drukke doorgaansweg voor 36 woningen.	Met het plan wordt getracht verschillende woningtypen aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Daardoor worden woningen aangeboden voor verschillende doelgroepen. De verkaveling en de woningontwerpen zijn goedgekeurd door de welstandscommissie waarbij met name wordt gekeken naar massa, vorm, kleurstelling en materiaalgebruik van het bouwwerk mede in relatie tot de omgeving. De hoogte van de nieuwbouwwoningen voldoet aan de huidige eisen. Inderdaad zal er geen sprake meer zijn van een doodlopende weg. Er wordt een open plek in een bestaande woonwijk opgevuld dat overigens reeds is voorzien in de Ruimtelijke Woonvisie van 2005. Door de bouw van 36 woningen in een plan die aan twee zijden wordt ontsloten, kan

		niet gesproken worden van een drukke doorgaande weg. Er zal hoofdzakelijk bestemmingsverkeer plaatsvinden.
	Door het ontbreken van substantieel groen in het plan wordt hun woongenot aangetast ten opzichte van de huidige situatie.	Opgemerkt wordt dat het plangebied tot voor kort voor de helft bestond uit een bedrijfskavel waaromheen struiken en bomen staan/stonden. Het bedrijf is inmiddels gesloopt en wordt thans getransformeerd in een woongebied samen met het aansluitend stuk grasland. Dit beleid wordt vanuit alle bestuurslagen van de overheid gestimuleerd. Als gevolg van voornoemde sloop is de huidige toestand open met hier en daar opgaand groen. In het bestemmingsplan komt centraal een groene plek en door het plan komen op verschillende plekken bomen en struiken. Niet gesteld kan worden dat er substantieel groen ontbreekt.
	Het kappen van bomen en struiken zonder vervangende aanplant wordt ervaren als een aantasting van het woongenot.	Het is niet zo dat bomen en struiken één op één moeten worden herplant. Het plangebiedje verandert structureel en daar hoort ook andere beplanting bij. In het plangebied komt een centrale groenplek en op verschillende plekken in het plan komen bomen en struiken. Daarnaast zullen toekomstige eigenaren van de nieuwe woningen ook groenvoorzieningen in hun tuinen aanleggen. Wij zijn van mening, dat hier geen sprake is van aantasting van het woongenot.
	Het type te bouwen woningen is niet aangepast aan de demografische ontwikkelingen.	Verschiedende woningtypen zijn levensloopbestendig, d.w.z. dat slaap- en badkamer op de begane grond kunnen worden gebouwd. Daarnaast is er ook nog steeds behoefte aan traditionele woningen in de rij, bijvoorbeeld voor starters. Wij zijn van mening, dat wel degelijk rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen.
2.3	Zienswijze van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer Van Deursen, Vaarselstraat 39, 5711 RC Someren.	
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledige tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 1.	
	Reclamant is van mening, dat door de ophoging van het te bebouwen terrein er problemen kunnen ontstaan voor de omliggende percelen in	Ten aanzien van de vrees van wateroverlast wordt het volgende opgemerkt. In opdracht van de projectontwikkelaar is dit aspect nogmaals bekeken door ingenieursbureau Lankelma. Geconcludeerd is dat door het infiltreren van het regenwater het grondwaterniveau niet zal

<p>verband met wateroverlast. In de huidige situatie bestaan daar geen problemen mee omdat het water voldoende infiltreert. Cliënt vreest dat hij het hemelwater van het plan Loovehof moet gaan opvangen omdat zijn perceel veel lager komt te liggen. Door de ophoging van het plangebied vreest men een stijging van de grondwaterstand. Men is van mening, dat in dit stadium van het planproces alles goed en adequaat moet worden onderzocht zodat de gevolgen voor cliënt duidelijk zijn. Tenslotte vreest cliënt schade aan zijn erf afscheiding bestaande uit bomen en struiken indien hij hemelwater vanuit het plangebied moet opvangen. Reclamant stelt dat de voorwaarden van het Waterschap t.a.v. het plangebied niet in een rapport van het Waterschap is aangegeven.</p>	<p>stijgen. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Dit betekent dat op het terrein per saldo niet meer regenwater wordt geïnfilteerd dan vroeger. Het water dat vroeger vanaf maaiveld vrijelijk in de bodem kon trekken (omdat het terrein nog niet bebouwd was) zal in de toekomst alleen via een infiltratiesysteem in de bodem trekken. Het water wordt dus iets meer geconcentreerd in de bodem gebracht. Dit zal niet leiden tot een significante verhoging van de waterstand op het perceel van reclamant.</p> <p>Ook met betrekking tot de druk van het plan op het grondwater wordt geconcludeerd, dat hierdoor geen significante stijging van het grondwater zal optreden omdat de totale hoeveelheid water in het plangebied niet toeneemt. Overigens wordt in opdracht van de projectontwikkelaar nog nader onderzoek verricht hetgeen met reclamant zal worden besproken.</p> <p>Omdat geen hemelwater vanuit het plangebied hoeft te worden opgevangen, zal geen schade aan de erf afscheiding van reclamant ontstaan.</p> <p>Ten aanzien van de voorwaarden van het Waterschap wordt verwezen naar hoofdstuk 4.15 van de toelichting waarin de voorwaarden van het Waterschap zijn opgenomen.</p>
<p>De nieuwe woningen komen door de ophoging van het plangebied aanzienlijk hoger te liggen dan de woning van cliënt. Door deze nieuwe situatie kijkt men gemakkelijk in de tuin en woning van cliënt hetgeen een enorme inbreuk vormt op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy van cliënt met zich brengt. Welke voorzieningen zal de projectontwikkelaar treffen met de aangrenzende percelen ter voorkoming van de problemen als gevolg van de ophoging?</p>	<p>Uit de verbeelding en de verkaveling blijkt dat de geplande woningen ter hoogte van het perceel van reclamant haaks zijn gesitueerd. De woningen worden dus hoofdzakelijk georiënteerd op nieuw aan te leggen woonstraat. Bovendien zijn de zijgevels blinde muren en bevinden de leefruimten zoals woonkamer en keuken zich op de begane grond waardoor geen sprake is van directe inkijk in de tuin en de woning. Er is derhalve geen sprake van privacyverlies.</p> <p>De projectontwikkelaar zal tussen het perceel van reclamant en het plangebied een nader te bepalen erfafscheiding plaatsen.</p>

	Cliënt verliest door de bouw het vrije uitzicht en vreest voor een aanzienlijke zonlichtbeperking in zijn achtertuin.	Het uitzicht zal inderdaad veranderen, maar recht op vrij uitzicht bestaat niet in Nederland. In het algemeen geldt dat dergelijke ontwikkelingen in de woonomgeving nooit kunnen worden uitgesloten. Dit betekent dat dergelijke ontwikkelingen dienen te worden beschouwd als normaal maatschappelijk risico. Er is voldoende afstand tussen de woning van reclamant en het plangebied in acht wordt genomen. De nieuwe woningen komen op een afstand van ruim 45 meter van de woning van reclamant. Van zonlichtbeperking is in de achtertuin van reclamant is in beperkte mate sprake. Dit valt echter onder het normaal maatschappelijk risico. Het plangebied ligt namelijk ten zuiden van het perceel van reclamant, de nieuw te bouwen woningen grenzen voor het overgrote deel niet direct aan het perceel van reclamant en de hoogte van de nieuw te bouwen woningen evenwijdig aan de Loovebaan is beperkt.
	Cliënt is van mening, dat zijn woning in waarde daalt door de realisering van het bouwplan.	Indien reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt door de realisering van dit bestemmingsplan dan kan hij een beroep doen op planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
	Indien het plangebied niet zou worden opgehoogd dan heeft cliënt op zich geen problemen met de realisering van het plan.	Van deze opmerking wordt kennisgenomen.
	2.4 Zienswijze van de heer en mevr. Van Vlerken-van Bree, Beusakker 3, 5712 MG Someren.	
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledige tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 1.	
	Bebouwing van dit plangebied heeft een indringende negatieve invloed op hun woon- en leefgebied. Het uitzicht aan de rand van de kern zal door het realiseren van de bebouwing verdwijnen. Men vindt het aantal geplande groenelementen minimaal en is van mening, dat	Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is verwoord onder punt 2.1

	het ontwerp-plan een onevenredige invloed heeft op hun landelijke en groene woon- en leefomgeving.	
	Vanuit de nieuwe aangrenzende woningen zal inkijk op hun perceel plaatsvinden waardoor zij gedeeltelijk hun privacy zullen moeten prijsgeven.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is verwoord onder punt 2.1
	Verwezen wordt naar de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6 van de regels waarbij de vraag wordt gesteld of via deze wijzigingsbevoegdheid nog een woning kan worden toegevoegd.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen is verwoord onder punt 2.1

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn ontvankelijk en ongegrond. De zienswijzen hebben derhalve niet geleid tot een heroverweging van onze medewerking aan het bestemmingsplan Loovehof.

Bijlage 1

Bekendmaking.

Ontwerp-bestemmingsplan “Loovehof”.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren maken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 83 van de Wet Geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend, dat met ingang van 28 oktober 2010 t/m 9 december 2010 het ontwerp-bestemmingsplan “Loovehof” en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder ter inzage liggen.

Inhoud bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Loovehof” biedt de juridisch-planologische grondslag voor woningbouw in het gebied tussen de Beusakker, Sparrestraat en Loovebaan in Someren-dorp. Het plan voorziet in de bouw van 36 vrije sectorkoopwoningen en betreft een zgn. inbreidingslocatie in de wijk De Loove.

Inhoud van het ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarden Wet Geluidhinder.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in artikel 83 van de Wet Geluidhinder. De hogere grenswaarden hebben betrekking op de achtergevels van 8 woningen die in het plan zijn gesitueerd ten westen van de Loovebaan met waarneempunt 9 tot en met 18. De geluidsbelasting op de gevels veroorzaakt door het wegverkeerslawaai van de Loovebaan is meer dan de voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB, echter minder dan de maximaal wettelijk onthefbare waarde van 63 dB.

Stukken ter inzage.

U kunt het ontwerp-vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan, het ontwerp-bestemmingsplan “Loovehof” en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder samen met de onderliggende stukken inzien vanaf 28 oktober 2010 tot en met 9 december 2010 bij het loket van de afdeling VROM in het gemeentehuis, Wilhelminaplein 1 in Someren. Het loket is geopend op maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 12.30 uur. Het ontwerp-bestemmingsplan kunt u ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak daarvoor kunt u maken via onderstaand telefoonnummer. U kunt het ontwerp-vaststellingsbesluit, het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder ook raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

Indienen zienswijzen.

Tijdens de inzagetermijn kunnen mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend door:

- een ieder over het ontwerp-bestemmingsplan “Loovehof”. U dient uw zienswijze te richten aan de gemeenteraad van Someren.
- belanghebbenden over het ontwerp-besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder. U dient uw zienswijze te richten aan het college van burgemeester en wethouders.

Een schriftelijke zienswijze kunt u adresseren aan: Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor uw mondelinge zienswijze of voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Kros of mevrouw A. van den Nieuwenhof van de afdeling VROM, tel. 0493-494888.

Burgemeester en wethouders van Someren, 27 oktober 2010.

Bijlage 2

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Someren
Wilhelminaplein 1
5711EK Someren

*Moed gericht zijn
aan de Raad*

-1.731.2/2 *Jenit*
Gemeente Someren
INGEKOMEN
6 DEC. 2010
Nr. *10-2077* *vrom/B*
bewijs van ontvangst / Bell
Someren, 5 december 2010

Betreft Zienswijze Voorontwerp-bestemmingsplan Loovehof *26 JAN. 2011*

Raad
Geacht College,

In handen stellen van BenW
ter voorbereiding.

Middels dit schrijven willen wij gebruik maken van de mogelijkheid bezwaar aan te tekenen tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Loovehof door middel van het indienen van onze zienswijze.

21 oktober j.l. ontvingen wij uw reactie naar aanleiding van onze inspraakreactie in het plan Loovehof.

Gezien uw summiere reactie op ons schrijven van 1 augustus j.l. blijven wij bij ons standpunt inzake genoemd bestemmingsplan Loovehof.

Hieronder volgt een beknopte omschrijving waar onze bezwaren zich voornamelijk tegen richten:

1. Het ontbreken van een groenstrook van formaat ter beperking van overlast van verkeer en passanten aan de zijkant van onze tuin. Gezien de ligging van ons huis op ons perceel betekent dit een aantasting van onze privacy.
2. Nokhoogte van 10,3 meter van woningen die naast ons perceel gepland zijn. De bovenramen aan de voorzijde van de geplande geschakelde woningen hebben hiermee een onbelemmerde inkijk in onze tuin en op ons terras. Dit betekent eveneens een forse aantasting van onze privacy.
3. Het niet aan de directe omgeving aangepast zijn van het plan qua nokhoogte en massa en vorm van de woningen. Zie het voorgaande punt: dit vormt een schending van onze privacy. Onze situering aan het einde van een tot dusver doodlopend straatje in een wijk met vrijstaande woningen verandert in een situatie aan een drukke

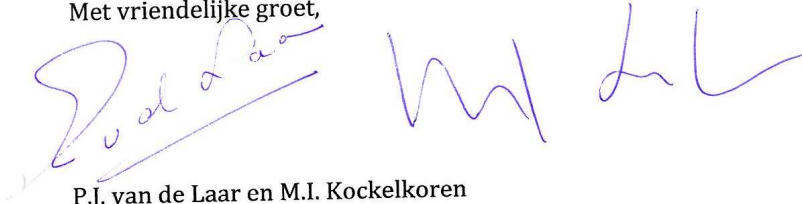
doorgaansweg welke toegang biedt aan 36 woningen van verschillende types.

4. Ontbreken van substantieel groen in plan Loovehof. Dit betekent een aantasting van ons woongenot: we kijken momenteel uit op een groene wal van bomen en struiken. Bovendien hebben wij bewust gekozen voor het wonen in een dorp dat zich profileert als een groene gemeente.
5. Kappen van bomen en struiken zonder vervangende aanplant. Eveneens aantasting woongenot, zie ook het voorgaande punt.
6. Type te bouwen woningen niet aangepast aan demografische ontwikkelingen. Zie CBS cijfers 2009. De woningbehoefte aan het type woning wat gepland is, zal ondermeer door vergrijzing en daling van bevolkingsaantallen kleiner worden.

Voor verdere toelichting van bovengenoemde punten verwijzen wij naar ons eerder schrijven van 1 augustus j.l.

Mocht geen gehoor worden gegeven aan onze bezwaren zullen wij niet schromen een claim voor planschade bij u in te dienen.

Met vriendelijke groet,



P.J. van de Laar en M.I. Kockelkoren
Beusakker 23
5712MG Someren

Gemeente Someren
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Datum: 6 december 2010

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Loovehof'

Geachte mevrouw, heer,

Langs deze weg nemen wij, de familie van Vlerken van Bree, wonende te Someren aan de Beusakker 3 (5712 MG) de gelegenheid een zienswijze in te dienen tegen het door uw raad vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Loovehof".

Het plan voorziet in de planologische mogelijkheid om op het terrein, direct achter de woning van cliënten gelegen, 36 woningen van verschillend type op te richten, alsmede 68 parkeerplaatsen te realiseren.

Op 10 augustus 2010 hebben wij reeds een brief naar u gestuurd waarin wij bezwaar maken tegen wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Loovehof'. U heeft ons vervolgens in kennis gesteld van uw inspraakreactie. Uw reactie heeft echter geen van onze bezwaren weggenomen. De bezwaren die wij in de brief van 10 augustus 2010 hebben benoemd, nemen wij in deze zienswijze daarom integraal over. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

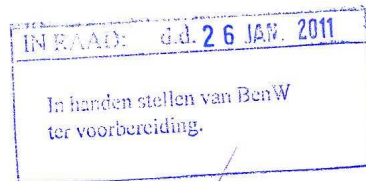
Daarnaast willen wij een aantal van onze bezwaren als volgt onderstrepen en uitbreiden:

1.

Wij stellen ons op het standpunt dat bebouwing en (woon)gebruik van het thans grotendeels onbebouwde plangebied een indringende negatieve invloed heeft op ons huidige woon- en leefgebied. Wij zijn reeds twintig jaar woonachtig aan de rand van de kern en hebben thans het uitzicht dat past bij de ruimtelijke sfeer en uitstraling die het wonen aan de rand van de kern nu eenmaal met zich meebrengt. Dat zal met het realiseren van de bebouwing die met het thans voorliggende ontwerpplan mogelijk wordt gemaakt, verdwijnen. Wij vinden het ongelofelijk dat de gemeente daarbij al het groen inruilt door stenen. Het aantal geplande groenelementen in het plan is minimaal en dit sluit ons inziens dan ook niet aan op het beleid van de gemeente Someren op het gebied van flora en fauna. Wij zijn derhalve van mening dat het ontwerpplan met de huidige inhoud een onevenredige invloed heeft op onze landelijke en groene woon- en leefomgeving.

2.

Realisering van het in het plan voorgestelde project zal bovendien tot gevolg hebben dat wij een ander belangrijk aspect van onze woon- en leefomgeving –in ieder geval gedeeltelijk- zullen moeten prijsgeven, namelijk onze privacy. Vanuit de aangrenzende woningen in het Loovehof zal immers inzicht op het perceel, meer specifiek in de tuin en in de woning, ontstaan, waardoor wij in belangrijke mate worden gehinderd in het vrije gebruik van onze tuin en woning.



bewijs van ontvangst
[Handwritten signature]

4.


Het plan ziet blijkens de toelichting op het planologisch faciliteren van de bouw van 36 woningen. Het plan bevat echter tevens in artikel 5.6 de bevoegdheid voor Burgemeester en wethouders om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat een afwijkend type woningen kan worden gerealiseerd door toevoeging van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - patio woning', 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand - geschakeld' of 'twee-aan-een' met dien verstande dat (onder a) het maximaal aantal wooneenheden in het plangebied niet meer dan 37 bedraagt. Betreft het hier een verschrijving of wel degelijk de bevoegdheid om middels een wijzigingsbesluit nog een woning aan het totaal toe te voegen?

Wij verzoeken uw raad eerbiedig onze zienswijze gegrond te verklaren en dat in de vaststelling van het definitieve plan tot uitdrukking te brengen.

Wij vertrouwen erop dat u ons rechtstreeks bericht over de ter inzage legging van het definitieve plan.

Met vriendelijke groet,

Handtekening:



Naam: Dhr. en mevr. Van Vlerken – van Bree
Adres: Beusakker 3, 5712 MG Someren
Telefoon: 0493 495420

Gemeente Someren
Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 290
5710 AG Someren

Datum: 10 augustus 2010

Betreft: Inspraak en bezwaar wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan "Loovehof"

Geacht college,

Hierbij maken wij gebruik van de inspraakmogelijkheid met betrekking tot voorontwerp-bestemmingsplan "Loovehof", gelegen aan de achterzijde van ons perceel Beusakker 3 te Someren.

Sinds 1990 wonen wij met veel plezier op deze locatie. Belangrijkste reden hiervoor was en is het "groene" en landelijke uitzicht. Ook hebben we weinig inkijk in onze achtertuin. Dit geeft veel privacy en dat is voor ons een groot goed.

Toen in 1994 de sloot achter ons huis werd dichtgemaakt hebben we besloten deze grond te kopen en een ingrijpende verbouwing te realiseren, met de overtuiging dat er geen wijziging zou komen in het toenmalige bestemmingsplan. De grond was namelijk eerst aangeboden aan de gemeente, maar deze zag van de koop af. Ook de grond die grensde aan de doodlopende Sparrestraat heeft de gemeente in eerste instantie niet gekocht. Aankondigingen van voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan dateren van latere datum.

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan "Loovehof" betekent voor ons een flinke inbreuk op ons groene en landelijke uitzicht, onze privacy wordt geschaad en onze veiligheid neemt af. De gemeente Someren noemt zich met recht een 'groene' gemeente. Ons huidig uitzicht getuigt hiervan. Zie de bijgevoegde foto's die genomen zijn vanuit ons huis. We vinden het dan ook ongelooflijk dat al het groen in ons gezichtsveld nu zomaar zou worden ingeruild voor stenen. We zouden het daarom zeer op prijs stellen indien achter onze tuin bijv. een aantal leibomen worden gepland waardoor ook de privacy enigszins behouden kan blijven.

Een ander groot bezwaar voor ons is dat er achter onze tuin een pad is gepland dat toegang geeft tot de achtertuinen van de tussenwoningen type A. Hierdoor zal meer geluidsoverlast ontstaan en komt ook onze veiligheid in gevaar.

Het is ons inziens veel reëler om deze type A woningen niet tegen de rand van het plan te bouwen, maar in het midden van het plan op de locatie waar nu de type D en F gepland zijn. Door de woningen type F naar de rand te verplaatsen is het pad niet nodig en zullen wij veel minder hinder hebben van geluidsoverlast en verlies van privacy en veiligheid. In eerdere plannen was hier overigens ook al sprake van.

Door het voorliggende plan zal ook de waarde van ons huis verminderen, waardoor we nogal wat planschade lijden.

We hopen dat u ons bezwaar en ideeën serieus in overweging neemt en verblijven in afwachting van een reactie van uw zijde.

Handtekening: _____

Naam: Dhr. en mevr. Van Vlerken – van Bree
Adres: Beusakker 3, 5712 MG Someren
Telefoon: 0493 495420

Huidig uitzicht vanaf de begane grond



Huidig uitzicht vanuit de eerste verdieping



Soma

-1931212
Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 7 DEC. 2010
Nr. 10-2086 vrom/B

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Gemeenteraad van de
Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Aantekenen met bericht van ontvangst

<i>Datum</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Behandeld door</i>
6 december 2010	R203265683	Mevr. mr. I. Laurijssen
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Telefoon (013) 462 38 35
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Loovehof"		Fax (013) 462 27 99
		klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
		Afwezig op woensdag

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan "Loovehof" ter inzage gelegd. De heer van Deursen, Vaarselstraat 39, 5711 RC in SOMEREN is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënt woont aan de Vaarselstraat. De nieuwbouwplannen worden recht achter zijn achtertuin gerealiseerd. Vanaf de achterdeur van de woning van cliënt betreft dit een afstand van ongeveer 50 meter. Het voorontwerp bestemmingsplan "Loovehof" heeft in de zomer van dit jaar ter inzage gelegen. Cliënt heeft hiervoor zelf een inspraakreactie ingediend.

Ophoging grond

Uit de ter beschikking staande stukken kan opgemaakt worden dat het gedeelte van het perceel waarvoor het bestemmingsplan van toepassing is, direct grenzend aan het perceel van mijn cliënt, wordt opgehoogd. Het zou gaan om een ophoging van ongeveer 1.40 meter. Cliënt vraagt zich ten sterkste af of deze ophoging strikt noodzakelijk is. Sterker nog, hij stelt zich op het standpunt dat daarmee juist problemen ontstaan voor de omliggende percelen. Hierover heeft de heer van Deursen ook al in zijn inspraakreactie opmerkingen gemaakt. U heeft daarop een reactie gegeven. Deze reactie uwerzijds is voor cliënt zeker niet in alle opzichten voldoende. Ik zal dit in onderstaande aangeven.

Cliënt vraagt zich ten stelligste af of ophoging de enige oplossing is als sprake is van een "glooiend landschap". Hij verwijst hierbij naar bv. Limburg. Daar wordt ook niet alles vlak gemaakt om het water

Rabobank Nederland 10 10 50 674
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

0288104.2009

Vervolg op de brief van
6 december 2010

Bestemd voor

Bladnummer
2

goed te kunnen beheersen. Verder filtreert het water nu, in de huidige bestaande situatie, prima. Ondanks de grote hoeveelheid neerslag van de laatste tijd heeft er nauwelijks water in de omliggende sloten gestaan.

Waterschap

U geeft in uw inspraakreactie aan dat ophoging nodig is omdat het waterschap voorwaarden heeft gesteld aan het plan "Loovehof". Het gaat dan om het waterneutraal bouwen en het hergebruik van hemelwater. Voor zover ik heb kunnen nagaan is bij de ter inzage gelegde stukken geen bericht van het waterschap neergelegd waarin deze voorwaarden inderdaad nadrukkelijk gesteld worden. Graag zou ik deze dan ook alsnog ontvangen.

Aansluiting rioleringsstelsel

Verder geeft u aan dat aansluiting aan het rioleringsstelsel van de Vaarselstraat niet mogelijk is, omdat dit een gemengd rioolstelsel betreft. Cliënt vraagt zich af of de optie om de riolering toch aan te sluiten op het stelsel van de Vaarselstraat afdoende onderzocht is. Mogelijk kan met aanpassingen deze aansluiting toch gerealiseerd worden. Van een ophoging hoeft dan mogelijk helemaal geen sprake meer te zijn.

Wateroverlast

Cliënt heeft in zijn inspraakreactie aangegeven dat hij vreest dat er sprake is van een toename van wateroverlast voor zijn perceel. U geeft aan in de reactienota dat ingenieursbureau Lankema hier nogmaals naar heeft gekeken. De conclusie wordt getrokken dat de ophoging niet leidt tot een significante verhoging van de waterstand op het perceel van cliënt.

Ik maak hieruit op dat u doelt op de stijging van de grondwaterstand. Wat ik me ten stelligste afvraag is of ook goed gekeken is naar de opvang van water wat naar beneden "stroomt". Water loopt altijd naar het laagste punt/laagste perceel. Het is dus makkelijk te concluderen dat cliënt straks het hemelwater van zijn eigen perceel, maar ook dat van de achter gelegen woonwijk moet gaan opvangen. Hierover vind ik niet iets specifiek terug in de stukken van Lankema. Is hier wel voldoende naar gekeken?

Verder geeft u bij de inspraaknota aan dat ook met betrekking tot de druk van het plan op het grondwater wordt geconcludeerd, dat hierdoor geen significante stijging van het grondwater zal optreden. Omdat de totale hoeveelheid water in het plangebied niet toeneemt. Dit kan dan wel zo zijn voor het plangebied, maar voor het perceel van cliënt ligt dit uiteraard anders. Als het perceel achter

zijn achtertuin wordt opgehoogd, dan zal het onherroepelijk zo zijn dat bij zijn perceel wel een stijging plaats vindt. Water stroomt naar beneden. Normaal blijft het water op het perceel achter het perceel van cliënt, nu komt het op zijn perceel terecht.

U geeft aan dat eventueel nader onderzoek nog plaats kan vinden als dit noodzakelijk geacht wordt bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Ik stel mij op het standpunt dat dit een veel te laat stadium is. Dan zou immers alles al binnen het bestemmingsplan passen, want dit ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk. Ik vraag me ten stelligste af in hoeverre dan nog rekening wordt gehouden met de belangen van onder andere mijn cliënt. Nu is het een moment om alles goed en adequaat te onderzoeken.

Een ander punt wat cliënt hierover nog wil opmerken betreft de eventuele schade aan zijn erfafscheiding. Dit betreft bomen en een beukenhaag. Cliënt verwacht dat aan deze bomen en haag schade ontstaat als hij ook het hemelwater van het achterliggend gebied moet gaan ontvangen. Hij vraagt zich af wie op moet draaien voor deze schade?

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van woningen achter het perceel van cliënt. Na de door u beoogde ophoging komen deze woningen aanzienlijk hoger te liggen dan de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen dus makkelijk op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt. U stelt in uw reactienota op de inspraakreacties dat de projectontwikkelaar voorzieningen zal treffen met de aangrenzende percelen ter voorkoming van de problemen als gevolg van de ophoging. Welke voorzieningen dit zijn wordt echter totaal niet aangegeven. De vraag blijft dan ook bij cliënt staan of er wel voldoende gekeken wordt naar zijn beperking van de privacy. Graag weet cliënt op voorhand aan welke oplossingen de projectontwikkelaar denkt.

Uitzicht

Nu is het betreffende stuk grond nog niet bebouwd. Cliënt heeft dus een vrij uitzicht. Na de bouw van de huizen, en zeker als deze 1.4 meter hoger komen te liggen, verliest cliënt onherroepelijk dit vrije uitzicht.

Vervolg op de brief van
6 december 2010

Bestemd voor

Bladnummer
4

Zonlichtbeperking

Door de bouw van de woningen vreest cliënt voor een aanzienlijke zonlichtbeperking in zijn achtertuin.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.

Alternatieve oplossing

Cliënt heeft er op zich nog geen problemen mee dat achter zijn woning huizen worden gebouwd. Zijn grootste bezwaar is en blijft de ophoging van het perceel recht achter zijn achtertuin. Hij verzoekt u dan ook nogmaals om kritisch naar de noodzaak van deze ophoging te kijken. Cliënt stelt zich op het standpunt dat er wel degelijk alternatieve oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact met mij op. U kunt mij bereiken op alle werkdagen behalve woensdag. Mijn directe telefoonnummer is (013) 462 38 35. Mailen (klantenservice@achmearechtsbijstand.nl) of faxen ((013) 462 27 99) kan natuurlijk ook. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R203265683 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

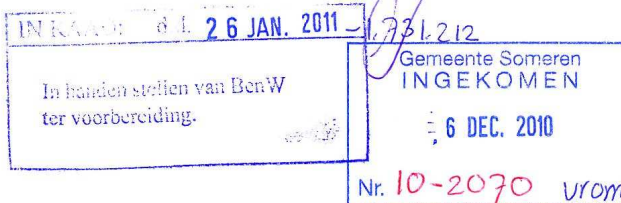


Mevr. mr. I. Laurijssen
jurist Bestuursrecht



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch / Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch
Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN
Gemeente Someren
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Bij antwoord vermelden:
CHF.1.10.58461
L.H.A. Koppens

Behandeld door:
MB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: mm.breukers@das.nl

Datum:
3 december 2010
Fax: 020-6513852

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Loovehof'

Geachte mevrouw, heer,

Namens mijn cliënten, de heer en mevrouw Koppens, wonende te Someren aan de Beusakker 1 (5712 MG) neem ik bij deze de gelegenheid een zienswijze in te dienen tegen het door uw raad vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Loovehof".

Het plan voorziet in de planologische mogelijkheid om op het terrein, direct achter de woning van cliënten gelegen, 36 woningen van verschillend type op te richten, alsmede 68 parkeerplaatsen te realiseren. De zienswijze luidt als volgt:

1.
Cliënten stellen zich allereerst op het standpunt dat bebouwing en (woon)gebruik van het thans grotendeels onbebouwde plangebied een indringende negatieve invloed op hun huidige woon- en leefklimaat heeft. Cliënten zijn woonachtig aan de rand van de kern en hebben thans het uitzicht dat past bij de ruimtelijke sfeer en uitstraling die het wonen aan de rand van de kern nu eenmaal met zich meebrengt. Dat zal met het realiseren van de bebouwing die met het thans voorliggende ontwerpplan mogelijk wordt gemaakt, verdwijnen. Cliënten zijn derhalve van mening dat het ontwerpplan met de huidige inhoud een onevenredige invloed op hun woon- en leefomgeving heeft.

Amsterdam

Karspeldreef 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Fortis 24 31 33 359 (premie) KvK 33110754
Fortis 24 31 60 496 (overig)

5305-014

2.
Realisering van het in het plan voorgestelde project zal bovendien tot gevolg hebben dat cliënten een ander belangrijk aspect van hun woon- en leefomgeving –in ieder geval gedeeltelijk- zullen moeten prijsgeven, namelijk hun privacy. Vanuit de aangrenzende woningen in het Loovehof zal immers inkijk op het perceel, meer specifiek in de tuin en in de woning, van cliënten ontstaan, waardoor cliënten in belangrijke mate worden gehinderd in het vrije gebruik van hun tuin en woning.
3.
Voorts stellen cliënten vast dat het plangebied zal worden ontsloten door het verlengen van de Sparrestraat en de Beusakker. Dat zal betekenen dat cliënten in de beoogde situatie in de directe nabijheid van hun woning te maken krijgen met aanmerkelijk meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie, met bijbehorende geluidsproductie. Blijkens de toelichting bij het ontwerp zal het gaan om een toename van 175 verkeersbewegingen per etmaal. Nog los van de omstandigheid dat een onderbouwing voor dit getal ontbreekt, geeft de toelichting geen blijk van de al-leszins aannemelijke mogelijkheid dat die verkeersbewegingen zich niet gelijkmatig over het etmaal zullen verdelen. Integendeel, er zal, als het ware, een ochtend- en een avondspits ontstaan van forensenverkeer, hetgeen betekent dat gedurende die spitsen een onaanvaardbare grote verkeersdruk ontstaat in de directe nabijheid van de woning van cliënten.
4.
Het plan ziet blijkens de toelichting op het planologisch faciliteren van de bouw van 36 woningen. Het plan bevat echter tevens in artikel 5.6 de bevoegdheid voor Burgemeester en wethouders om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in die zin dat een afwijkend type woningen kan worden gerealiseerd door toevoeging van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning', 'specifieke bouwaanduiding vrijstaand - geschakeld' of 'twee-aan-een' met dien verstande dat (onder a) het maximaal aantal wooneenheden in het plangebied niet meer dan 37 bedraagt. Betreft het hier een verschrijving of wel degelijk de bevoegdheid om middels een wijzigingsbesluit nog een woning aan het totaal toe te voegen?
5.
In artikel 5.5 wordt bepaald dat de voor "Wonen" aangeduide gronden tevens zijn bestemd voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Eén van de voorwaarden is dat die activiteit uitsluitend wordt uitgeoefend door *een bewoner*. Het begrip 'bewoner' wordt in de enkelvoudsvorm gebruikt, doch het is cliënten niet duidelijk of dit betekent dat ook daadwerkelijk één bewoner bevoegd is het betreffende beroep aan huis uit te oefenen of dat het voor iedereen geldt die ten aanzien van een specifieke woning als bewoner heeft te gelden. Als meer bewoners tegelijkertijd een beroep aan huis mogen uitoefenen, kan dat uiteraard ingrijpende gevolgen hebben voor de aanloop van klanten en de daaruit voortvloeiende verkeersstromen met parkeerproblematiek.

Wellicht ligt het meer voor de hand de mogelijkheid van het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep aan een ontheffings- c.q. omgevingsvergunningstelsel te koppelen, in plaats van een dergelijk ruim geformuleerd bedrijfsmatig gebruik van de woning op voorhand in het bestemmingsplan toe te staan.



Cliënten verzoeken uw raad eerbiedig haar zienswijze gegrond te verklaren en dat in de vaststelling van het definitieve plan tot uitdrukking te brengen. Ik vertrouw erop dat u cliënten en ondergetekende rechtstreeks zodra mogelijk bericht over de terinzagelegging van het definitieve plan.

Hoogachtend,

DAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.M. Breukers', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Dhr. mr. M.M.Breukers

