

VERZONDEN 30 OKT 2007



GEMEENTE
SOMEREN

2007 No. 689
Mij bekend,
De secretaris

Ruimtelijke onderbouw 2 woningen

op het perceel Leemskuilen ong., ~~kadastraal bekend~~ onder sectie T, nr. 1804 en 1372.

Ruimtelijke onderbouw ten behoeve van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de oprichting van 2 vrijstaande woningen op het perceel lokaal bekend als Leemskuilen ong., kadastraal bekend onder sectie T. nummers 1804 en 1372.

Inleiding

De heer H.G. Lemmen (eigenaar perceel Korteweg 14) en mevrouw C.T.J.M. Van Gennip (eigenaresse perceel Korteweg 12b) hebben Burgemeester en Wethouders verzocht om medewerking te verlenen aan de oprichting van 2 woningen op de achterzijde van hun perceel met een oriëntatie op de straat Leemskuilen te Someren-Eind. Als bijlage A treft u het verzoek aan.

Deze ruimtelijke onderbouw biedt u inzicht waarom wij aan dit verzoek meewerken.

Projectprofiel

Separaat treft u de projectkaart aan. De voorschriften van de bestemming Woongebied B, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom Someren-Eind zoals vastgesteld op 23 juni 1999 en goedgekeurd op 25 januari 2000, zijn van toepassing. Wel stelt de projectkaart de beperking dat per aangegeven perceel er maximaal 1 woning opgericht mag worden. Tevens dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Voor de komst van deze ontwikkeling wordt op kosten van de initiatiefnemers de openbare ruimte aan de voorzijde geherstructureerd. Bijlage B geeft u inzicht in de toekomstige inrichting van het openbaar gebied.

Gebiedsprofiel

Ruimtelijke analyse

De historische kaart van 1838 laat Someren-Eind zien als een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. Omsloten door de beekdalen van de Aa en de kleine Aa ligt een groot akkercomplex met daarin verspreid de nederzettingen. De voornaamste structuurlijnen van het dorp zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn aan deze straten gelegen en kennen een grote mate van verspreiding. Er is geen sprake van een echt dorpscentrum.

De woongebieden zijn ten westen van de Boerenkamplaan/Sluisstraat gelegen. De Coöperatiestraat, de Kampstraat, de Bennebroekstraat en de Van de Eijndelaan zijn de belangrijkste ontsluitingswegen binnen de woongebieden. Momenteel heeft Someren-

Eind ongeveer 3.400 inwoners. Bedrijventerrein 't Vaartje ligt ten noordoosten van het dorp, en vormt een eigenstandige bebouwingseenheid los van Someren-Eind. Daarnaast is een kleine concentratie aan bedrijvigheid aan de noordzijde van de Boerenkamp te vinden. Aan de oostzijde krijgt de kern een nieuwe verkeersstructuur.

De straat Leemskuilen maakt onderdeel uit van het woongebied tussen de Coöperatiestraat, de Boerenkamplaan en de noordelijke kernrand van Someren-Eind. De straat wordt gekenmerkt door een gemengd karakter aan bebouwingstypologieën: tweekappers en rijwoningen.



Figuur 1 Luchtfoto Leemskuilen en omgeving

Functionele analyse

De straat Leemskuilen en de directe omgeving zijn primair een woongebied. Enkel aan huis gebonden beroepen zijn als ondergeschikte functie mogelijk.

Infrastructuur

Het profiel van de straat Leemskuilen bestaat uit een klinkerverharding met aan weerszijde een bomenrij. Aan één zijde is een trottoir aanwezig. De weg is te kwalificeren als erftoegangsweg. De maximale snelheid bedraagt 30 km/u.

Juridische aspecten

Huidige bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Kom Someren-Eind kent het perceel de bestemming 'Woongebied B'. Als bijlage C treft u de uitsnede van de plankaart en de voorschriften van deze bestemming aan. Op de plankaart kennen deze percelen geen bebouwingsgrens 1. Het ontbreken van deze aanduiding maakt dat op dit moment de oprichting van 2 woningen niet mogelijk is.

Toetsing aan provinciale lijst van gevallen artikel 19, lid 2 WRO

Onderstaand vindt de verantwoording plaats om gebruik te maken van de mogelijkheid van Burgemeester en Wethouders om vrijstelling te verlenen ex. art. 19, lid 2 WRO. Dit gebeurt aan de hand van de lijst van gevallen ex. artikel 19, lid 2 WRO zoals deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 16-05-2006 (Bijlage D). Twee punten van deze lijst zijn van toepassing.

1. Vrijstelling met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO kan worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende onderstaande algemene voorwaarden.
 - a. Het bestemmingsplan niet ouder is dan twintig jaar.
Het bestemmingsplan is vastgesteld in 1999 en dus niet ouder dan 20 jaar.
 - b. Voldaan kan worden aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing.
Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het gesteld in de brief van 14 oktober 2003 met het kenmerk 944896/944898.
 - c. Er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid.
Zie beleidstoetsing onder kopje planologische aspecten.
 - d. Er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving.
Zie planologische aspecten
 - e. Het bestemmingsplan is gelegen binnen een kern die voorkomt op bijlage I,
De kern Someren-Eind is opgenomen op deze bijlage.
 - f. het niet een gemeente betreft waar de VROM-Inspectie op basis van een besluit van de minister van VROM op het gebied van de ruimtelijke ordening verscherpt toezicht uitoefent.
De Inspecteur van de ruimtelijke ordening oefent op het gebied van de ruimtelijke ordening geen verscherpt toezicht uit op de gemeente Someren op basis van een besluit van de minister van VROM.
2. Op gronden in de bebouwde kom, niet behorend tot een bedrijventerrein, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing zoals woondoeleinden, centrumdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en zakelijke dienstverleningsdoeleinden en met een bestemming verkeersdoeleinden alsmede een bestemming groenvoorzieningen, voor zover niet structuurbepalend, mag in afwijking van die bestemmingen en/of bijbehorende voorschriften met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO vrijstelling worden verleend voor onder meer de volgende projecten, mits deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern:
 - a. het realiseren van een of meerdere woningen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente, die periodiek door de provincie wordt vastgesteld op basis van een actualisering van haar bevolkings- en woningbehoeftenprognose, en passend binnen de

afspraken die hierover zijn gemaakt in de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en de landelijke regio's;

De 2 woningen behoren tot de post 'incidenteel' zoals opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognose cq richtgetallen(Bijlage E).

Handhaving

Gemeente Someren handhaaft de regels die zij heeft opgesteld. Daartoe heeft de raad in 2004 een handhavingsnota vastgesteld. Deze ruimtelijk onderbouwing vormt de uitgangssituatie voor de controle van de regels.

Planologische aspecten

In tabel 1 wordt voorliggend project getoetst aan relevante wet- en regelgeving.

Tabel 1 Toetsing planologische aspecten

Aspect	Toetsing
Beleid	De nationale (Nota Ruimte), provinciale (Streekplan 2002) en het gemeentelijke beleidsplan (Ruimtelijke Woonvisie) kennen als uitgangspunt een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling, en als doel het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking is een middel om een hogere ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Door middel van transformeren, combineren en intensiveren bij voorkeur in de bebouwde kom is er sprake zorgvuldig ruimtegebruik. Het project is in overeenstemming met de vigerende beleidskaders, het vormt een kleinschalige inbreidingslocaties in de bebouwde kom van de kern Someren-Eind. Er is dus sprake van een concentratie van verstedelijking.
Milieuzonering	De projectlocatie ligt niet in de invloedssfeer van bedrijfsactiviteiten met een melding of vergunning Wet Milieubeheer.
Stankhinder	De projectlocatie ligt niet in de invloedssfeer van een agrarisch bedrijf.
Geluidhinder	De straat Leemskuilen is opgenomen op de geluidsniveaukaart als weg waarbij vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Gelet hierop vormt geluidhinder van verkeerslawaaï geen belemmering voor woningbouw. Bijlage F geeft de relevante pagina's van de geluidsniveaukaart.
Bodemkwaliteit	Als bijlage G treft u een bodemonderzoek aan. Conclusie is dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert voor woningbouw op deze locatie.
Waterhuishouding	Het projectgebied valt in het gebied dat valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Zij kennen het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hierdoor dient het vuil water en het schoon hemelwater gescheiden te worden en dienen de afwegingstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' worden doorlopen. Het project behelst de bouw van twee woningen. Gelet op de beheersbaarheid zijn wij geen voorstander van het aanleggen van een separaat infiltratie- of buffervoorziening. Het rioolstelsel van de 2 woningen wordt gescheiden aangelegd en ter plaatse van het gemeentelijk riool samen met de vuilwaterafvoer aangesloten op het gemengde stelsel. Mocht de gemeente in de toekomst een

	gescheiden stelsel aanleggen dan is het vrij eenvoudig om het regenwater alsnog af te koppelen.
Historie	De straat Leemskuilen bezit op de CultuurHistorische Waardenkaart ter plekke van de projectlocatie geen waarde als een geografische lijn. De waarde van deze lijnen, ligt in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. Het betreffende projectgebied kent op de CultuurHistorische Waardenkaart een (middel)hoge archeologische waarde. De provincie Noord-Brabant kent het beleid dat bij dit soort kleinschalige projecten, waarbij in de omgeving geen archeologisch vindplaats aanwezig is, een vooronderzoek niet verplicht wordt gesteld.
Flora en Fauna	Niet van toepassing
Externe Veiligheid	In de nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen gelegen die een invloed met betrekking tot externe veiligheid bezitten. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor woningbouw
Volkhuisvesting	De 2 op te richten woningen vallen onder de post 'incidenteel' zoals opgenomen in het woningbouwprogramma.

Afweging

Het voorgenomen project voor de oprichting van 2 woningen aan de straat Leemskuilen in Someren-Eind is stedenbouwkundig en ruimtelijke inpasbaar.

Het project voldoet aan de beleidskaders. Daarnaast zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de waterhuishouding, de geluidsbelasting, de bodemhuishouding, uit milieutechnisch opzicht, de externe veiligheid, cultuurhistorie, flora en fauna, luchtkwaliteit en uit volkshuisvestelijk oogpunt.

Burgemeester en Wethouders vinden het project planologisch, stedenbouwkundig, en milieutechnisch verantwoord en zijn daarom voornemens om medewerking te verlenen aan dit project. Als bijlage H treft u het ontwerp vrijstellingsbesluit aan.

Procedurele aspecten

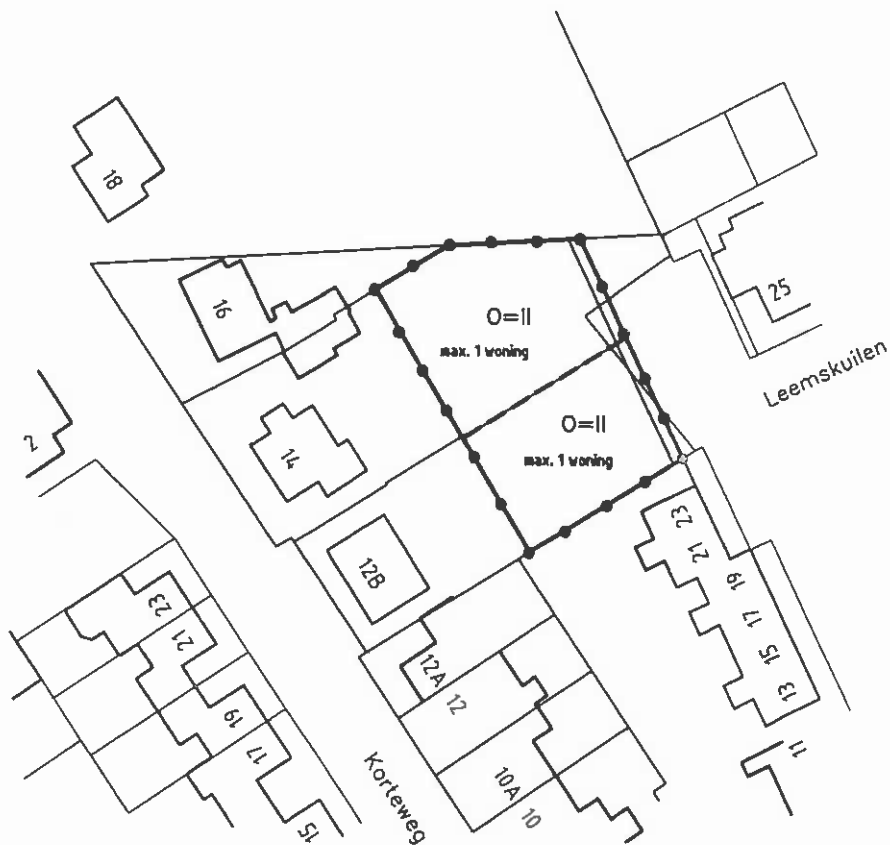
Artikel 19a van de Wet op de ruimtelijke ordening stelt dat op de voorbereiding van het besluit omtrent de vrijstelling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit maakt dat onderhavige ruimtelijke onderbouwing, de projectkaart en het ontwerp vrijstellingsbesluit gedurende zes weken van maandag 21 mei 2007 tot en met maandag 2 juli 2007 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk en mondeling een zienswijze op het plan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Someren, Oktober 2007



Projectkaart



LEGENDA

- grens projectgebied
- bebouwingsgrens
- - - - grens tussen bebouwingsmogelijkheden
- O = open bebouwing
- II = goothoogte van hoofdgebouwen 3-6 meter

Projectkaart



**GEMEENTE
SOMEREN**

Getekend:
MV

Datum:
21-5-07

Gewijzigd:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Datum:											
Door:											

Schaal:
1:1000

Tekeningnr.
081

VERZONDEN 30 OKT. 2007



VRIJSTELLING BESTEMMINGSPLAN

Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 19, lid 2 WRO)

Datum

27 JUL 2007

Burgemeester en wethouders van Someren;

gezien

het verzoek van de heer H.G. Lemmen en mevrouw C.T.J.M. Van Gennip om de realisatie van 2 vrije sector woningen in particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken op het perceel lokaal bekend als Leemskuilen ong., kadastraal bekend als sectie T nummer 1804 en 1372.

overwegende

dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan Kom Someren-Eind de bestemming Woongebied B kent;

dat het perceel geen bebouwingsgrens I kent;

dat derhalve de oprichting van 2 woningen niet mogelijk is;

dat verwijzend naar de aangehechte en tot deze overwegingen behorende ruimtelijke onderbouwing, de komst van woningbouw conform de aangehechte projectkaart planologische, volkshuisvestelijk, milieutechnisch en stedenbouwkundig verantwoord wordt bevonden;

dat gelet op "de lijst categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO Provincie Noord-Brabant 2006" derhalve met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kan worden verleend van het geldende bestemmingsplan;

dat de projectkaart, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp vrijstellingsbesluit vanaf maandag 21 mei 2007 tot en met maandag 2 juli 2007 ter inzage hebben gelegen;

dat gedurende deze termijn een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze tegen het verlenen van de vrijstelling naar voren kon brengen;

dat er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

gelet op

het bepaalde in de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

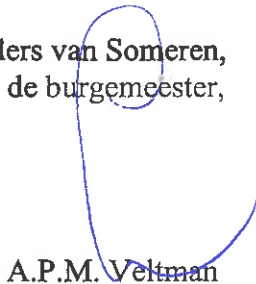
b e s l u i t e n :

- I. met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan Kom Someren-Eind om de realisatie van 2 vrije sector woningen in particulier opdrachtgeverschap conform de projectkaart mogelijk te maken op het perceel lokaal bekend als Leemskuilen ong., kadastraal bekend als sectie T nummer 1804 en 1372;
- II. de voorschriften van de bestemming Woongebied B, inclusief de vrijstellingsmogelijkheden ex artikel 15 WRO in het bestemmingsplan Kom Someren-Eind van toepassing te verklaren voor de toekomstige woningen in dit project;
- III. aan dit besluit de voorwaarde te hanteren dat alle kosten voor rekening komen van de heer H.G. Lemmen en mevrouw C.T.J.M. Van Gennip

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman

Bezwaar- en beroepsmogelijkheid

Gelet op artikel 49, lid 5 Woningwet is tegen dit vrijstellingsbesluit dat de oprichting van 2 woningen mogelijk maakt geen zelfstandig bezwaar en beroep mogelijk. Bezwaar en beroep is wel mogelijk op de af te geven bouwvergunningen.