

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
WINKELSTRAAT 21 LIEROP



Advies Buro Cuppen in samenwerking met Crijns Rentmeesters bv

14 april 2022

# INHOUDSOPGAVE

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                               | 5         |
| 1.2      | Ligging van de planlocatie                               | 5         |
| 1.3      | Begrenzing van de planlocatie                            | 6         |
| 1.4      | Vigerende bestemmingsplannen                             | 7         |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE</b>                       | <b>8</b>  |
| 2.1      | Ontstaansgeschiedenis                                    | 8         |
| 2.2      | Functionele structuur                                    | 9         |
| 2.3      | Huidige invulling van de planlocatie                     | 9         |
| 2.4      | Beoogde situatie planlocatie                             | 13        |
| 2.5      | Landschappelijke inpassing                               | 14        |
| 2.6      | Verkeer en parkeren                                      | 15        |
| 2.6.1    | Verkeer en ontsluiting                                   | 15        |
| 2.6.2    | Parkeren                                                 | 15        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                      | <b>16</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                              | 16        |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie                                 | 16        |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking                     | 16        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                       | 17        |
| 3.2.1    | Brabantse Omgevingsvisie                                 | 17        |
| 3.2.2    | Interim omgevingsverordening Noord-Brabant               | 17        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                      | 23        |
| 3.3.1    | Structuurvisie Someren 2028                              | 23        |
| 3.3.2    | Beleidsnota Niet agrarische functies in het buitengebied | 23        |
| 3.3.3    | Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2020     | 24        |
| 3.3.4    | Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012                          | 25        |
| 3.3.5    | Woonvisie 2030                                           | 25        |
| 3.3.6    | Bestemmingsplan Buitengebied Someren                     | 26        |
| <b>4</b> | <b>MILIEUASPECTEN</b>                                    | <b>29</b> |
| 4.1      | Agrarische bedrijven                                     | 29        |
| 4.1.1    | Inleiding                                                | 29        |
| 4.1.2    | Geurverordening gemeente Someren                         | 29        |
| 4.1.3    | Voormalige agrarische bedrijfswoningen                   | 29        |

|       |                                                                                          |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.4 | Aanvaardbaar woon- en leefklimaat                                                        | 30 |
| 4.1.5 | Belangenafweging                                                                         | 31 |
| 4.2   | Geluid                                                                                   | 31 |
| 4.3   | Bodem                                                                                    | 32 |
| 4.4   | Water                                                                                    | 33 |
| 4.4.1 | Inleiding                                                                                | 33 |
| 4.4.2 | Principes waterschap Aa en Maas                                                          | 33 |
| 4.4.3 | Waterbeheerprogramma 2022-2027                                                           | 33 |
| 4.4.4 | Keur                                                                                     | 34 |
| 4.4.5 | Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater | 35 |
| 4.4.6 | GRP Someren 2021-2025                                                                    | 36 |
| 4.4.7 | Waterafvoer na herontwikkeling                                                           | 37 |
| 4.5   | Luchtkwaliteit                                                                           | 37 |
| 4.5.1 | Inleiding                                                                                | 37 |
| 4.5.2 | Uitstoot van gevaarlijke stoffen                                                         | 37 |
| 4.5.3 | Blootstelling aan verontreiniging                                                        | 37 |
| 4.6   | Bedrijven en milieuzonering                                                              | 39 |
| 4.7   | Externe veiligheid                                                                       | 40 |
| 4.7.1 | Inleiding                                                                                | 40 |
| 4.7.2 | Bedrijven                                                                                | 40 |
| 4.7.3 | Vervoer over het spoor                                                                   | 40 |
| 4.7.4 | Vervoer over de weg                                                                      | 40 |
| 4.7.5 | Vervoer over het water                                                                   | 41 |
| 4.7.6 | Kabels en leidingen                                                                      | 41 |
| 4.8   | M.e.r.-beoordeling                                                                       | 43 |
| 4.8.1 | Beleidskader                                                                             | 43 |
| 5     | ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR                                                   | 44 |
| 5.1   | Archeologie                                                                              | 44 |
| 5.1.1 | Verdrag van Malta                                                                        | 44 |
| 5.1.2 | Erfgoedwet                                                                               | 44 |
| 5.1.3 | Nota Archeologiebeleid gemeente Someren                                                  | 44 |
| 5.2   | Cultuurhistorie                                                                          | 45 |
| 5.2.1 | Inleiding                                                                                | 45 |
| 5.2.2 | Peelrand                                                                                 | 45 |
| 5.2.3 | Akkercomplex Herselsche Akkers                                                           | 46 |
| 5.2.4 | Dommeldal                                                                                | 47 |
| 5.2.5 | Helmondse Akkers                                                                         | 47 |
| 5.2.6 | Toets                                                                                    | 48 |
| 5.3   | Natuur                                                                                   | 48 |
| 5.3.1 | Inleiding                                                                                | 48 |

|       |                    |    |
|-------|--------------------|----|
| 5.3.2 | Gebiedsbescherming | 48 |
| 5.3.3 | Soortenbescherming | 49 |
| 6     | UITVOERBAARHEID    | 50 |

## BIJLAGEN

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Verbeelding
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Quick scan flora en fauna

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herbestemming van de locatie Winkelstraat 21 te Lierop, hierna de planlocatie genoemd. Initiatiefneemster van deze herontwikkeling is eigenares van, en woonachtig in de bedrijfswoning aan Winkelstraat 21 te Lierop. De planlocatie is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen. Er is een rundveehouderij aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van situatie binnen de planlocatie.

### 5715 PN, Winkelstraat 21, LIEROP, SOMEREN

Beschikingsdatum: 07-11-1991

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stal(gedeeltes) |                                      |          |          |                |                |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-----------------|--------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat        | Omschrijving                         | RAV code | Pas code | Addit. tech. 1 | Addit. tech. 2 | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
| A1              | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   |          |                |                | 13,0                  | 20            | 260              | 0   | 24      | 0                | 3                 |
| A3              | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |          |                |                | 4,4                   | 34            | 150              | 0   | 9       | 0                | 1                 |
| Totalen         |                                      |          |          |                |                |                       | 54            | 410              | 0   | 33      | 0                | 4                 |

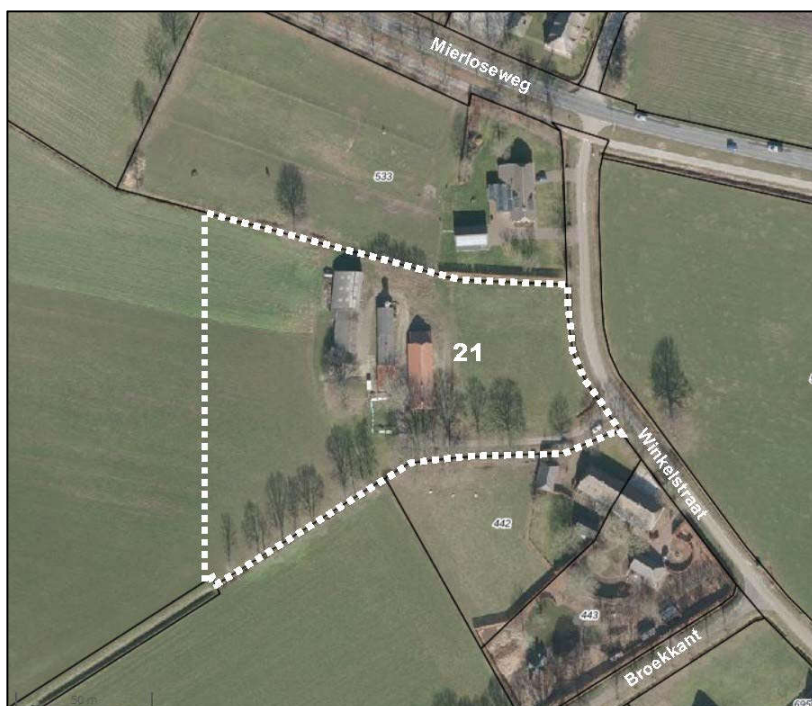
Tabel 1: Uitsnede huidige vergunning voor het houden van dieren, uit BVB Brabant

De veehouderij is in 2007 beëindigd waarmee in feite een illegale situatie is ontstaan middels bewoning en gebruik van de bedrijfswoning c.q. bedrijfsgebouwen. Er wordt een planologische medewerking gevraagd om het huidige gebruik van de bebouwing aan Winkelstraat 21 te legaliseren door de agrarische bestemming te veranderen naar een woonbestemming waarvoor de bedrijfswoning planologisch moet worden omgezet naar een burgerwoning.

Artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' biedt de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Ook wordt voldaan aan de nieuw op te nemen voorschriften voor deelgebied 4 inzake de mogelijke wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'..

## 1.2 Ligging van de planlocatie

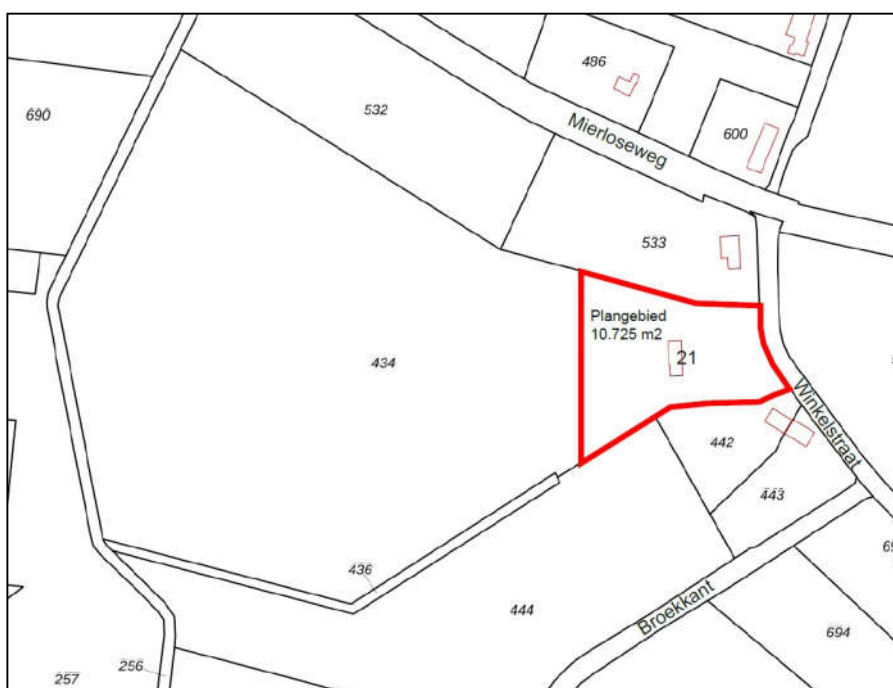
De planlocatie is gelegen aan Winkelstraat 21 te Lierop, in het noordwesten van het buitengebied van Lierop, in de gemeente Someren. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van de planlocatie met wit gestreept is aangegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van de planlocatie in de omgeving

### 1.3 Begrenzing van de planlocatie

De planlocatie betreft een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente Someren, sectie U, nummer 434 en kent een oppervlakte van 12.650 m<sup>2</sup>. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 2: Uitsnede kadastrale kaart voor de planlocatie aan Winkelstraat 21 Lierop



## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Someren heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld. De planlocatie kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie', 'vrijwaringszone – radar' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en Agrarisch met waarden - Abiotische waarden'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart van het vigerende bestemmingsplan weer. De planlocatie is hierop in wit aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie

Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen en een reactieve aanwijzing op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren', is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Als gevolg daarvan is op 25 september 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' vastgesteld. Enkele bestemmingsplanregels zijn aangepast dan wel aangevuld. Deze aanpassingen en aanvullingen hebben enkel betrekking op de veehouderij en hebben inhoudelijk geen gevolgen gehad voor de planlocatie aan Winkelstraat 21 te Lierop.

Door de gemeenteraad is op 26 november 2015 tevens het bestemmingsplan 'Plattelandswoningen Someren' vastgesteld, waarmee enkele toevoegingen worden gedaan in de bestemmingsplanregels voor wat betreft de Wet plattelandswoningen. Dit bestemmingsplan heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ten aanzien van de planlocatie en de beoogde herontwikkeling.

Omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren', 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' is deze wijzigingsbevoegdheid ongewijzigd.

## 2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Uit archeologische vondsten is af te leiden dat er al ver vóór de 12e eeuw sprake was van menselijke bewoning in het grondgebied van het huidige Lierop. Lierop is ontstaan op een dekzandrug, op enige afstand van de beekdalen van de Vleutloop in het noorden en de Aa in het oosten. Het grondgebied van Lierop heeft voor een belangrijk deel vorm gekregen in de late middeleeuwen. De gemeenschappelijke gronden in de directe omgeving van de kern waren economisch van belang voor de toenmalige inwoners van het gebied. Door de eeuwen heen werden ook delen van de gemeenschappelijke woeste gronden ontgonnen. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Tot het midden van de 19e eeuw bevond de kern van het dorp zich ter hoogte van de kruising Groenstraat - De Wertstraat, waar een aantal bebouwingslinten uitmondten op deze kruising. In de periode tot de Tweede Wereldoorlog is de groei van Lierop zeer beperkt geweest. De groei van het dorp vond tot halverwege de 20e eeuw met name plaats door verdichting van bebouwing langs de oorspronkelijke bebouwingslinten Groenstraat - De Wertstraat en rond het dorpscentrum: aan de Van Dongenstraat, de Offermansstraat en de Florastraat - Kerkepad. Na de Tweede Wereldoorlog zijn in Lierop enkele kleinschalige woonbuurten gerealiseerd, voornamelijk door opvulling van de onbebouwde ruimtes tussen de linten.

Op enige afstand van de dorpskern van Lierop lagen buurtschappen als Boomen, Otterdijk, Berkeindje, Moorsel, Eijkenbroek en Achterbroek. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de historische kaart uit de periode 1963 waarop de planlocatie aan Winkelstraat 21 met een blauwe cirkel is aangeduid. De bebouwingsconcentratie Winkelstraat is reeds in de huidige vorm herkenbaar aanwezig.



Figuur 4: Uitsnede historische atlas met de historische kaart uit circa 1963



## 2.2 Functionele structuur

De planlocatie ligt tussen de kernen Lierop en Mierlo, in de bebouwingsconcentratie Winkelstraat. In deze bebouwingconcentratie zijn verder geen agrarische bedrijven meer aanwezig, en burgerbewoning voert de boventoon. De Winkelstraat wordt omringd door agrarische gronden. Aan de noordzijde van deze agrarische gronden zijn enkele bospercelen gelegen. Aan de zuidzijde is het gebied Gebergten gelegen.

## 2.3 Huidige invulling van de planlocatie

De planlocatie is thans bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen. Hierna zijn een aantal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie. In figuur 12 is een situatie-tekening opgenomen waarin is te zien waar de gebouwen zich bevinden.



Figuur 5: Bedrijfswoning Winkelstraat 21 Lierop



Figuur 6: Bijgebouw B1 (blijft met deze ontwikkeling behouden)



Figuur 7: Bijgebouw B2-B3 (wordt gesloopt)





Figuur 8: Bijgebouw C1 (wordt gesloopt)



Figuur 9: Bijgebouw C2 (wordt gesloopt)





Figuur 10: Mestplaat (wordt gesaneerd)



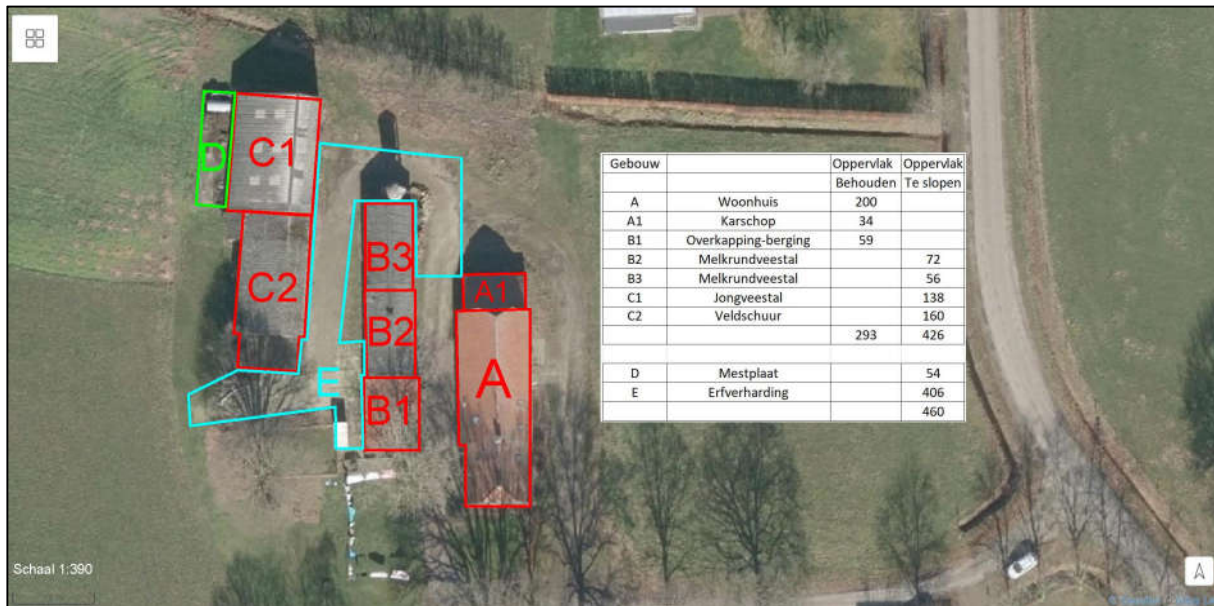
Figuur 11: Schopstal



Uitzicht over achterliggende gebied Sang en Goorkens

## 2.4 Beoogde situatie planlocatie

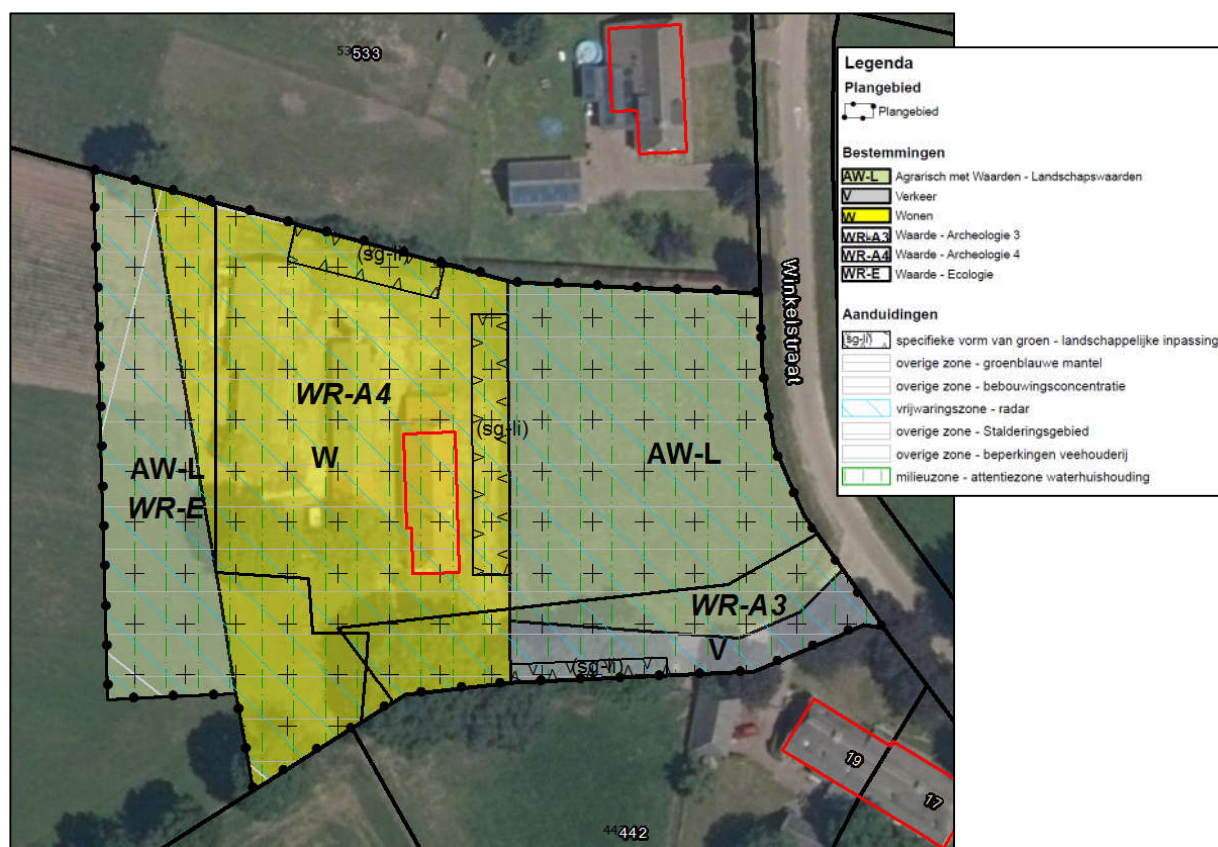
Binnen de planlocatie zijn een bedrijfswoning en agrarische gebouwen met een totale oppervlakte van 719 m<sup>2</sup> aanwezig. De initiatiefneemster wil hier 426 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing slopen en 406 m<sup>2</sup> erfverharding met 54 m<sup>2</sup> mestplaat saneren. De te slopen bebouwing verkeert in een bouwkundig slechte staat en is niet meer geschikt te maken voor andere doeleinden. Het te behouden gebouwtje hierna aangeduid als B1 is recentelijk opgeknapt, behoort tot de originele oprichting en verkeert in een bouwkundig redelijke staat. Karschop hierna aangegeven als A1 behoort tot de originele aanbouw van de bedrijfswoning. Op navolgende luchtfoto is de bebouwing aangegeven welke behouden blijft en welke gesloopt.



Figuur 12: Luchtfoto situatie planlocatie met te behouden en te slopen bebouwing

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk omgezet naar de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' en gedeeltelijk naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. De beoogde woonbestemming omvat de bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en erfverharding en tuin. De woonbestemming kent een oppervlakte van circa 2.220 m<sup>2</sup>, met een ontsluitingsweg op het perceel van 330 m<sup>2</sup>, en 2.860 m<sup>2</sup> 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. De ontsluitingsweg omvat ook de belangen van de eigenaar aan Winkelstraat 19, die hier een recht van overpad heeft. De overige gronden binnen de planlocatie worden bestemd naar de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' overeenkomstig de omliggende agrarische gronden. Navolgende figuur geeft een beeld van de herbestemming met een luchtfoto.





Figuur 13: Beeld van herbestemming van de planlocatie

Middels de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.7.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

## 2.5 Landschappelijke inpassing

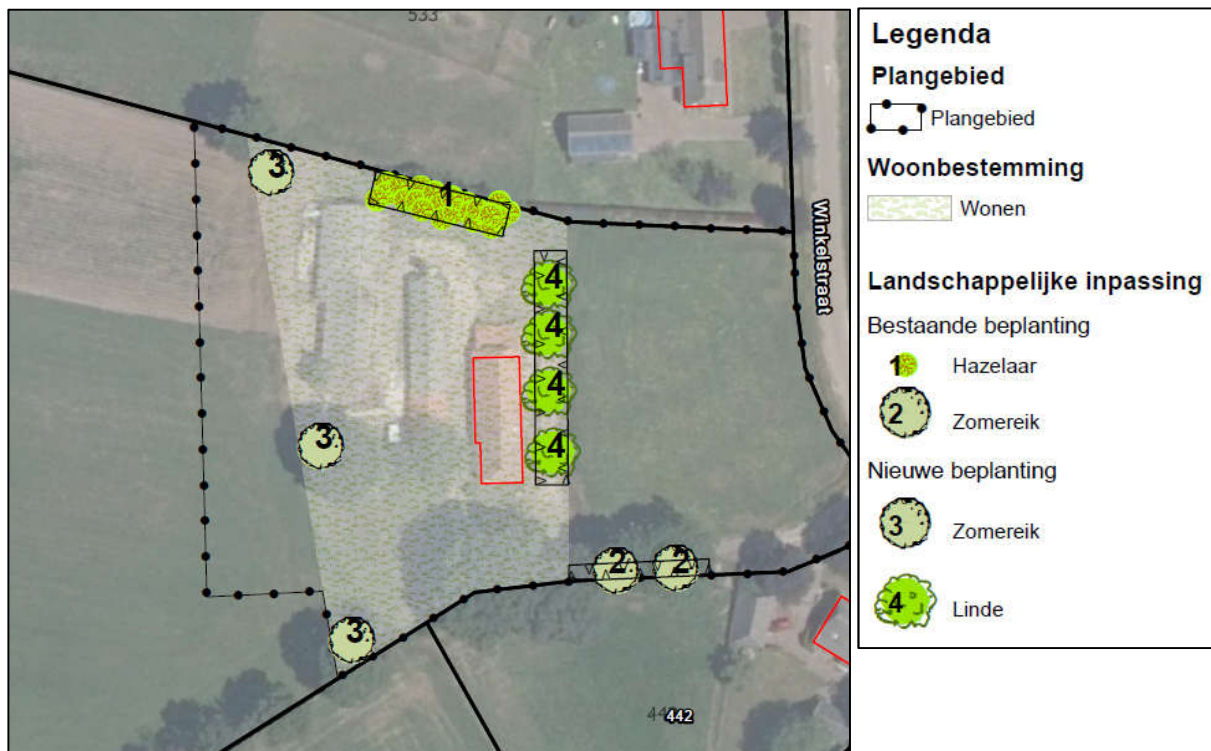
Binnen de planlocatie vindt een relatief kleinschalige herontwikkeling plaats waarbij de kwaliteitverbetering plaatsvindt door sloop van overvloedige bebouwing en herbestemming van een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De gronden achter het bedrijf worden verkocht voor herinrichting als natuur. Desondanks vindt een landschappelijke inpassing van de planlocatie plaats. Navolgende tabel geeft een beeld van de omvang en maatvoering van de landschappelijke inpassing.

| Vak/<br>nr.          | Beheer-<br>groep / type          | Afmeting<br>(Lengte)                       | Plantver-<br>band                                | Soort                                       | Hoeveelheid<br>/ stuks | Oppervlakte<br>vak |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Bestaande beplanting |                                  |                                            |                                                  |                                             |                        |                    |
| 1                    | Struikensin-<br>gel              | 25 meter<br>lengte x 5<br>meter<br>breedte | Drie-<br>hoeks-<br>verband<br>1,2 x 1,2<br>meter | Hazelaar ( <i>Cory-<br/>lyls avellana</i> ) | 86 stuks               | 125 m <sup>2</sup> |
| 2                    | Landschap-<br>pelijke bo-<br>men | -                                          | Lijnver-<br>band                                 | Zomereik ( <i>Quer-<br/>cus robur</i> )     | 2 stuks                | 90 m <sup>2</sup>  |

| Toe te voegen beplanting |                                  |                    |                      |                                           |         |                    |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------------------|---------|--------------------|
| 3                        | Landschap-<br>pelijke bo-<br>men | Plantmaat<br>12-14 | Solitaire<br>ligging | Zomereik ( <i>Fa-<br/>gus Sylvatica</i> ) | 3 stuks | -                  |
| 4                        | Landschap-<br>pelijke bo-<br>men | Plantmaat<br>12-14 | Lijnver-<br>band     | Linda ( <i>Tilia Cor-<br/>data</i> )      | 4 stuks | 260 m <sup>2</sup> |

Tabel 2: Landschappelijke inpassing binnen de planlocatie

Navolgende figuur geeft het landschappelijk inpassingsplan weer.



Figuur 14: Landschappelijk inpassingsplan

## 2.6 Verkeer en parkeren

### 2.6.1 Verkeer en ontsluiting

Middels deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarisch bedrijf herbestemd. De bestaande bedrijfs-woning wordt herbestemd naar een woonbestemming. Het wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van en naar het plangebied te verwerken. Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld.

### 2.6.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij de woning dient zorggedragen te worden voor voldoende parkeergelegenheid. Er is binnen de planlocatie meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van drie auto's bij deze woning. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

##### 3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### 3.1.1.2 Toets

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herindeling van de planlocatie naar een woonbestemming na de beëindiging van de veehouderij op deze locatie draagt op microniveau bij aan het realiseren van een duurzame economie.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### 3.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.



### 3.1.2.2 Toets

Voorgenomen herontwikkeling behelst enkel een bestemmingswijziging. Het aantal aanwezige woningen binnen de planlocatie is en blijft één woning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet aan de orde.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

#### 3.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten.

#### 3.2.1.2 Toets

Voor deze afwijking speelt het volgende aandachtspunt een rol. Deze afwijking draagt bij aan realisatie van een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitgewerkt in bindende regels. De afwijking wordt hierna getoetst aan deze regels.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

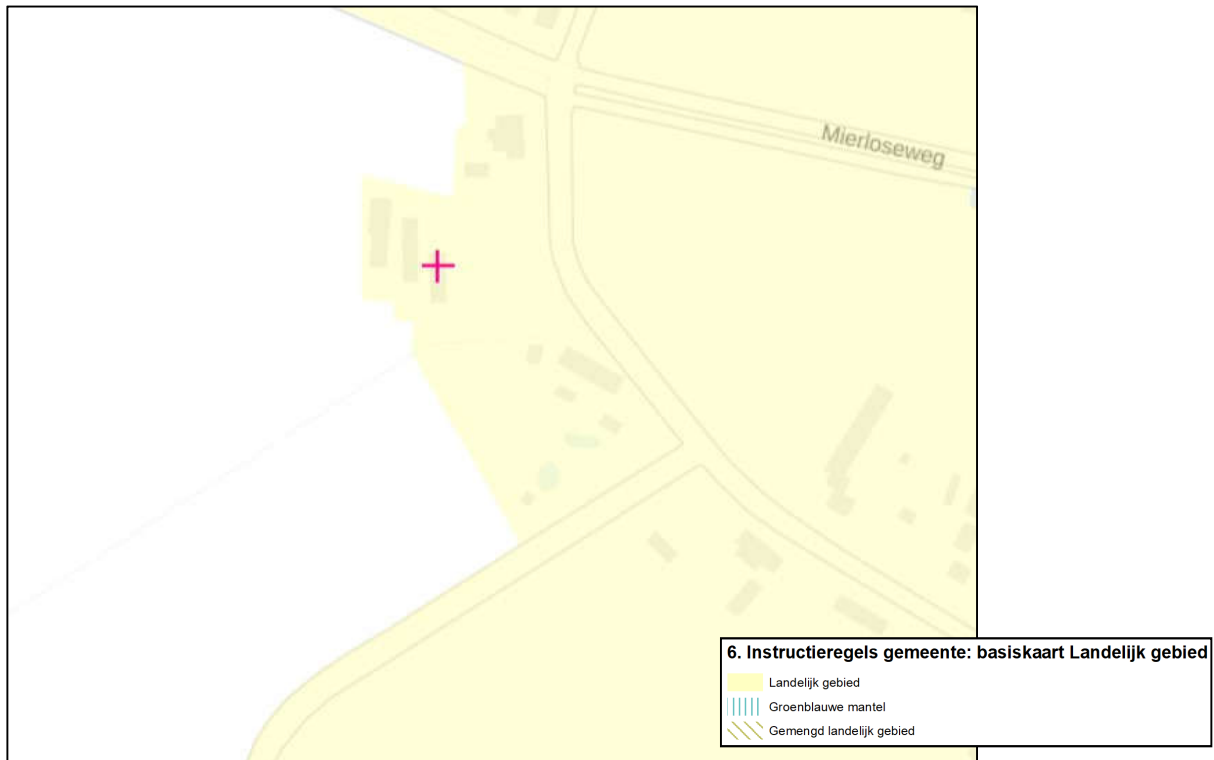
#### 3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

### 3.2.2.2 Beleidskader

#### Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant deels aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en hierbinnen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop de ligging van de planlocatie als zodanig (met een rode marker) is aangeduid.



#### Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op sommige plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, bijvoorbeeld de verplichte sloop van overbodige bebouwing bij hergebruik van een VAB-locatie of de minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

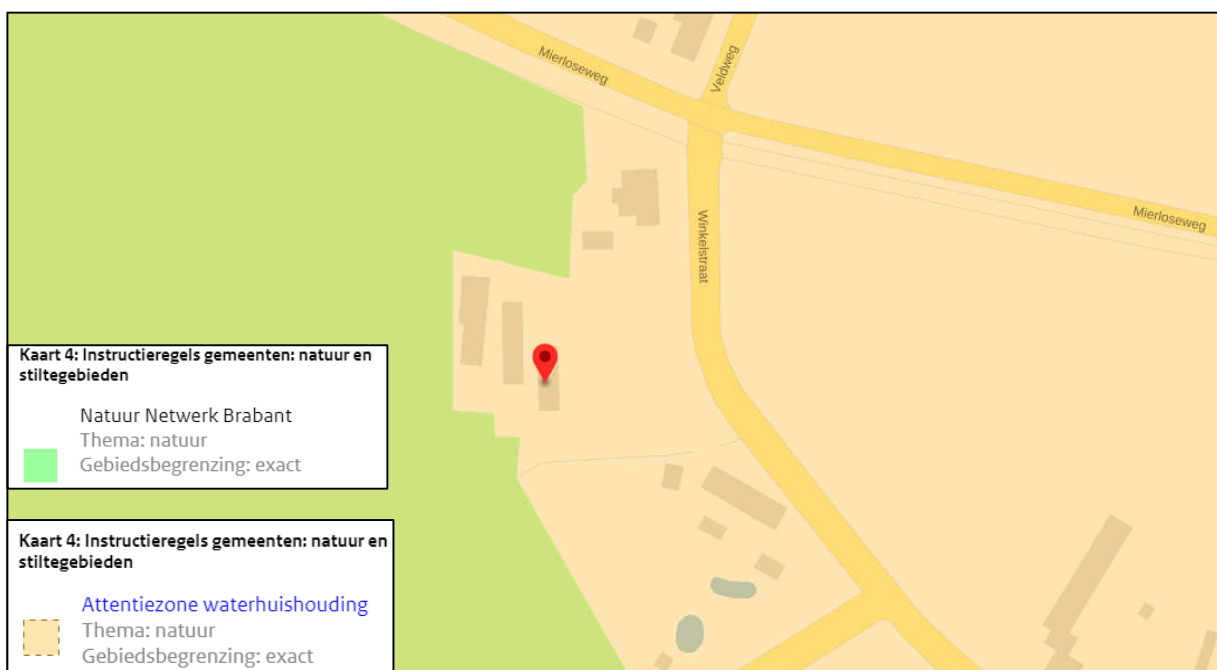
In het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onderbouwt de gemeente dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar

een landschapsplan of gemeentelijke structuurvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

#### Externe werking Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is gelegen binnen een attentiezone voor de waterhuishouding, nabij het Natuur Netwerk Brabant. Dit is weergegeven in navolgende figuur. De planlocatie is met een rode marker aangeduid.



Figuur 15: Kaart met de ligging van de planlocatie in een Attentiezone waterhuishouding nabij het Natuur Netwerk Brabant

Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB.

Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding. Deze opsomming is niet uitputtend bedoeld, ook schaduwwerking, windturbulentie of het oprichten van een afscheiding langs een natuurgebied waardoor migratie niet langer mogelijk is, kan negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden van het NNB. Voor zover er externe effecten optreden vanwege de verspreiding van stoffen door de lucht of water vindt een afweging plaats in het kader van de daarop betrekking hebbende wet- en regelgeving. Daarom is



dit expliciet in de regels uitgesloten. Deze regel geldt in aanvulling op de Omgevingswet en onderliggende regelgeving, waarin de externe werking van Natura 2000 gebieden is vastgelegd.

Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden beperkt en als dat niet mogelijk is, worden gecompenseerd. Omdat het hier gaat om een ontwikkeling buiten het NNB, is ook de regeling kwaliteitsverbetering landschap van toepassing. Per geval wordt bekeken of de verplichte compensatie voldoende is om ook aan de verplichte kwaliteitsverbetering te voldoen of dat er aanvullend maatregelen nodig zijn. Voorop staat dat de compensatie van de aantasting altijd plaatsvindt. Hoe hoog de compensatieverplichting is vanwege verstoring is per geval verschillend en betreft maatwerk.

Met dit plan wordt een agrarisch bedrijf in de directe nabijheid van de NNB herbestemd naar een reguliere burgerwoonbestemming. Dit heeft een positief effect op de NNB. Dit plan voldoet tevens aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Attentiezone waterhuishouding

De planlocatie is gelegen binnen een attentiezone voor de waterhuishouding. Een bestemmingsplan van toepassing op de attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De attentiezone waterhuishouding kent een basis in de reconstructie- en gebiedsplannen. Het doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

Dit plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. In de huidige situatie wordt het regenwater van de bedrijfsgebouwen rechtstreeks afgevoerd op het bestaand en omliggend maaiveld alwaar het inzijgt in de bodem. In de nieuwe situatie wordt dit niet gewijzigd.

#### Cultuurhistorische waarden

De planlocatie is aangeduid als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is weergegeven in navolgende figuur. De planlocatie is met een rode marker aangeduid.



Figuur 16: Ligging planlocatie binnen een cultuurhistorisch vlak

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorische waarden is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart, stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en bebouwing en maakt alleen activiteiten en functies mogelijk die geen afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken of deze versterken.

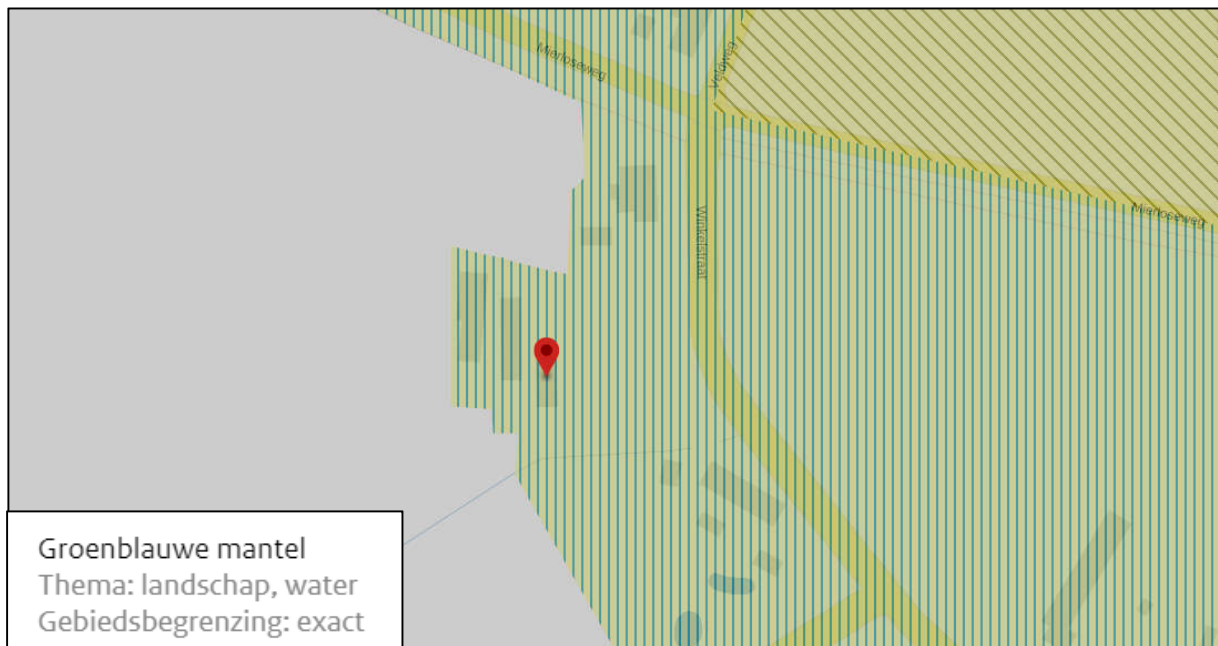
De bescherming van cultuurhistorische waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In deze verordening zijn daarom de vanuit provinciale optiek belangrijke gebieden, gebouwen of complexen van bebouwing met cultuurhistorische waarden opgenomen. Voor de aangeduide gebieden zijn de waarden en kenmerken beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze Cultuurhistorische Waardenkaart is een beleidskader vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het doel van de bescherming is dat de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden blijven behouden. En dat ontwikkelingen hiermee rekening houden zodat de waarden en kenmerken niet worden aangetast. In geval dat er een samenloop is met gebieden waar stedelijke ontwikkeling afweegbaar is, betekent dit dat vroegtijdig overleg nodig is zodat de belangen vanaf het begin in de planontwikkeling worden betrokken.

Binnen de gebieden is het verder belangrijk dat een bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. De wezenlijke waarden en kenmerken van de gebieden zijn beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart. Voor de waardevolle bebouwing geldt dat het omgevingsplan zorg draagt voor behoud van de bebouwing en regels bevat die sloop voorkomen.

De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen enkele geregistreerde cultuurhistorische waarde. Juist door het slopen van de oude bedrijfsgebouwen zal de locatie een opgeruimder karakter verkrijgen, beter passend in deze straat.

### Groenblauwe waarden

De planlocatie is aangeduid als gelegen binnen de groenblauwe mantel. Dit is weergegeven in navolgende figuur. De planlocatie is met een rode marker aangeduid.



Figuur 17: Ligging planlocatie binnen groenblauwe mantel

In artikel 3.32 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat voor een plan binnen de 'groenblauwe mantel' verankert is dat er sprake is van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast stelt een plan regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dient geborgd te worden dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Ten aanzien van de bescherming van de groenblauwe mantel wordt in ieder geval de planologische gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' aan de planlocatie toegekend ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Dit wordt aangetoond met een quick scan flora en fauna. Deze quick scan wordt, wanneer gereed als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd..

### Wonen

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels die voorkomen dat het aantal woningen toeneemt, bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten en kan een andere gebruiksactiviteit toestaan bij een woning als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze herontwikkeling behelst enkel een bestemmingswijziging. Het aantal aanwezige woningen binnen de planlocatie is en blijft één woning, en is derhalve niet in strijd met de regels. Een voormalige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

##### 3.3.1.1 Beleidskader

###### Inleiding

De druk op de ruimte en de wens om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te behouden en daar waar het kan te versterken, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Someren heeft derhalve de Structuurvisie Someren 2028 vastgesteld om scherp te hebben wat de kernambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028.

###### Ruimtelijke structuurbeeld

Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop de planlocatie met rood is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 met in de rode cirkel de planlocatie aangeduid

De planlocatie is gelegen binnen een zone 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' in het 'kampenlandschap'. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde belangen zoals genoemd in de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkeling draagt middels sanering van overvloedige bebouwing desalniettemin bij aan een kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint 'Winkelstraat'.

#### 3.3.2 Beleidsnota Niet agrarische functies in het buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Someren heeft in de vergadering van 28 juni 2018 het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' (vab-naf) vastgesteld. Het doel is om een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied te creëren dat er in combinatie met een vitale dorpskern voor zorgt dat iedere bewoner en



bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord.

De gemeente Someren wil uitbreidingsruimte toekennen, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied. Om te bepalen wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied heeft de gemeente Someren op basis van de pijlers voor duurzaamheid vier principes gedestilleerd die een ontwikkeling kansrijker maken:

1. bijdragen aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);
2. ruimte bieden aan innovatie (economisch kapitaal);
3. bijdragen aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);
4. de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteren (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal)."

Binnen de planlocatie is thans geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De vergunning is weliswaar nog rechtskrachtig, echter er wordt geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Ingezet wordt op omzetting naar een reguliere burgerwoning. Er wordt 426 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De ontwikkeling zal derhalve bijdragen aan de sloop van stallen en valt daarmee onder het eerste principe.

Het vab-naf-beleid geeft aan dat met het wijzigen van de agrarische bestemming naar woonbestemming het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan wordt. Het bestemmingsplan laat 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing toe. Karschop (met nummer A1) en Overkapping-berging (met nummer B1) blijven behouden met een totale oppervlakte van 93 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften uit vab-naf beleid.

Middels deze herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfslocatie omgezet naar een woonbestemming. Een agrarische bedrijfsbestemming wordt daarmee gesaneerd. De huidige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' kent een oppervlakte van 8.320 m<sup>2</sup>. De toekomstige bestemming 'Wonen' heeft een oppervlakte van 2.220 m<sup>2</sup>. De overige gronden zullen worden bestemd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', "Verkeer" en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

### 3.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2020

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9. Dit betreft een onderscheid in de navolgende categorieën:

- Categorie 1 ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen en waar dus geen tegenprestatie wordt gevraagd;
- Categorie 2 ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3 ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van normbedragen).

Middels dit plan initiatief is sprake van een categorie 2-ontwikkeling. Een voormalig agrarische bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een woonbestemming met een relatief geringe omvang, tot een omvang van 2.220 m<sup>2</sup>. Alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De planlocatie wordt landschappelijk ingepast. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

### 3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Het welstandstoezicht is geregeld in een wettelijk kader (Woningwet). Voor die gebieden, waarvoor door de gemeenteraad welstandsbeleid is vastgesteld, geldt dit wettelijke kader en dient hieraan getoetst te worden. Op basis van het raadsprogramma wordt de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie voor een groot deel afgeschaft. Enkel daar waar op grond van wettelijke kaders of een groter algemeen belang behoefte is aan een bepaalde kwaliteit zullen toetsingskaders gelden. Het gaat hierbij om karakteristieke (beeldbepalende) panden, monumenten en pleinen en gehuchten die als zodanig beschermd dienen te worden.

Het beleid van de gemeente Someren is zo ingericht dat twee aspecten van invloed zijn op de mate van inmenging van de gemeente; het initiatief en de locatie. De combinatie van deze factoren bepaalt uiteindelijk het nodige instrument.

Met deze herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming. Hiermee wordt de bestaande woning binnen de planlocatie aan Winkelstraat 21 in de huidige verschijningsvorm hergebruikt als woonbestemming. Er is geen sprake van bouw of verbouw. Er volgen geen kaders uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit voor deze herbestemming.

### 3.3.5 Woonvisie 2030

De gemeenteraad van Someren heeft op 19 december 2019 de 'Woonvisie 2030' vastgesteld. In de Woonvisie Someren 2030 is vastgelegd hoe de gemeente wil werken aan goed wonen in de gemeente Someren tot 2030. De gemeente wil de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig maken en nieuwbouw stimuleren die een kwalitatieve aanvulling vormt op de bestaande voorraad. De Woonvisie Someren 2030 geeft beleidspunten aan de hand van de thema's: blijvers, starters, doorstromers, medioren, wonen met zorg, sociale huur en bijzondere doelgroepen.

De gemeente Someren voert een actief woonbeleid. Gestreefd wordt naar een passend woningaanbod, ook voor zorgbehoevenden en mensen met beperkingen, waarvoor voldoende zorgvoorzieningen beschikbaar dienen te zijn. Met deze herbestemming wordt een voormalig agrarisch bedrijfswoning na beëindiging van het bedrijf herbestemd naar een burgerwoning. De eigenaar/bewoner kan hiermee in het pand blijven wonen. De beoogde ontwikkeling past derhalve binnen de doelstellingen van de gemeente Someren.

### 3.3.6 Bestemmingsplan Buitengebied Someren

De planlocatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren', 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' de vigerende bestemmingsplannen. De twee laatstgenoemde bestemmingsplannen hebben inhoudelijk geen gevolgen voor de planlocatie. Derhalve wordt in deze paragraaf alleen het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' behandeld.

De planlocatie is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan Winkelstraat 21 te Lierop getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'.

#### 4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zo ver het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:*

1. *Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;*  
Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Er wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. Uitbreiding van bebouwing en/of de aanvraag van een nieuwe milieuvergunning ligt niet in de rede. De agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.
2. *Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;*  
De bestemming 'Wonen' zal een oppervlakte kennen van 2.220 m<sup>2</sup>. De woonbestemming omvat de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, met daarbij behorende bijgebouw en de bijbehorende tuin en erfverharding. Ter plaatse wordt 93 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden.
3. *Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;*  
Overtollige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 426 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, waarvan 419 m<sup>2</sup> wordt ingebracht in de sloopbank. De planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De sloop verhouding bedraagt hiermee 1:2. Met sloop van overtollige bebouwing met een omvang van 419 m<sup>2</sup> mag elders 209,5 m<sup>2</sup> worden opgeplust. De te slopen bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden. De bebouwing verkeert in een bouwkundig slechte staat en is niet geschikt te maken voor andere doeleinden dan de voormalige bedrijfsactiviteiten.
4. *De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden.*  
Splitsing wordt niet beoogd.

De beoogde omzetting van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning met daarbij 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen, past binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

Ook wordt getoetst aan de regeling voor de wijziging naar Wonen, welke de gemeente Someren voornemens is op te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Deze regeling komt overeen met het bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 3. Hierna wordt aan deze regeling getoetst.

- a *het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;*  
Het agrarisch bedrijf is beëindigd. Ter plaatse wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. Uitbreiding van bebouwing en/of de aanvraag van een nieuwe milieuvergunning ligt niet in de rede. De agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.
- b *ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' ontbreken reële mogelijkheden om een veehouderij te hervestigen;*  
Is hier niet van toepassing.
- c *het nieuwe bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend(e) bouwwerk(en), erf, tuinen en verhardingen tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>;*  
Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot een oppervlakte van maximaal 2.220 m<sup>2</sup> en krijgt de bestemming 'Wonen'.
- d *de gronden die niet worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' krijgen dezelfde bestemming als de omliggende gronden;*  
De omliggende gronden worden omgezet naar 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'.
- e *de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 250 m<sup>2</sup>, behoudens ingeval van toepassing van de sloopbonusregeling, in welk geval de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m<sup>2</sup> mag bedragen;*  
Met de voorliggende ontwikkeling wordt een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> beoogd.
- f *splitsing in meerdere woonfuncties mag uitsluitend plaatsvinden als er sprake is van een splitsing;*  
Splitsing is niet aan de orde.
- g *de sloop van overvloedige bebouwing is duurzaam verzekerd tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;*  
De overvloedige bebouwing wordt gesloopt.
- h *bewoning van (voormalige) bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;*  
De voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van een tweetal bijgebouwen. Bewoning van deze bijgebouwen is niet aan de orde.



- i er is geen sprake van planologische en/of milieu-hygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van (milieu)onderzoek aangetoond dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is;*

Uit de toetsing aan de milieuaspecten in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van planologische en/of milieu-hygiënische belemmeringen.

- j de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd;*

De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing (paragraaf 2.3) worden gewaarborgd. Het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan wordt ook planologisch vastgelegd middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

## 4 MILIEUASPECTEN

### 4.1 Agrarische bedrijven

#### 4.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

#### 4.1.2 Geurverordening gemeente Someren

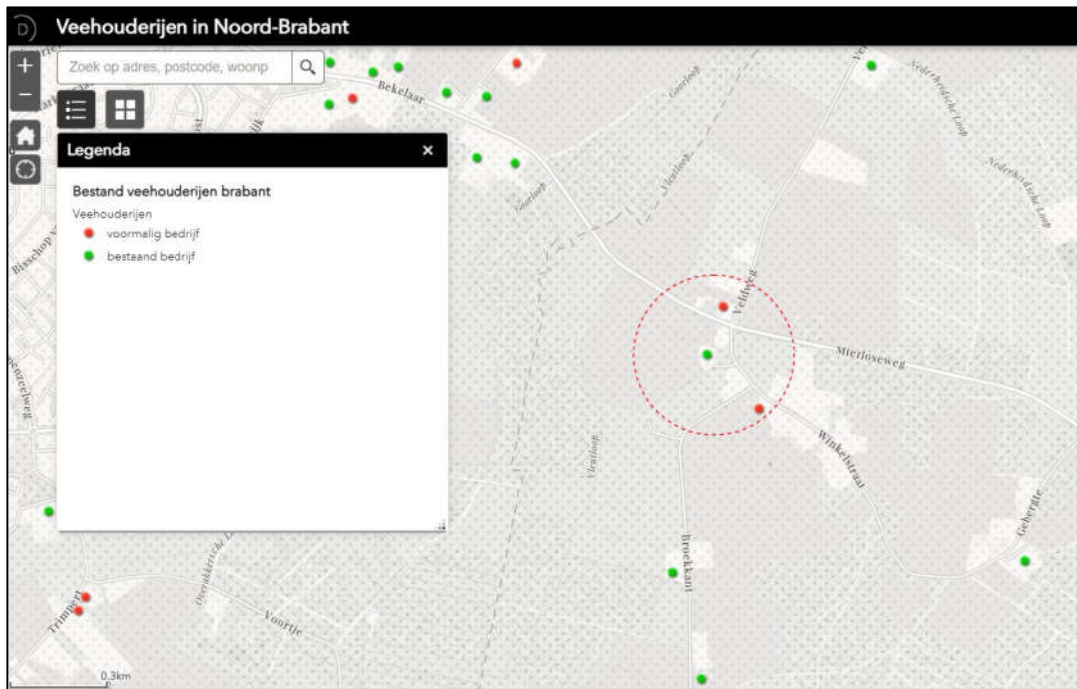
De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> voor de maximale voorgrondbelasting voor de planlocatie.

#### 4.1.3 Voormalige agrarische bedrijfswoningen

Artikel 3 lid 2 onder b Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit is ook zo voor een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning binnen de planlocatie Winkelstraat 21 te Lierop is gelegen op een agrarisch bouwvlak dat in gebruik was als veehouderij, welke geheel buiten werking is gesteld en waarvan de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij.

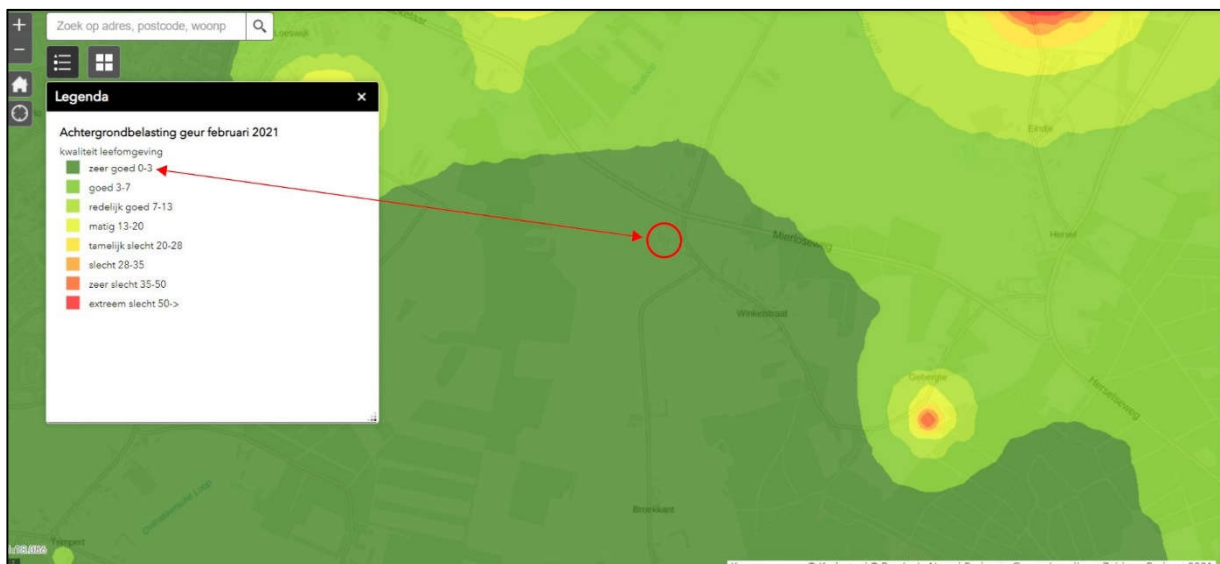
Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met (voormalige) veehouderij waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid. In de omgeving van de planlocatie (straal van 500 meter) is geen veehouderij aanwezig.



Figuur 19: Veehouderijen Noord Brabant rondom de planlocatie (met een rode cirkel aangeduid)

#### 4.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Onderdeel van de gemeentelijke 'Verordening geurhinder en veehouderij 01-01-2013 t/m heden' is een kaart waarop de achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van een geactualiseerde versie 2021 van deze kaart weer, waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Achtergrondbelasting omgeving van de planlocatie

Binnen de planlocatie is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat, waarbij de achtergrondbelasting gelegen is tussen 0 en 3 oue/m<sup>3</sup>. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat binnen de planlocatie acceptabel. Herontwikkeling van de planlocatie is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

#### 4.1.5 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Op basis van artikel 3 lid 2 onder b van de Wgv is bepaald dat ten opzichte van bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder dit artikel. De dichtst bij de planlocatie gelegen grens van een veehouderij is gelegen op een afstand van circa 625 meter. Bij volledige benutting van de agrarische bedrijfsbestemming kan nog altijd worden voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter. De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie worden als gevolg van de omzetting van de locatie Winkelstraat 21 naar een woonbestemming dan ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

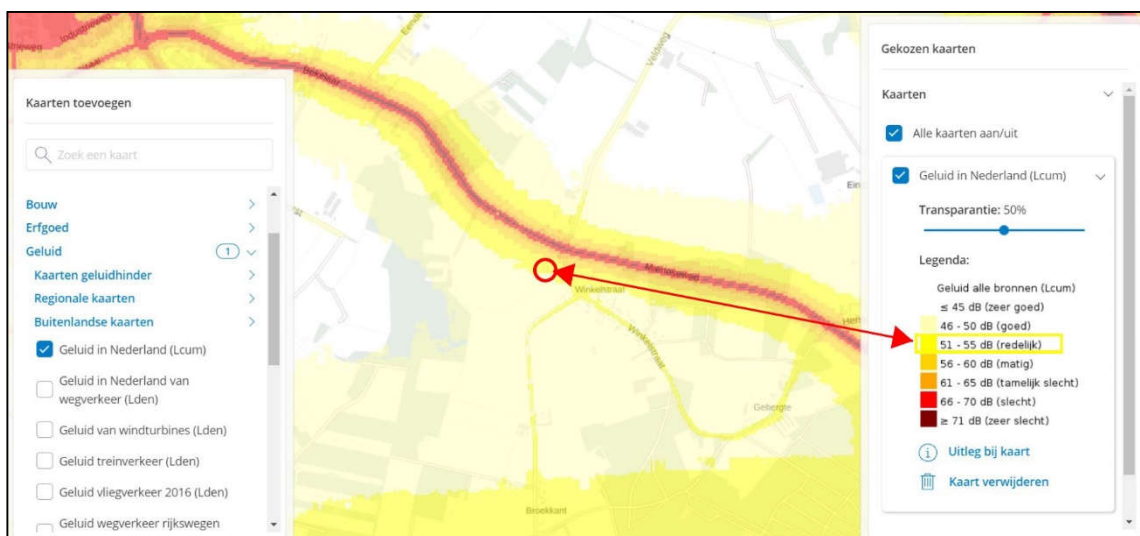
## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met geluidbelasting voor de planlocatie. De planlocatie is met een rode cirkel aangeduid.



Figuur 21: Geluidskaat Atlas Leefomgeving, waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat ten aanzien van de reeds bestaande woning binnen de planlocatie geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

### 4.3 Bodem

De huidige bedrijfswoning is reeds in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. Met deze herbestemming wordt deze bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Er wordt geen nieuwbouw beoogd, waarmee dan ook geen nieuw gevoelig object wordt opgericht. Er zijn geen bodemverontreiniging of activiteiten bekend die hiertoe kunnen leiden bekend op de locatie.

Voor herbestemming van de planlocatie is door M&A Bodem en Asbest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 25 januari 2022 en rapportnummer 221-LWi21-vo-voa-v1 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

*“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese ‘onverdachte locatie’ volgens de NEN 5740 worden aanvaard, omdat geen locatie-specifieke verontreinigingen in de bodem zijn geconstateerd. Voor het puinpad kan de hypothese verdachte locatie worden aanvaard, gezien de sterke verhogingen met de zware metalen. De verontreinigingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met minerale olie in het grondwater kan niet worden verklaard op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.*

*Op het puinpad zijn sterke verontreinigingen met koper, lood en nikkel aangetroffen. Het pad heeft een oppervlakte van ongeveer 400 m<sup>2</sup> en de diepte van de verontreiniging is ongeveer 50 cm, zodat het geschatte verontreinigde bodemvolume ongeveer 200 m<sup>3</sup> bedraagt. Dit betekent dat hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Om de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen is een nader onderzoek noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie, behalve de grond van het puinpad, multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Someren.*

*Bij de veldschuur en bij de stal is een dakhelft met asbestverdachte golfplaten aanwezig, zonder goot en zonder verharding onder de druplijn. Hier is dus sprake van twee asbestverdachte drupzones. In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn bij de dakhelften elk een tweetal gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,15 m-mv. Van de gaten zijn twee mengmonsters samengesteld en deze zijn geanalyseerd op asbest. Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest bij de stal ten hoogste 22 mg/kg ds bedraagt en bij de veldschuur 170 mg/kg ds. Indicatief is bij beide monsters geconstateerd dat in de fijne fractie (kleiner dan 500 µm) losse vezels aanwezig waren. Hiervoor kan de hypothese diffuus belaste locatie dus worden aanvaard.*



*Vanwege de overschrijding van de interventiewaarde voor asbest in de bodem en het aantreffen van losse vezels in de bovenlaag, is een nader onderzoek nodig voor de beide dakhelften. Op het puinpad zijn twee gaten van 30x30 cm tot 0,5 m-mv gemaakt. Hiervan zijn twee monsters samengesteld en geanalyseerd op asbest. Voor beide gaten blijkt dat de maximale asbestconcentratie 2 mg/kg ds bedraagt. Hiervoor is verder geen nader onderzoek noodzakelijk. Hiervoor dient de hypothese diffuus belaste locatie dus te worden verworpen.*

*Geconcludeerd wordt dat er belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de koop/verkoop van het perceel met opstallen. Voor het puinpad is een nader onderzoek noodzakelijk ter afperking van de aangetroffen sterke verontreinigingen met koper, lood en nikkel. Op de locatie is mogelijk sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Bij de dakhelften van de veldschuur en de stal is een nader onderzoek asbest in de bodem noodzakelijk in verband met de overschrijdingen van de saneringswaarde van 100 mg/kg ds en/of het aantreffen van losse asbestvezels in de fijne fractie van de bovengrond.'*

Deze herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming. Er is geen sprake van ver- of nieuwbouw. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de staat van de bodem voldoende in beeld gebracht. Nader onderzoek is noodzakelijk. Dit nader onderzoek wordt, wanneer gereed, toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing

## **4.4 Water**

### **4.4.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De planlocatie is gelegen in het beheergebied van Aa en Maas.

### **4.4.2 Principes waterschap Aa en Maas**

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

### **4.4.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

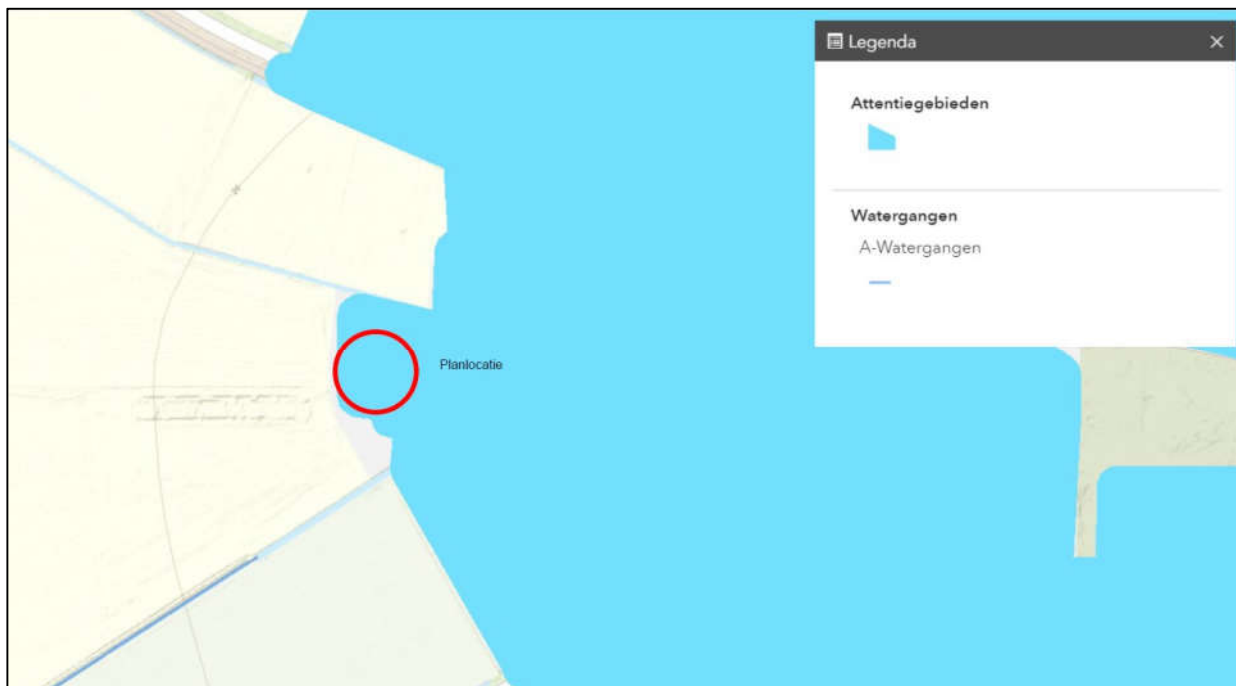
Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in

een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

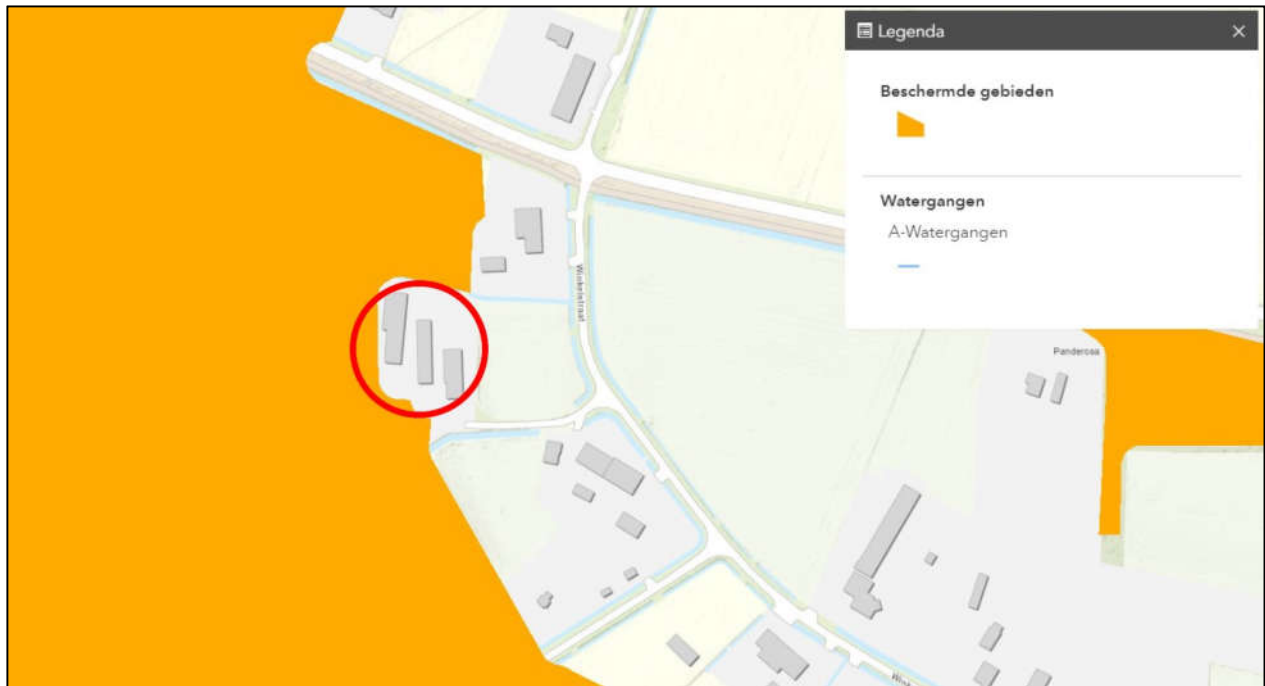
#### 4.4.4 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuren geven een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van de planlocatie waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 22: Attentiegebieden waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

Attentiegebieden zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Attentiegebied is een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom natte natuurgebieden, buiten de NNB. In het zeekleigebied is de zone minder breed. De planologische doorwerking van het attentiegebied is gewaarborgd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: de natte natuurgebieden en de attentiegebieden zijn daarin gezamenlijk opgenomen onder de noemer Attentiegebied NNB.



Figuur 23: Beschermd gebied waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

Beschermd gebied: Gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen, en waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is. De beschermde gebieden komen nagenoeg overeen met het Natuur Netwerk Brabant NNB, voorheen bekend als EHS): de witte vlekken binnen de NNB (bv wegen en bebouwing) zijn in de Verordening water ook opgenomen als beschermd gebied.

De planlocatie is gelegen binnen het attentiegebied. Er gelden ingevolge de keur extra regels met betrekking tot grondwateronttrekking. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in dit invloedsgebied. Daarvoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig.

#### 4.4.5 Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, 500 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Het verhard oppervlak neemt met 831 m<sup>2</sup> af en heeft daardoor een positief effect op de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van regenwater, Brabantse waterschappen'

#### 4.4.6 GRP Someren 2021-2025

Het GRP Someren beschrijft de maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater en vormt de basis voor de opbouw en ontwikkeling van de rioolheffing voor de gemeente Someren in de periode 2021-2025. In het GRP is opgenomen hoe moet worden omgaan met regenwater bij nieuwbouw en verbouw. In het GRP voor de planperiode 2021-2025 wordt het beleid van de afgelopen jaren gecontinueerd. De doelstellingen voor deze planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor het transport van het ingezamelde stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt.
3. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren).
4. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied.
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering en de openbare ruimte.

In aansluiting op het beleid Onweerstaanbaar Someren is in het GRP nadrukkelijk invulling gegeven in het klimaatadaptief maken van Someren. Uitgangspunt is dat er geen schade ontstaat bij een bui T=100 van 80 mm in één uur. Bij de verwerking van hemelwater wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw (in- en uitbreidingen) en buitengebied.

De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk verhard oppervlak van de gemengde riolering af te koppelen en waar mogelijk lokaal te bergen en te verwerken (infiltreren). Dit draagt bij aan het beperken van wateroverlast vanuit de riolering (hydraulisch functioneren van de riolering) waardoor gezondheidsrisico's worden verkleind en gaat de gevolgen van droogte tegen.

Voor het klimaatbestendig maken, richt de gemeente Someren zich waar mogelijk op de bovengrondse inrichting van het openbaar gebied. Het meest kwetsbare gebied binnen de kern Someren is echter het laagstgelegen gedeelte van de kern Someren. Op deze locaties zijn bovengrondse maatregelen slechts beperkt mogelijk. Hier worden passende ondergrondse maatregelen ingezet.

De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk verhard oppervlak van de gemengde riolering af te koppelen en het water waar mogelijk lokaal te bergen en te verwerken (infiltreren). Dit draagt bij aan het beperken van wateroverlast vanuit de riolering (hydraulisch functioneren van de riolering) waardoor gezondheidsrisico's worden verkleind en gaat de gevolgen van droogte tegen. In de straten waar de gemengde riolering wordt afgekoppeld, worden de voorzijde van de woningen in deze straten meegenomen. De eigenaren worden vooralsnog volledig ontzorgd. Voor nieuwbouw, maar ook bij herbouw of verbouw, geldt een minimale berging van 30 mm voor het vrijkomende hemelwater op het perceel.

Als een bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient er een Watertoets uitgevoerd te worden. Bij elk nieuw bestemmingsplan wordt de grondwatersituatie meegenomen in de waterparagraaf. De benodigde maatregelen om grondwaterproblemen te voorkomen worden daarbij vastgelegd in regels voor diverse bestemmingen.

Het gaat daarbij niet alleen om regels ten aanzien van zetting en drooglegging, maar ook ten aanzien van drainagesystemen en ontwateringsdiepte. Het streven van de gemeente is om bij nieuwbouw 'grondwaterneutraal' te bouwen, bij herontwikkelingen rekening houdend met de infiltratie van hemelwater. Dit houdt in dat het grondwaterpeil niet beïnvloed mag worden.

#### **4.4.7 Waterafvoer na herontwikkeling**

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt 425 m<sup>2</sup> bebouwing, 50 m<sup>2</sup> mestplaat en 356 m<sup>2</sup> bestrating gesloopt dan wel verwijderd. De afvoer van het regenwater en het afvalwater zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling verminderen.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Inleiding**

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

#### **4.5.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen**

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

#### **4.5.3 Blootstelling aan verontreiniging**

##### **4.5.3.1 Inleiding**

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

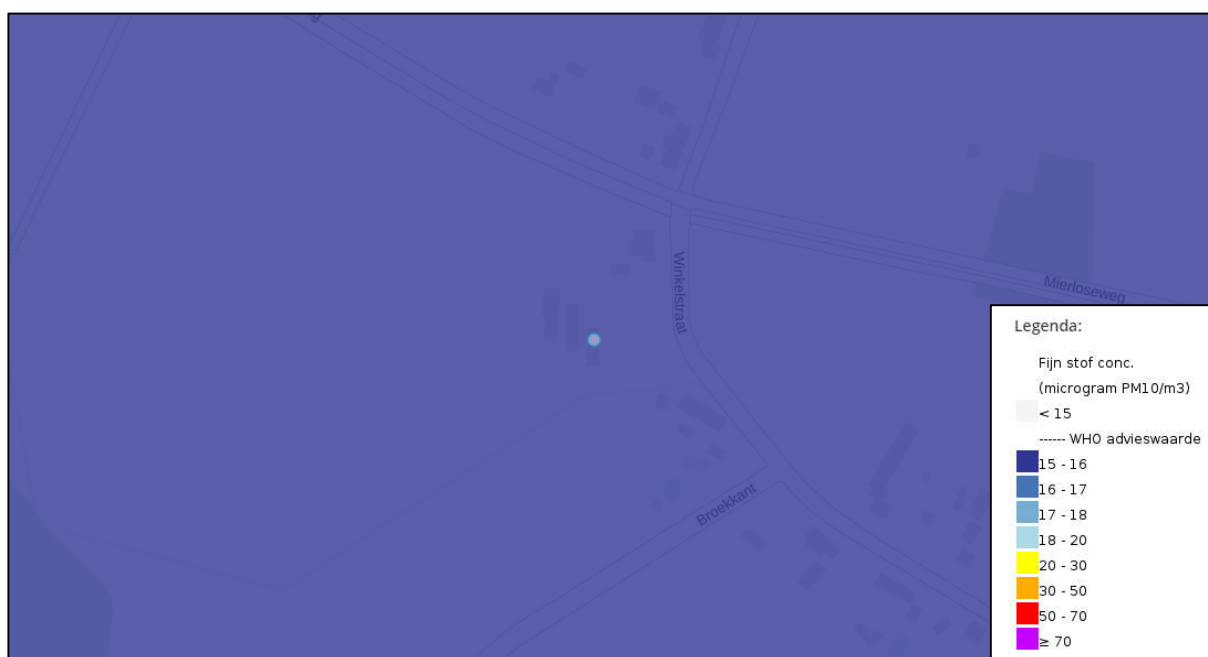
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.



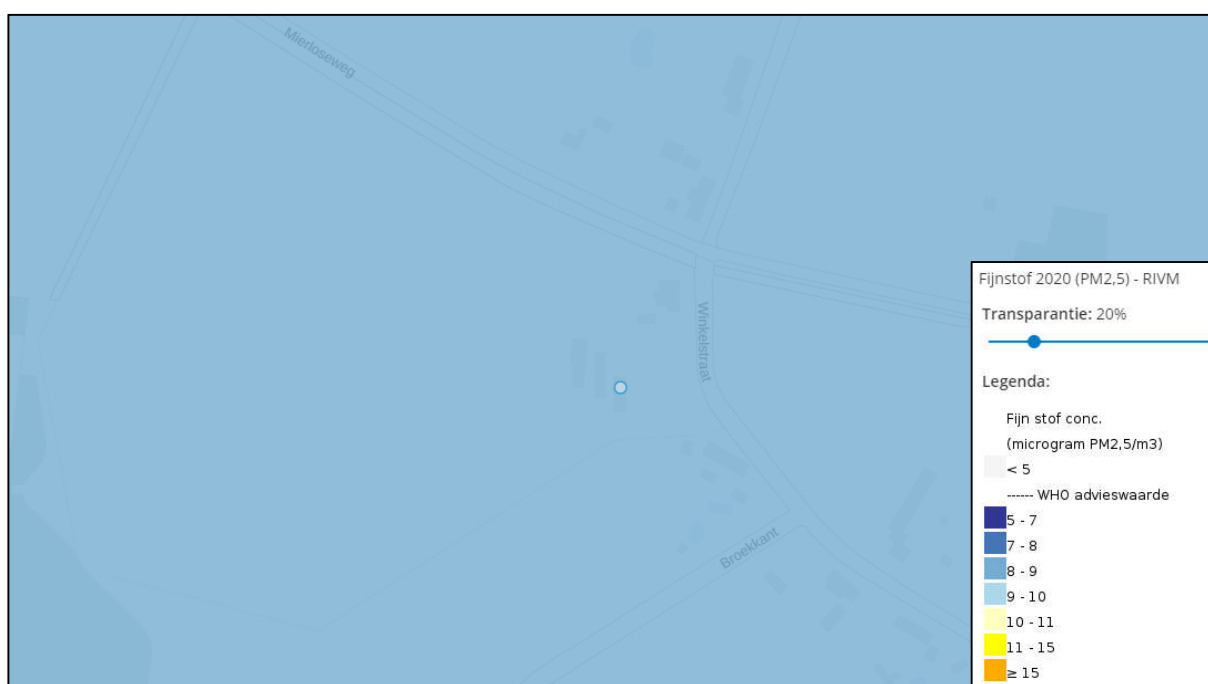
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### 4.5.3.2 Fijn stof

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 15-16 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt 8-9 µg/m<sup>3</sup>. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de planlocatie weer. De planlocatie is met een grijs bolletje aangeduid.



Figuur 24: Fijnstof PM<sub>10</sub> voor de planlocatie (bron: RIVM)

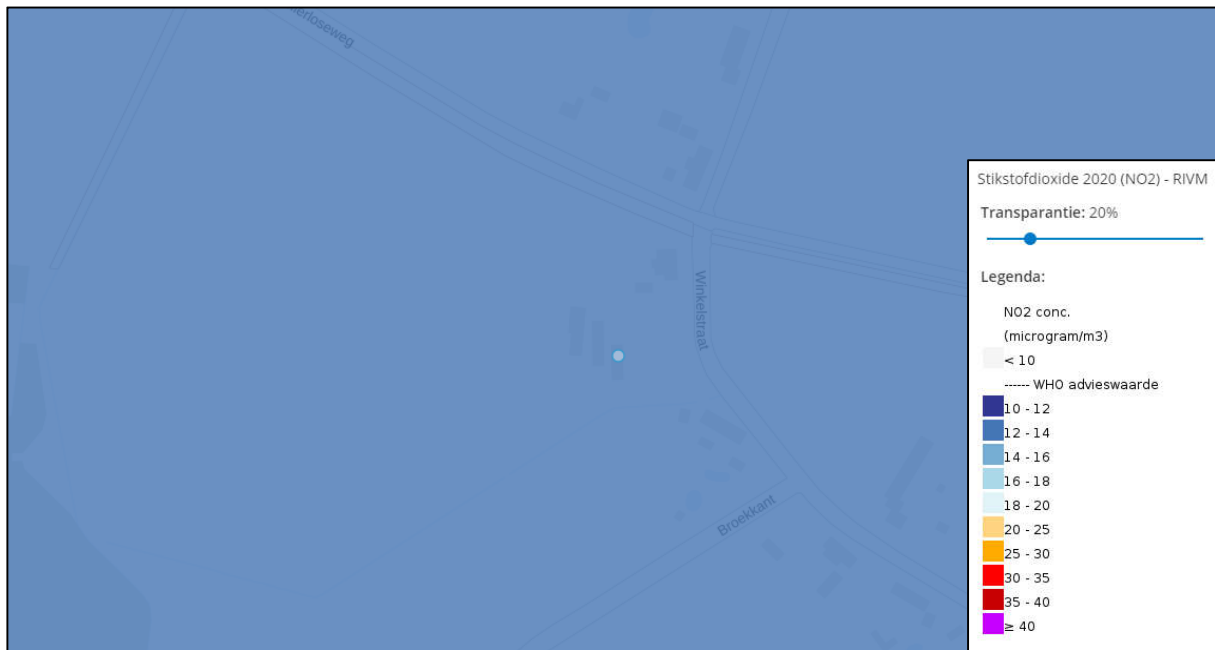


Figuur 25: Fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor de planlocatie (bron: RIVM)

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

#### 4.5.3.3 Stikstofdioxide

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> van 18-20 µg/m<sup>3</sup>. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide binnen de planlocatie weer.



Figuur 26: Stikstofdioxide binnen de planlocatie (bron: RIVM)

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

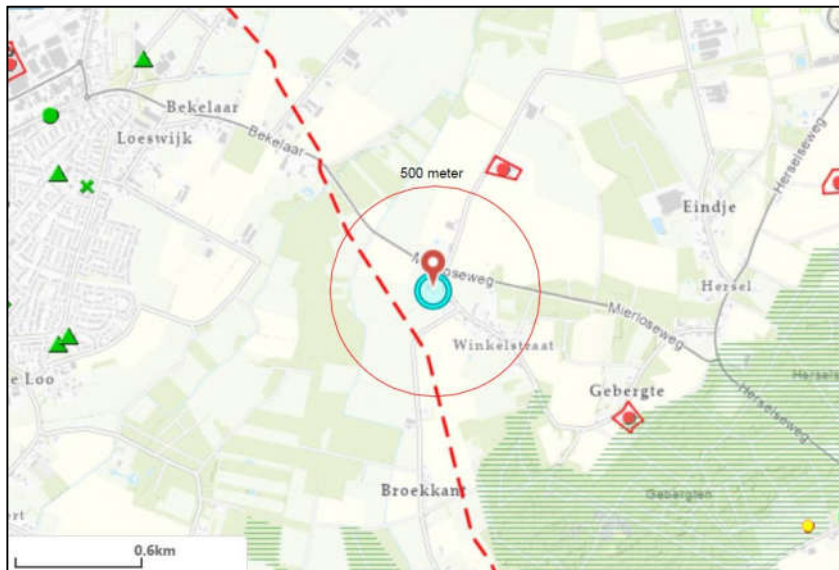
## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

### 4.7.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de planlocatie blauw is omcirkeld.



Figuur 27: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid

### 4.7.3 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

### 4.7.4 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Someren zijn de rijksweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. De planlocatie ligt op een afstand van minimaal 1.500 meter van deze wegen en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

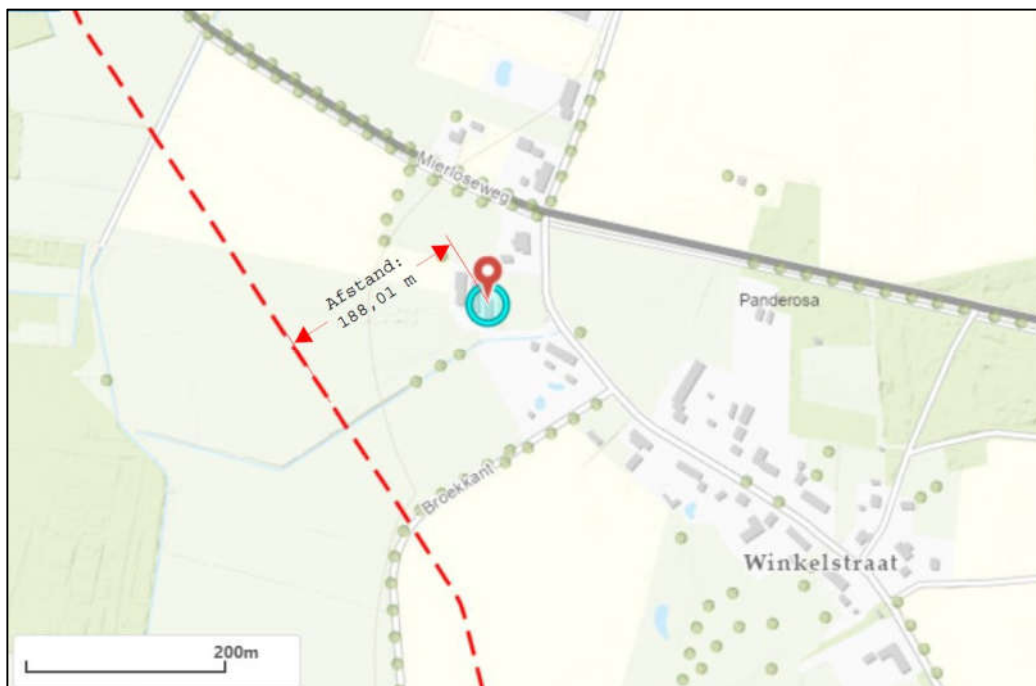
#### 4.7.5 Vervoer over het water

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 2.500 meter van het Zuid-Willemskanaal. Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de planlocatie buiten het invloedsgebied van het kanaal gelegen.

#### 4.7.6 Kabels en leidingen

##### 4.7.6.1 Buisleidingen

Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van buisleidingen ten opzichte van de planlocatie, in blauw aangeduid.



Figuur 28: Ondergrondse buisleiding, de planlocatie is met een marker aangeduid

Op 188 meter ten westen van de planlocatie is een buisleiding (hogedruk aardgastransportleidingen) gelegen. De aardgasleiding A-521-KR heeft een diameter van 914 mm en een gasdruk van maximaal 66,2 bar. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande transportleidingen voor gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

##### 4.7.6.2 Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringsstrook is geen plaatsgebonden risico (10-6/jaar) aanwezig. Het plaatsgebonden risico van de buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### 4.7.6.3 Groepsrisico

Het invloedsgebied van de aardgasleiding bedraagt 200 meter. De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied (1% letaal) van de aardgasleiding. In de 'Visie externe veiligheid gemeente Someren 2013' is

aangegeven dat er ter aanzien van hogedruk aardgastransportleidingen, een risico op twee mogelijke incidenten bestaat: een lekkage of leidingbreuk (guillotinebreuk).

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van een breuk van de leiding (door een externe oorzaak, bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). De kans op een breuk is echter zeer klein (kans op een breuk is 5 tot 10 keer kleiner dan een lek). Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de buisleiding. Voor de aardgasleiding in de omgeving van de planlocatie ligt de effectafstand van een lek op circa 10 meter van de buisleidingen.

Als gevolg van de herontwikkeling wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. In feite wordt daarmee een beperkt kwetsbaar object omgezet naar kwetsbaar object. Als gevolg van de herontwikkeling zal geen sprake zijn van een toename van het aantal aanwezige personen de planlocatie. De herontwikkeling heeft dan ook geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Het groepsrisico van de buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.7.6.4 Hoogspanningslijnen

Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van hoogspanningslijnen ten opzichte van de planlocatie.



Figuur 29: Hoogspanningsleiding gelegen ten noorden van de planlocatie

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Ten noorden van de locatie bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van meer dan 1.000 meter van de planlocatie en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.



## 4.8 M.e.r.-beoordeling

### 4.8.1 Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

## 5 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Verdrag van Malta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

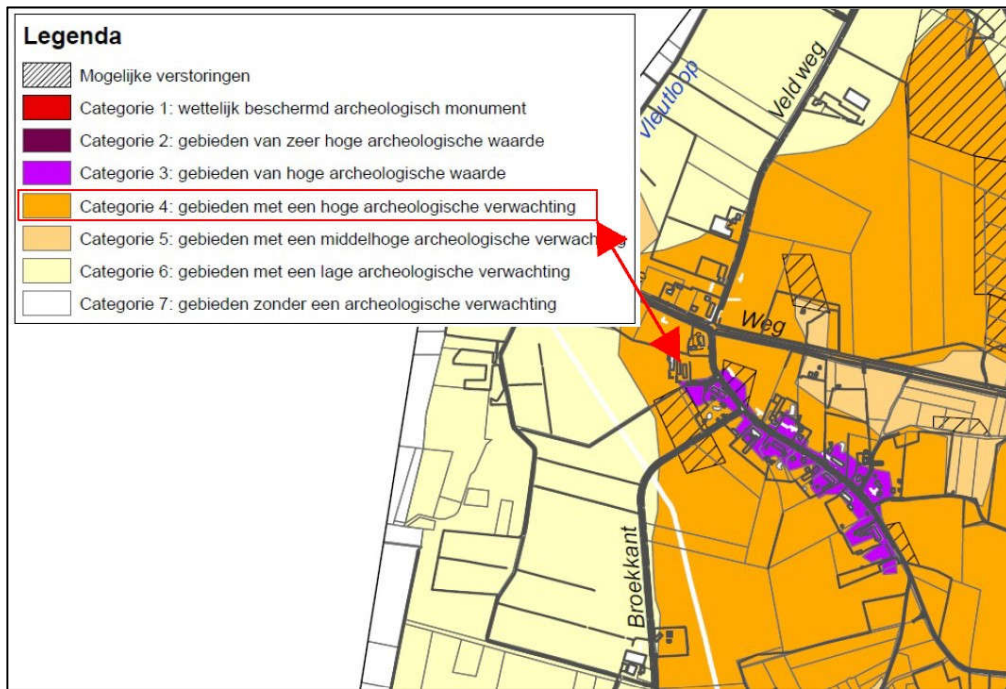
#### 5.1.2 Erfgoedwet

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht..

#### 5.1.3 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt.

Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekarta van Someren'. Navolgend is een uitsnede van een geactualiseerde versie (mei 2015) van deze beleidskaart weergegeven, waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 30: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren 2015

De planlocatie is op de Archeologiekaart van Someren aangeduid als een locatie in een categorie 4 gebied (hoge archeologische verwachting). De vrijstellingsdrempel is bij de categorie middelhoge verwachting een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en/of een diepte van 0,4 m. Deze afwijking ziet niet toe op een verstoring van de bodem boven deze drempelwaarde.

Met deze herontwikkeling wordt de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' binnen de planlocatie gehandhaafd. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden geborgd. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk geacht.

## 5.2 Cultuurhistorie

### 5.2.1 Inleiding

De planlocatie ligt op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in:

- Peelrand
- Akkercomplex Herselsche Akkers
- Dommeldal
- Helmondse akkers

### 5.2.2 Peelrand

#### 5.2.2.1 Inleiding

De regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele

meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa.

De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeijsystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken.

#### **5.5.2.2 Ontwikkelingsstrategie**

- behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
- De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen).
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne".
- Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap.

### **5.2.3 Akkercomplex Herselsche Akkers**

#### **5.2.3.1 Inleiding**

Het gebied de Herselsche Akkers betreft een open akkercomplex met bolle ligging en esdek met de navolgende waarden en kenmerken:

- De holle wegen;
- De ligging van de buurtschappen en recente boerderijen aan de randen van de akkercomplexen;
- De weg en bebouwing van Winkelstraat;
- De (langgevel)boerderijen;
- De houtsingels en (hakhout) bosjes.

#### **5.2.3.2 Strategie**

Planologische bescherming van de waarden/kenmerken

### 5.2.3.3 Beschrijving algemeen

De Herselsche akkers is een vrij gaaf bewaard gebleven oud cultuurlandschap met grote akkercomplexen, beemden langs de Vleutloop en overgangen naar de vroegere heidevelden en stuifzanden.

### 5.2.3.4 Beschrijving specifiek

Het gebied de Herselsche Akkers bestaat uit enkele akkercomplexen, gelegen tussen de vroegere heidevelden en stuifzanden van de Herselsche Heide en de Gebergten in het oosten en de natte graslanden langs de Vleutloop in het westen. De akkercomplexen hebben een esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, holle wegen en (restanten van) hakhout. In het gebied liggen de buurtschappen Hersel, Gebergte, Winkelstraat en Broekkant, met oude (langgevel)boerderijen. Het gebied kent een samenhang met het beekdal van de Goorloop in het westen en de jonge heidebebossing Herselsche Heide/Gebergten in het oosten.

## 5.2.4 Dommeldal

### 5.2.4.1 Inleiding

Het Dommeldal betreft een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden.

### 5.2.4.2 Ontwikkelingsstrategie

- Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van oud watermanagement in beekdalen, zoals vloeiveides, viskwekerijen en watermolens
- Het versterken van het contrast tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds
- Het versterken van het natte karakter van de beekdalen en (voormalige) vennen
- De natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit; Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving

## 5.2.5 Helmondse Akkers

### 5.2.5.1 Inleiding

De Helmondse akkers betreft een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden.

### 5.2.5.1 Ontwikkelingsstrategie

- Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van oud watermanagement in beekdalen, zoals vloeiveides, viskwekerijen en watermolens;
- Het versterken van het contrast tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;
- Het versterken van het natte karakter van de beekdalen en (voormalige) vennen;

- De natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving.

### 5.2.6 Toets

In het kader van beoogde herontwikkeling wordt 426 m<sup>2</sup> overtollige bebouwing gesloopt. Deze bebouwing was niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

## 5.3 Natuur

### 5.3.1 Inleiding

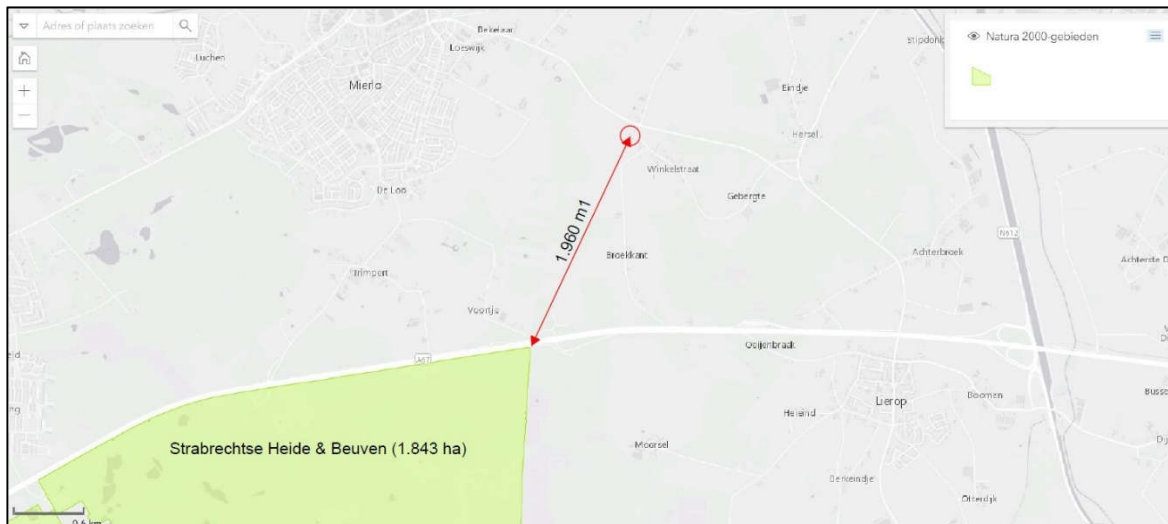
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

### 5.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij de planlocatie gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Strabrechtse Heide & Beuven', gelegen op een afstand van ruim 1.960 meter ten zuidenwesten van de planlocatie. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer ten opzichte van dit Natura 2000-gebied, waarbij de planlocatie rood omcirkeld is.





Figuur 31: Ligging planlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebied

Een ontwikkeling mag geen effect hebben op een Natura-2000 gebied in het kader van stikstof. Met deze herbestemming wordt een voormalig agrarische bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming. Het gebruik van deze woning blijft ongewijzigd het bewonen van deze woning door één huishouden. Deze ontwikkeling heeft geen enkel effect voor wat betreft stikstof.

De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming tot een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden.

### 5.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplaats betreft een verblijfplaats waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

De overvloedige bebouwing met een oppervlakte van 426 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Er is geen sprake van de kap van bomen of houtopstanden. Met dit plan is sprake van aanleg en verankering van een streekeigen landschappelijke inpassing binnen de planlocatie. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan dan ook geen conflicten met planten- of diersoorten. Dit wordt aangetoond met een quick scan flora en fauna. Deze quick scan wordt, wanneer gereed als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is 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 dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van een gemeentelijk veegplan en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen of de vergunning niet te verlenen.

Bijlage 1

# Landschappelijk inpassingsplan Winkelstraat 21 Lierop - Deelgebied 4



| Vak/<br>nr.              | Beheergroep / type     | Afmeting (Lengte)                    | Plantverband                        | Soort                                | Hoeveelheid<br>/ stuks | Oppervlakte<br>vak |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Bestaande beplanting     |                        |                                      |                                     |                                      |                        |                    |
| 1                        | Struikensingel         | 25 meter lengte x 5 meter<br>breedte | Driehoeksverband<br>1,2 x 1,2 meter | Hazelaar ( <i>Corylis avellana</i> ) | 86 stuks               | 125 m²             |
| 2                        | Landschappelijke bomen | -                                    | Lijnverband                         | Zomereik ( <i>Quercus robur</i> )    | 2 stuks                | 90 m²              |
| Toe te voegen beplanting |                        |                                      |                                     |                                      |                        |                    |
| 3                        | Landschappelijke bomen | Plantmaat 12-14                      | Solitaire ligging                   | Zomereik ( <i>Fagus Sylvatica</i> )  | 3 stuks                | -                  |
| 4                        | Landschappelijke bomen | Plantmaat 12-14                      | Lijnverband                         | Linde ( <i>Tillia cordata</i> )      | 4 stuks                | 260 m²             |

## Legenda

### Plangebied



### Woonbestemming



### Landschappelijke inpassing

#### Bestaande beplanting



Hazelaar



Zomereik

#### Nieuwe beplanting



Zomereik



Linde

### Landschappelijk inpassingsplan bij ruimtelijke onderbouwing Winkelstraat 21 Lierop

Datum : 12 april 2022

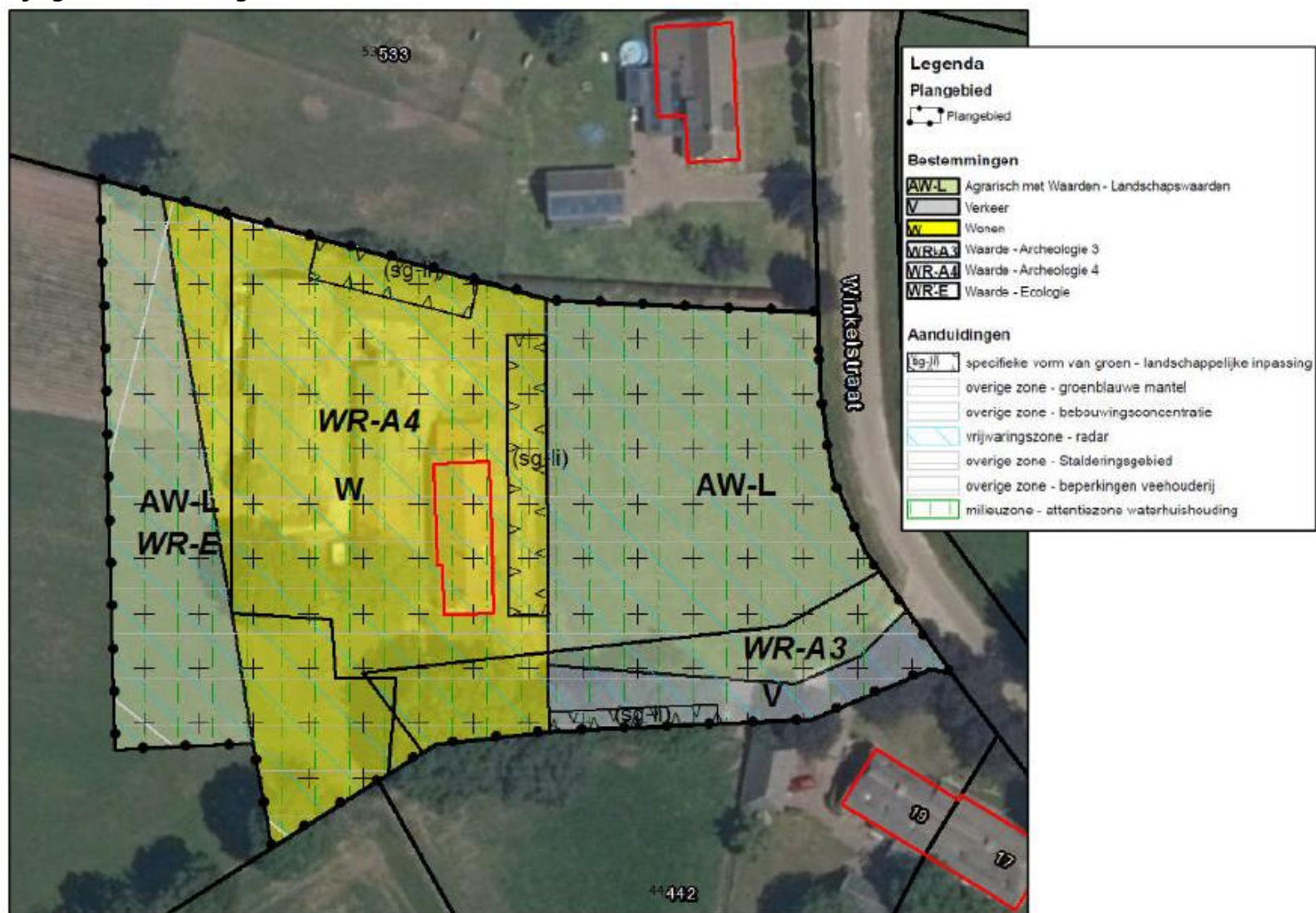
Status : ontwerp

Schaal : 1:1.000

Formaat : A4



## Bijlage 2: Verbeelding



### **Bijlage 3: Bodemonderzoek**

PM-post: Bodemonderzoek volgt nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan

#### **Bijlage 4: Quick scan flora en fauna**

PM-post: Quick scan flora en fauna volgt nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan.