

Toelichting bij de initiatieven aan de Achterbroek 6 en 24

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



**Initiatiefnemers: de heren G. van Deursen en H. Adriaans**

**Van Deursen Assemblagebedrijf  
Achterbroek 6  
5715 BM Lierop**

**Henrie Adriaans B.V.  
Achterbroek 24  
5715 BM Lierop**

**Definitief rapport 10 juni 2010  
Opgesteld door Ir. C.C.F. Mureau  
Mureau Advies, Wagenberg**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2. Projectprofiel</b>	<b>3</b>
2.1 Situering van de projecten	3
2.2 Eigendomssituatie	3
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Gebruikersfunctie van de projecten	7
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van de projecten	8
2.6 Ontsluiting van de projecten	9
2.7 Inrichtingsschets	10
2.8 Natuurontwikkeling	13
<b>3. Integraal gebiedsprofiel</b>	<b>15</b>
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	15
3.2 Aanwezige waarden en functies	16
3.3 Aanwezige infrastructuur	17
<b>4. Beleid</b>	<b>18</b>
4.1 Vigerend rijksbeleid	18
4.2 Vigerend provinciaal beleid	18
4.3 Gemeentelijk beleid	25
4.4 Conclusie beleid	34
<b>5. Planologisch relevante aspecten</b>	<b>35</b>
5.1 Gevolgen voor natuur en landschap	35
5.2 Gevolgen voor milieu	38
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	41
5.4 Gevolgen voor water	43
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	48
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	49
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	49
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	49
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	49
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	50
5.11 Gevolgen voor planschade	50
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	51
5.13 Gevolgen voor privaatrechterlijke belemmeringen	51
<b>6. Motivatie van het verzoek</b>	<b>52</b>
<b>7. Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.3 Overige vergunningen	54
<b>8. Overleg met andere overheden</b>	<b>55</b>
<b>9. Inspraak en bedenkingen</b>	<b>56</b>
<b>10. Slot</b>	<b>57</b>

## 1. Inleiding

Aan de Achterbroek in het kernrandgebied van Lierop zijn op de huisnummers 6 en 24 respectievelijk Van Deursen Assemblagebedrijf en Henrie Adriaans B.V. gevestigd. De heer Van Deursen is actief in het samenstellen van schakel- en besturingskasten en niet-elektrische producten. De heer Adriaans verzorgt bestratingen, grondwerk en rioleringswerkzaamheden.

Gemeente Someren is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Beide ondernemers willen de planologische procedure doorlopen om de huidige en gewenste bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbebouwing te kunnen realiseren. Uiteindelijk zullen deze opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

De heer Van Deursen wil zijn huidige bedrijfsgebouw verwijderen en vervangen door een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>. De heer Adriaans wil een nieuw bedrijfsgebouw realiseren met een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup>. Het zogeheten Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) beleid vormt de basis om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

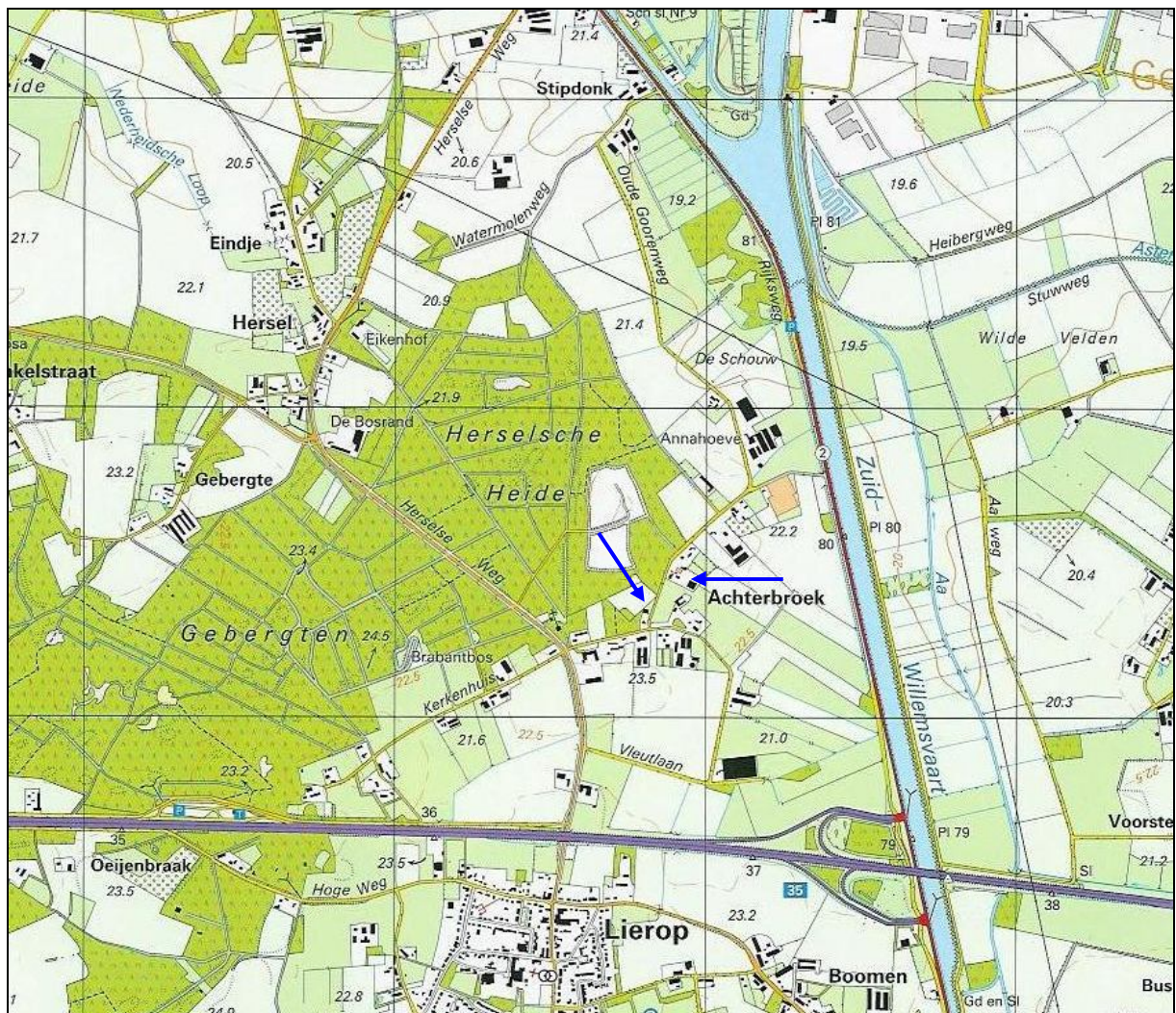
Uit gevoerd overleg met gemeente Someren blijkt dat de initiatiefnemers in de gelegenheid worden gesteld een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren ter ondersteuning van hun verzoek. Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt aan te tonen dat het verzoek uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van de ondernemers staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na de behandeling van inspraak en bedenkingen wordt deze ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk tien met het slotwoord beëindigd.

## 2. Projectprofiel

### 2.1 Situering van de projecten

Beide bedrijfslocaties zijn gelegen aan de Achterbroek in het kernrandgebied ongeveer een kilometer ten noorden van Lierop. In de omgeving zijn enkele verspreid staande (voormalige) agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende burgerwoningen gevestigd. Het gebied ten oosten, noorden en zuiden van de Achterbroek bestaat uit cultuurgronden. De Zuid-Willemsvaart ligt aan de oostzijde. Ten westen van de Achterbroek is een bosgebied gelegen. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de bedrijfslocaties met pijlen weergegeven.



Topografische kaart

### 2.2 Eigendomssituatie

Van Deursen Assemblagebedrijf is gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Someren, sectie O, nummer 340. Dit perceel is in gedeelde eigendom bij de heer en mevrouw Van Deursen en heeft een oppervlakte van 3.460 m<sup>2</sup>. Op de volgende pagina is een kadastrale kaart opgenomen.

**Kadastrale kaart**

Henrie Adriaans B.V. is gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Someren, sectie O, nummer 501. Dit perceel is in gedeelde eigendom bij de heer Adriaans en zijn zus en 4.617 m<sup>2</sup> groot. Onderstaand is een kadastrale kaart opgenomen.



**Kadastrale kaart**

## **2.3 Huidige situatie**

### *Achterbroek 6*

De locatie aan de Achterbroek 6 is in gebruik als assemblagebedrijf. Tevens is op het perceel een woonhuis aanwezig. Onderstaand zijn enkele foto's van de huidige situatie weergegeven.



**Vooraanzicht terrein met bedrijfsgebouw**



**Bedrijfsgebouw inpandig**



**Achterbroek met woning en bedrijfsgebouw**



**Bedrijfsgebouw aan straatzijde**

De heer Van Deursen is eigenaar van Van Deursen Assemblagebedrijf en voert alle voorkomende werkzaamheden uit. Deze werkzaamheden bestaan met name uit het samenstellen van schakel- en besturingskasten en in mindere mate het samenstellen van niet-elektrische producten.

Op het perceel met een totale oppervlakte van circa 3.460 m<sup>2</sup> bevinden zich het huidige bedrijfsgebouw en het woonhuis met een oppervlakte van respectievelijk 225 m<sup>2</sup> en 140 m<sup>2</sup>. Het bedrijfsgebouw heeft een nokhoogte van 3,5 meter en bestaat uit een werkplaats van 150 m<sup>2</sup> en een privégedeelte van 75 m<sup>2</sup>. Circa 465 m<sup>2</sup> van het perceel is verhard. Voor het overige bestaat het perceel uit siertuin en erfbeplanting.

#### *Achterbroek 24*

De locatie aan de Achterbroek 24 is door Henrie Adriaans B.V. in gebruik voor stalling van machines en opslag van materiaal. Tevens is op het perceel een woonhuis aanwezig. Onderstaand zijn enkele foto's van de huidige situatie weergegeven.

De heer Adriaans is directeur van Henrie Adriaans B.V. en werkt daarnaast mee bij alle voorkomende werkzaamheden. Deze werkzaamheden liggen op het vlak van bestratingen, grondwerk en rioleringswerken. Bij het bedrijf zijn zes medewerkers in vaste dienst.



Vooraanzicht terrein met oprit en bedrijfsgebouw



Opslag bouwmaterialen en bedrijfsgebouw

Op het perceel met een totale oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup> bevinden zich het huidige bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 108 m<sup>2</sup> en het woonhuis. Het huidige bedrijfsgebouw heeft een nokhoogte van 5 meter en wordt gebruikt voor het stallen van machines en de opslag van klein materiaal. Het perceel heeft een brede verharde oprit en bestaat voor het overige uit onverharde stallingsruimte voor machines en opslag van materiaal.

## 2.4 Gebruikersfunctie van de projecten

### *Achterbroek 6*

De heer Van Deursen wil zijn bedrijfsvoering optimaliseren en verbreden door zelf het draaien en freeswerk ter hand te nemen dat momenteel door derden wordt verricht. Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van circa 7 meter is hiervoor noodzakelijk. Alle voorkomende werkzaamheden worden in pandig in het nieuwe bedrijfsgebouw uitgevoerd. Daarnaast wordt een gedeelte van het nieuwe gebouw, met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, voor privé doeleinden gebruikt. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt verwijderd. In paragraaf 2.7 is een inrichtingsschets weergegeven van de nieuwe situatie.

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw maakt deel uit van de reguliere bedrijfsontwikkeling. Het is niet de bedoeling de aard van de bedrijfsactiviteiten wezenlijk te wijzigen. Na afronding van de werkzaamheden is een bedrijfssituatie gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van eigen arbeid en materieel mogelijk maakt.

De heer Van Deursen blijft opereren als eenmanszaak en schakelt slechts bij uitzondering losse krachten in voor het opvangen van arbeidspieken. Deze schaalgrootte sluit aan bij ondernemersvisie van de heer Van Deursen.

### *Achterbroek 24*

De heer Adriaans wil zijn bedrijfsvoering en de inrichting van het perceel optimaliseren. Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van circa 8 meter is hiervoor noodzakelijk. Het huidige bedrijfsgebouw wordt in de nieuwe situatie gebruikt als stallingsruimte voor machines en als kantoor. Het nieuwe bedrijfsgebouw doet dienst als opslagruimte voor bouw materiaal en stallingsruimte voor

machines. In paragraaf 2.7 is een inrichtingsschets weergegeven van de nieuwe situatie.

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw past binnen de reguliere bedrijfsontwikkeling. Het is niet de bedoeling de aard van de bedrijfsactiviteiten wezenlijk te wijzigen. Na afronding van de werkzaamheden is een bedrijfssituatie gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van arbeid en materieel mogelijk maakt.

De heer Adriaans wil naast zijn leidinggevende taken bij alle voorkomende werkzaamheden mee blijven werken. Dit zorgt voor afwisseling en binding met de werkvloer. Aanzienlijke schaalvergroting past niet binnen deze visie. Verdere ontwikkelingen zijn binnen afzienbare tijd dan ook niet aan de orde.

## 2.5 Oppervlakte en bouwvolume van de projecten

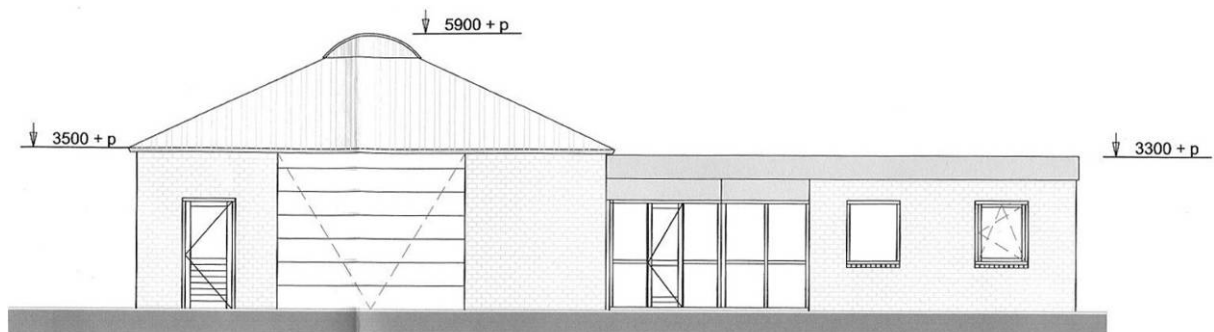
### *Achterbroek 6*

Het voorliggende verzoek betreft het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw in combinatie met het verwijderen van het huidige bedrijfsgebouw. In paragraaf 2.7 is een situatieschets van de gewenste situatie opgenomen. In de nieuwe situatie worden alle bedrijfsactiviteiten in het te realiseren bedrijfsgebouw uitgevoerd. Deze opzet biedt een passende oplossing voor de heer Van Deursen.

### Nieuw te bouwen en te verwijderen bedrijfsgebouwen

	Lengte (m)	Breedte (m)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Inhoud (m <sup>3</sup> )
Nieuw te bouwen	20	20	400	1.640
	10	10	100	330
	10	10	100	330
Totaal nieuw			600	2.300
Te verwijderen	15	15	225	900
Toename	--	--	375	1.400

Ter indicatie is onderstaand de rechter zijgevel van het nieuwe bedrijfsgebouw weergegeven. Vanwege de zichtbaarheid van het gebouw vanaf de openbare weg, wordt extra aandacht besteed aan de inpasbaarheid van het uiteindelijke ontwerp in de omgeving. Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om bouwvergunning wordt het ontwerp nader uitgewerkt en voorgelegd aan de Commissie Welstand.



**Rechterzijgevel nieuw bedrijfsgebouw Achterbroek 6**

*Achterbroek 24*

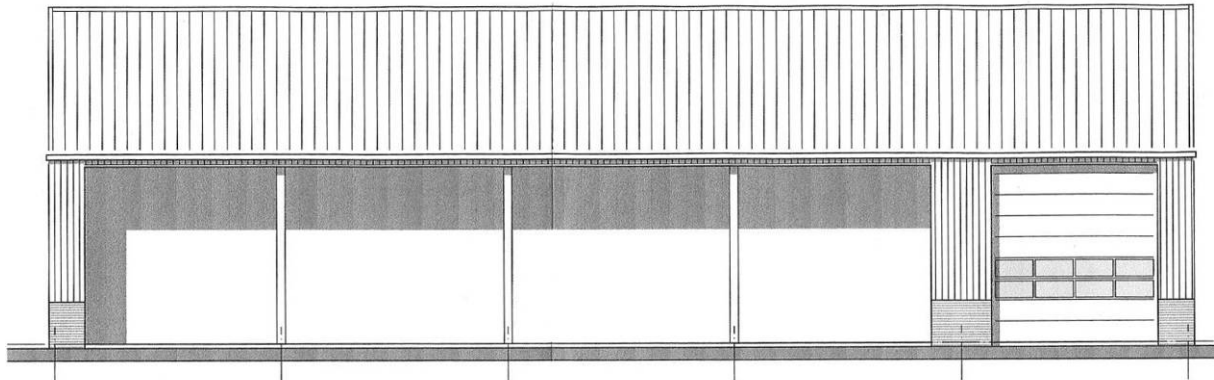
Het voorliggende verzoek betreft het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw achter op het perceel. In paragraaf 2.7 is een situatieschets van de gewenste situatie opgenomen.

**Nieuw te bouwen en te verwijderen bedrijfsgebouwen**

	Lengte (m)	Breedte (m)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Inhoud (m <sup>3</sup> )
Nieuw te bouwen	27.50	20	550	3.438
Te verwijderen	--	--	--	
Toename	--	--	700	3.438

In de nieuwe situatie kan de stalling van machines en opslag van materialen inpandig plaatsvinden en ontstaat ruimte voor een werkplaats. Op deze wijze kan efficiënt gewerkt worden. De opzet correspondeert met de eisen die aan een modern grondwerkbedrijf gesteld worden en biedt voor de heer Adriaans een passende oplossing.

Ter indicatie is onderstaand de voorgevel van het nieuwe bedrijfsgebouw weergegeven. Het ontwerp van het nieuwe bedrijfsgebouw zal voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om bouwvergunning in een schetsplan nader worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de Commissie Welstand.



**Voorgevel nieuw bedrijfsgebouw Achterbroek 24**

## 2.6 Ontsluiting van de projecten

Beide locaties zijn gelegen aan de Achterbroek in het kernrandgebied ten noorden van Lierop. De Achterbroek is een geasfalteerde lokale verbindingsweg die deels loopt van noord naar zuid en deels van oost naar west. De Achterbroek sluit enerzijds via de Oude Goorenweg aan op de provinciale weg N612 die Helmond met Rijksweg A67 verbindt en komt anderzijds uit op de doorgaande weg tussen Lierop en Mierlo.

Rijksweg A67 is vanaf beide locaties in enkele minuten te bereiken. Deze oost – west verbinding van Venlo tot voorbij Eindhoven is een belangrijke verkeersader in het zuiden van het land en biedt een goede aansluiting op onder andere de A2, A58 en A73. De bereikbaarheid van beide locaties is derhalve goed te noemen.

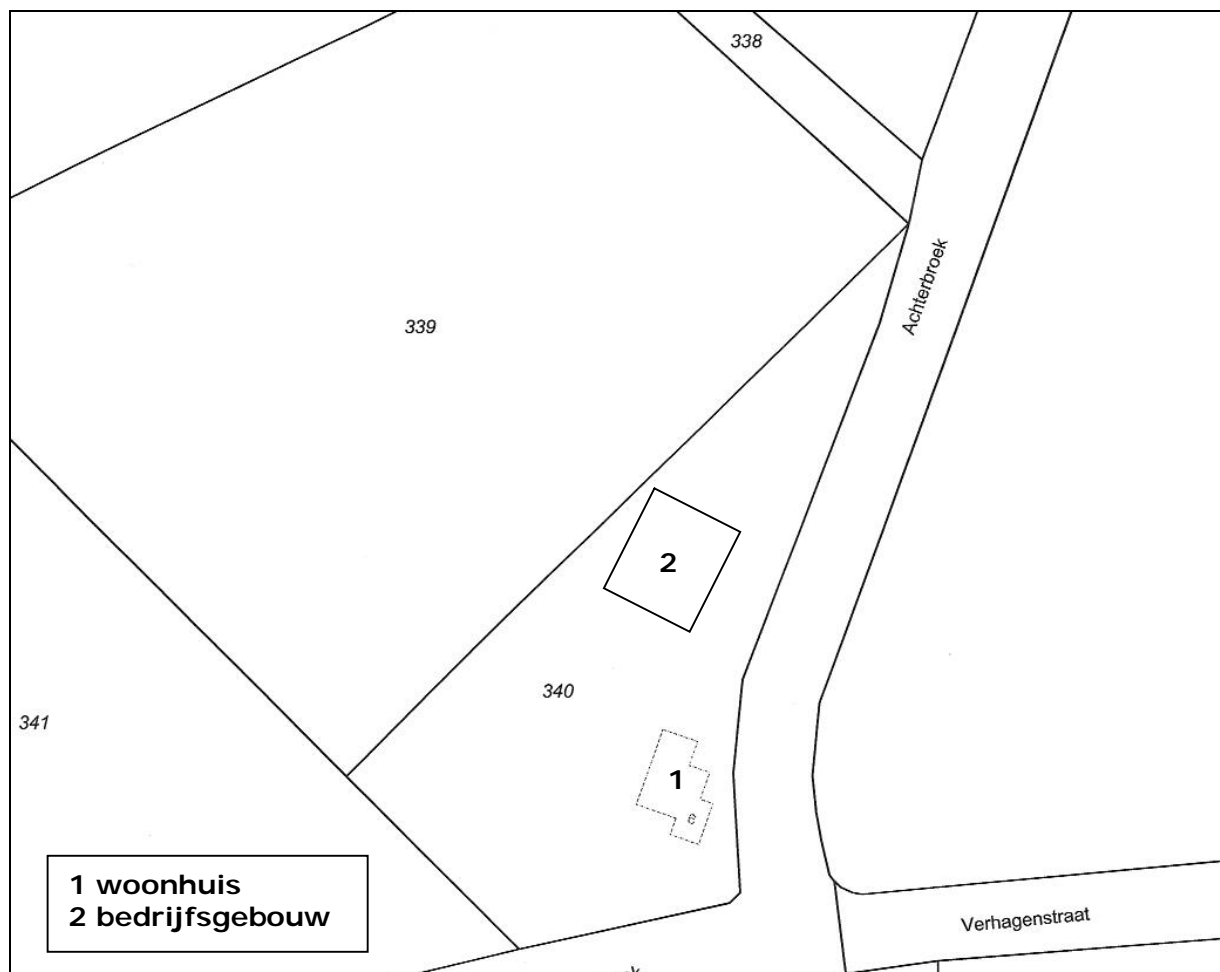
Beide bedrijfslocaties zijn vanaf de openbare weg goed bereikbaar door een brede verharde oprit vanaf de Achterbroek. De bedrijfsgebouwen zijn via aangebrachte erfverharding ook voor rijdend materieel goed bereikbaar. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid beschikbaar. De ontsluiting en parkeerplaatsen zijn aangegeven op de inrichtingsschetsen in de volgende paragraaf.

## 2.7 Inrichtingsschets

Het voorliggende verzoek beoogt de voorgenomen bedrijfsontwikkeling van Van Deursen Assemblagebedrijf en Henrie Adriaans BV mogelijk te maken. Op deze wijze kan op beide locaties de bouw plaatsvinden van één bedrijfsgebouw, dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

### *Achterbroek 6*

Op onderstaande tekening is de huidige situatie op de locatie Achterbroek 6 weergegeven. Op het perceel met een totale oppervlakte van circa 3.460 m<sup>2</sup> bevinden zich het huidige bedrijfsgebouw (225 m<sup>2</sup>) en het woonhuis (140 m<sup>2</sup>). Circa 465 m<sup>2</sup> van het perceel is verhard. Voor het overige bestaat het perceel uit siertuin en erfbeplanting.



Schets huidige situatie Achterbroek 6

Het bestaande bedrijfsgebouw voldoet niet binnen een doelmatige bedrijfsvoering. De heer Van Deursen wil het bedrijfsgebouw verwijderen en een nieuw bedrijfsgebouw realiseren. In dit nieuwe bedrijfsgebouw worden alle machines voor de assemblage en het draai- en freeswerk geplaatst. Alle voorkomende werkzaamheden worden in het nieuwe gebouw uitgevoerd en er is voldoende opslagruimte aanwezig voor producten en materiaal. Bij het ontwerp van het gebouw wordt speciale aandacht besteed aan arbeidsveiligheid en energie. Het creëren van een prettige werkomgeving komt de dienstverlening aan klanten ten goede.

Hoveniersbedrijf - Bloemisterij  
**Harrie Gubbels**  
Aanleg - Renovatie - Onderhoud - Ontwerp - Advies - Planten - Snijsbloemen - Bruidswerk

Van Deursen Assemblagebedrijf,  
 Achterbroek 6,  
 5715 BM LIEROP.

Lierop, 13 mei 2010.

Betreft: Beplantingsplan vervangende nieuwbouw bedrijfsruimte.

01. Bestaande haag *Fagus sylvatica* (beuk) doortrekken langs Achterbroek.
02. Strook onderbeplanting bodembedekkers met *Lonicera*, *Cotoneaster*, *Hedera* ed.
03. Langs in-uitrit *Taxus baccata* 50/60 cm.
04. Vak beplanten met *Rhododendrons* in div. soorten.
05. Parkeerplaatsen omringen met *Taxus baccata*.
06. Terras bij kantoor/kantine omringen met *Taxus baccata* met daarin 3 *Platanen* dakvorm.
07. Erfgrens langs akker beplanten met +/- 20 st. *Salix alba* (knotwilg)
08. Gazon.
09. Bestaande bomen, voornamelijk *Quercus* (eik) zoveel mogelijk inpassen in de nieuwe situatie.

Hoveniersbedrijf H. GUBBELS vof.

**A woonhuis**  
**B bedrijfsgebouw**

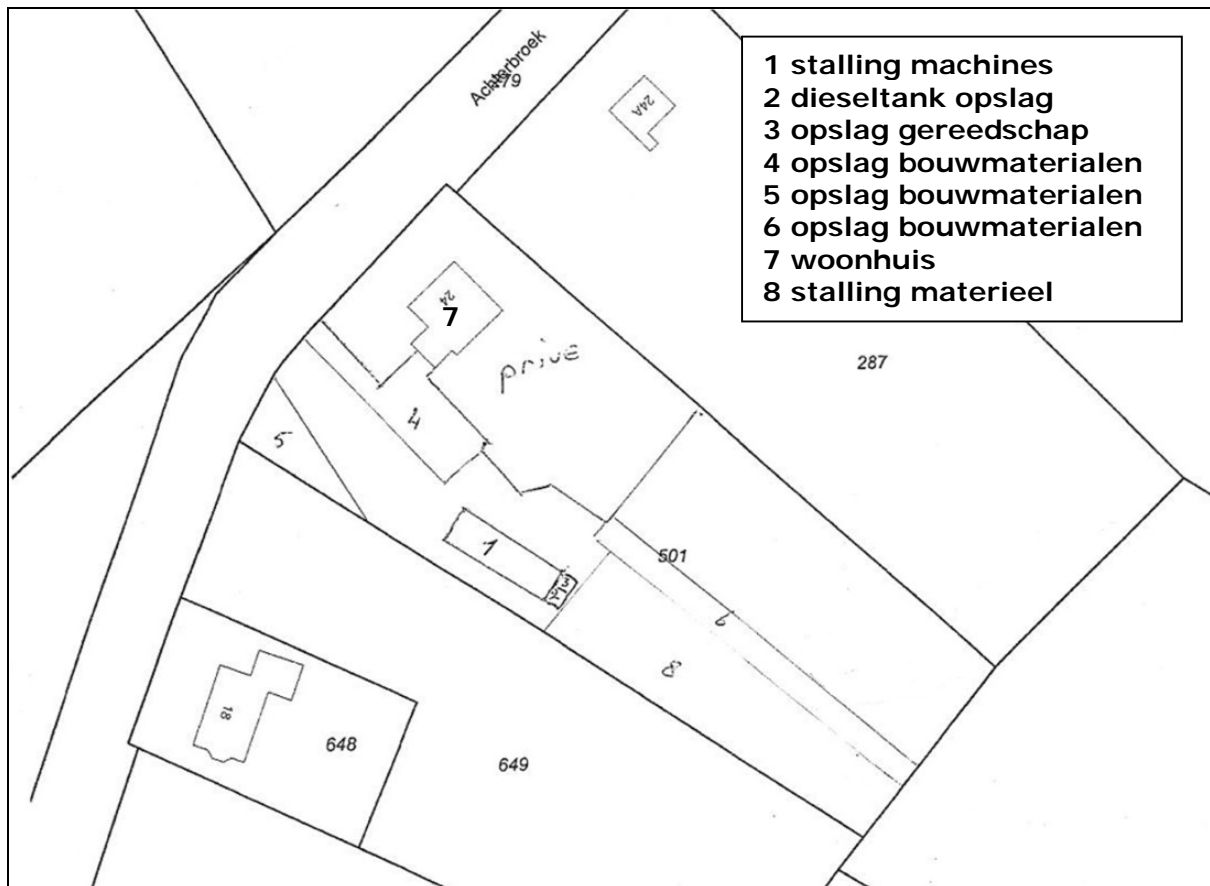
Schets nieuwe situatie Achterbroek 6

Op de plaats van het huidige bedrijfsgebouw wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>, waarvan 100 m<sup>2</sup> voor privédoeleinden wordt gebruikt. Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw wordt een nieuwe oprit gerealiseerd met toegang tot het terrein voor laden en lossen. Er worden vijf parkeerplaatsen op eigen terrein aangebracht. Om de verkeersveiligheid te bevorderen wordt een aparte afrit gecreëerd. Het beplantingsplan voorziet in ruim aangebrachte groene elementen op het erf en rondom het bedrijfsgebouw.

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering en om een goed toekomstperspectief voor het bedrijf te behouden.

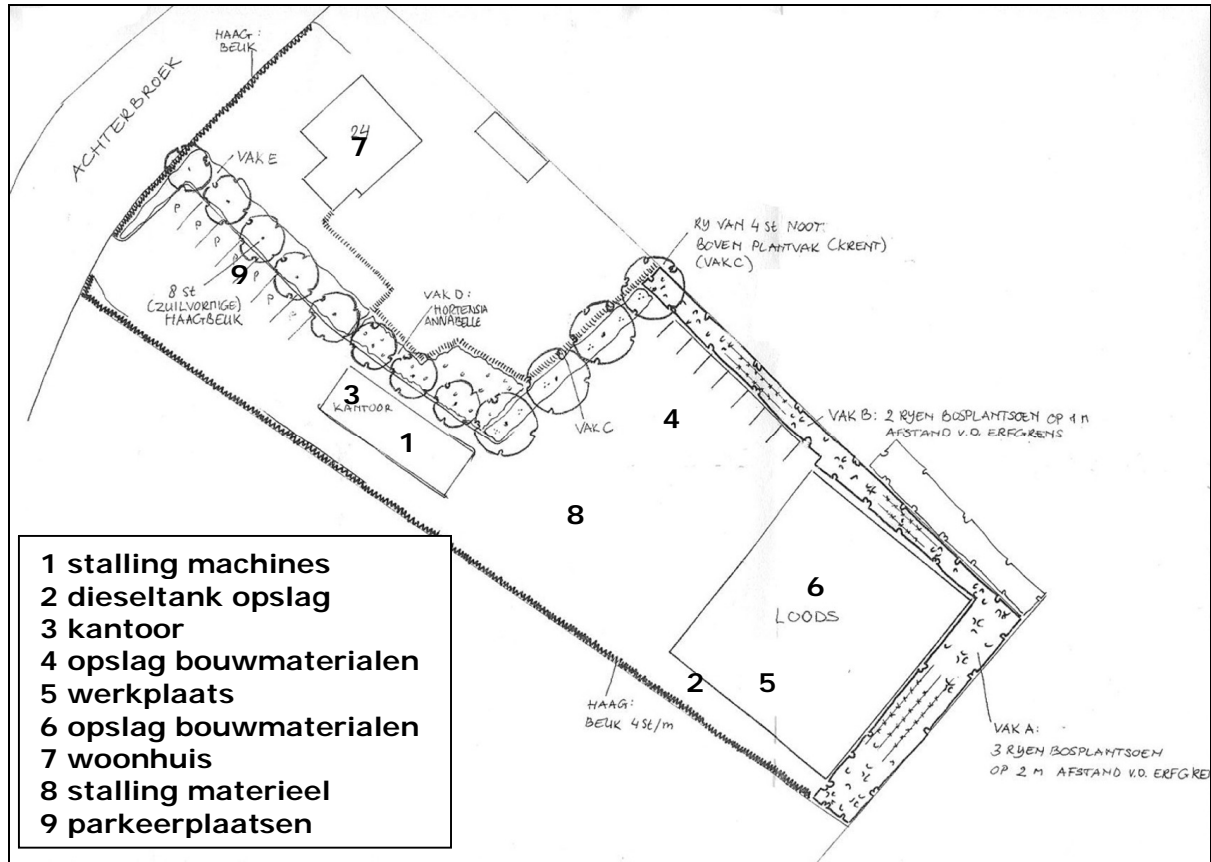
#### *Achterbroek 24*

Op onderstaande tekening is de huidige situatie op de locatie Achterbroek 24 weergegeven. Op het perceel met een totale oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup> bevinden zich het huidige bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 108 m<sup>2</sup> en het woonhuis. Het huidige bedrijfsgebouw heeft een nokhoogte van 5 meter en wordt gebruikt voor het stallen van machines en de opslag van klein materiaal. Het perceel heeft een brede verharde oprit die deels gebruikt wordt voor de opslag van bestratingsmateriaal. Voor het overige bestaat het perceel uit onverharde stallingsruimte voor machines en opslag van materiaal.



**Schets huidige situatie Achterbroek 24**

Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw is noodzakelijk om de machines binnen te kunnen stallen. Dit voorkomt onnodige slijtage en verbetert het aanzicht van het perceel. In combinatie met het bestaande bedrijfsgebouw en herinrichting van het onbebouwd terrein ontstaat een complete bedrijfsvoering op één locatie. Dit komt de dienstverlening aan klanten ten goede.



Schets nieuwe situatie Achterbroek 24

Aan de achterzijde (zuidoost) van het perceel wordt een nieuwe loods gebouwd met afmetingen 27,50 x 20 meter. Het huidige bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de stalling van machines en als kantoor. Het onbebouwde deel van het perceel wordt gebruikt voor de stalling van machines en de opslag van materiaal. Aan de voorzijde van het perceel wordt ruime parkeergelegenheid gerealiseerd voor het personeel en voor eigen auto's. Parkeren in de berm en aan de wegzijde behoort daarmee tot het verleden. Ook het uitstellen van bouwmaterialen aan de wegzijde is in de nieuwe situatie niet langer aan de orde. Het perceel krijgt een doelmatige indeling en wordt ruim omgeven door groene elementen.

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering en om een goed toekomstperspectief voor het bedrijf te behouden.

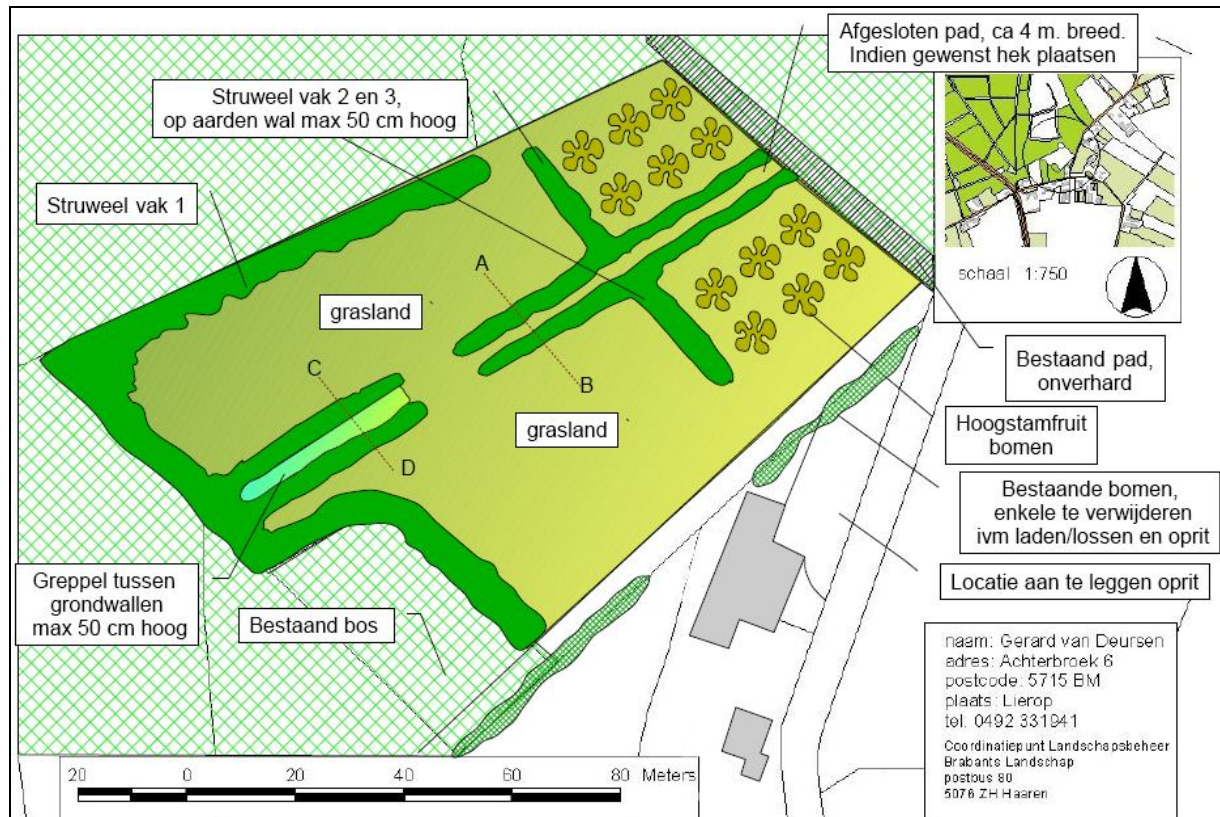
## 2.8 Natuurontwikkeling

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling vindt plaats in combinatie met het realiseren van nieuwe natuur aan de Achterbroek. De natuurontwikkeling vindt plaats op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Someren, sectie O nummer 339, met een oppervlakte van 1.01 hectare. Het perceel is direct ten noordwesten van Achterbroek 6 gelegen.

Van het totale perceel van ruim 1 hectare wordt circa 9.000 m<sup>2</sup> omgezet in nieuwe natuur. Het omzetten van 9.000 m<sup>2</sup> landbouwgrond in natuur en het natuurlijk inrichten van het perceel betekenen een overcompensatie voor de waardes die uit de uitgevoerde BiO taxaties voortvloeien. Circa 1.000 m<sup>2</sup> van het perceel wordt bij het erf van Achterbroek 6 getrokken,

om het nieuwe bedrijfsgebouw en erf landschappelijk in te passen met groene elementen.

Op onderstaande kaart is een schets van de voorgenomen toekomstige inrichting van het perceel weergegeven. De inrichtingsschets is opgesteld door het coördinatiepunt Landschapsbeheer van Brabants Landschap. Het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Someren vormt de basis voor de groene invulling van het perceel. Door de initiatiefnemers is een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar, waarmee gewaarborgd is dat de natuurontwikkeling daadwerkelijk plaats kan vinden.



**Voorgenomen inrichting perceel met natuurontwikkeling aan de Achterbroek**