

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
SLUISSTRAAT 67 SOMEREN-EIND**

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

**Crijns Rentmeesters bv**

27 juli 2017

# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	5
1.3 Begrenzing	5
1.4 Status	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Beeld van de planlocatie	9
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>10</b>
3.1 Beoogde bestemming	10
3.2 Beeldkwaliteit	10
3.3 Landschappelijke inpassing	13
3.4 Verkeer en parkeren	14
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>16</b>
4.1 Rijksbeleid	16
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)	17
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Structuurvisie Someren 2028	19
<b>5. MILIEUASPECTEN</b>	<b>20</b>
5.1 Bodem	20
5.2 Waterhuishouding	21
5.2.1 Inleiding	21
5.2.2 Principes waterschap Aa en Maas	21
5.2.3 Relevant beleid	21
5.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	22
5.2.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	23
5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	24
5.2.7 Afvalwater	24
5.3 Cultuurhistorie	24
5.4 Archeologie	24
5.4.1 Inleiding	24
5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	25

5.5	Flora en fauna	25
5.5.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	25
5.5.2	Toets aan Flora- en faunawet	26
5.6	Geluid	27
5.7	Agrarische bedrijvigheid	28
5.7.1	Inleiding	28
5.7.2	Activiteitenbesluit	28
5.7.3	Wet geurhinder en veehouderij	29
5.7.4	Voorgrondbelasting	29
5.7.5	Achtergrondbelasting	30
5.7.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	31
5.8	Bedrijven en milieuzonering	31
5.9	Externe veiligheid	33
5.9.1	Inleiding	33
5.9.2	Bedrijven	33
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	33
5.9.4	Kabels en leidingen	34
5.10	Luchtkwaliteit	34
5.11	Besluit m.e.r.	35
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>36</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

**BIJLAGEN:**

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek, Bodeminzicht, 3 maart 2016, kenmerk B1634
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai: Tritium Advies, 8 november 2016, documentkenmerk 1603/148/RV-01

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Sluisstraat 67 te Someren-Eind, door splitsing van een bouwvlak voor twee vrijstaande woningen binnen een woonbestemming naar twee bouwvlakken met elk een vrijstaande woning binnen deze woonbestemming. Thans zijn op de planlocatie twee vrijstaande woningen aan het lint van de Boerenkamplaan toegestaan, maar is slechts één woning aanwezig. De initiatiefnemer beoogt een tweede woning op te richten op het erf bij de woning aan Sluisstraat 67. Hiervoor wordt het onbenutte gedeelte van het bouwvlak, dat is opgenomen voor een tweede vrijstaande woning, binnen de woonbestemming wegbestemd en wordt een separaat bouwvlak voor de oprichting van één woning toegevoegd aan locatie ten zuidoosten van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt opgericht op het erf en is georiënteerd op de aanwezige vijver in de tuin van de planlocatie. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde bestemming ten opzichte van de huidige situatie.

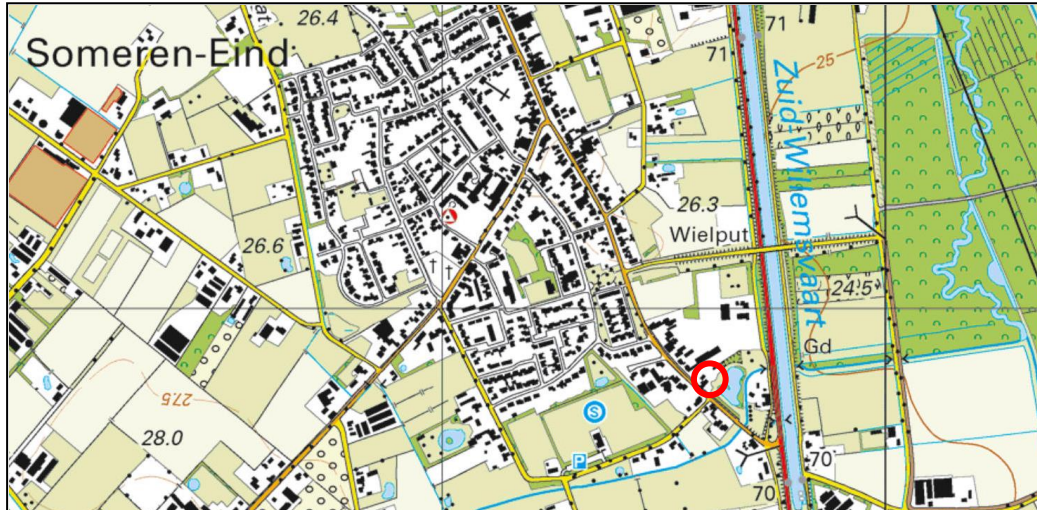


Figuur 1: Beeld van de beoogde planologische situatie op de planlocatie

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente Someren heeft ervoor gekozen om tweemaal per jaar een zogenoemd 'veegplan' vast te stellen, waarbij verschillende ontwikkelingen uit de gemeente worden samengevoegd. Derhalve zal de ontwikkeling worden meegenomen in de veegronden van de gemeente Someren. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Ligging

De planlocatie is gelegen op het perceel aan Sluisstraat 67 te Someren-Eind. De locatie is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Someren-Eind, tussen het dorp Someren-Eind en de Zuid-Willemsvaart. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop aangegeven de ligging van de planlocatie in de omgeving.



Figuur 2: Topografische kaart met de ligging van de planlocatie met een rode cirkel aangeduid

## 1.3 Begrenzing

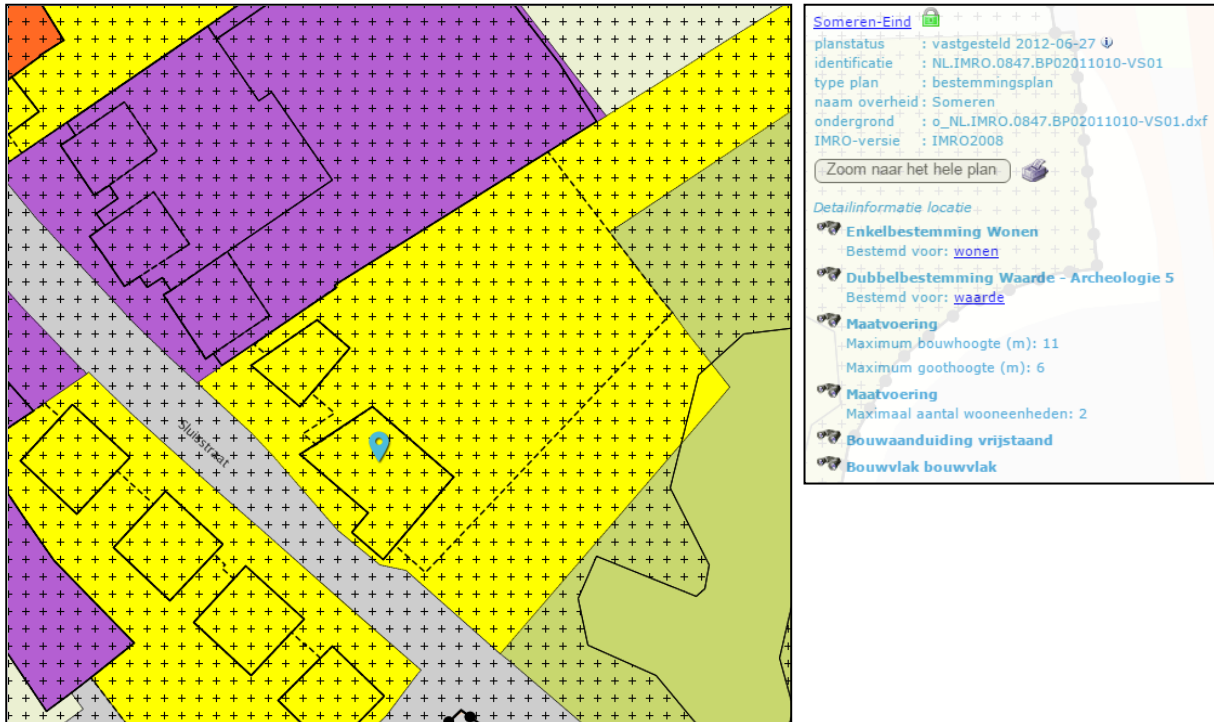
De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie T, nummers 169 en 165 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een oppervlakte van 3.550 m<sup>2</sup>. De planlocatie is op navolgende figuur met een zwarte lijn met bolletjes aangeduid. De kadastrale percelen waarop de planlocatie (gedeeltelijk) betrekking heeft zijn met groen aangeduid. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie met daarop de begrenzing van de planlocatie aangeduid.



Figuur 3: Kadastrale kaart met daarop de betreffende kadastrale percelen en de begrenzing van de planlocatie aangeduid

## 1.4 Status

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Someren-Eind' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 27 juni 2012. Dit bestemmingsplan is voor de planlocatie onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Someren-Eind' ter plaatse van de planlocatie (met blauw aangeduid)

De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Someren-Eind' bestemd als 'Wonen'. De locatie kent tevens (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op de planlocatie is één bouwvlak opgenomen met de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden 2'. Voor de woningen is een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 6 meter toegestaan.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie op de planlocatie toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving voor de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreide nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers. In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Vanaf Someren-Dorp (de omgeving van het huidige Wilhelminaplein) liepen er in deze periode linten naar de Schans/de Kievit, en van daaruit naar de ophaalbrug over de Zuid-Willemsvaart. Dit lint, waarvan de huidige Boerenkamplaan en Brugstraat deel uitmaken, was aan weerszijden voorzien van lintbebouwing. Ten zuiden van het lint, ter plaatse van het huidige Someren-Eind, was aan het eind van de 19e eeuw sprake van verspreide bebouwing langs een aantal wegen. Rond 1900 is er sprake van een begin van buurtschapsvorming in het uiterste zuiden van het akkercomplex. In de periode rond 1906 waren er in de 'Nieuwe Parochie' een school, kerk en begraafplaats aanwezig. Er is een kleinschalige en verspreide bebouwingsontwikkeling op de uiterste grens van het akkerbouwgebied, daar waar de akkers overgaan in de heidevelden van de Somerense Heide. Hoofdassen binnen deze buurtschap waren de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. Deze laatste weg was een nieuwe ontsluitings- en ontginningsweg in zuidwestelijke richting, waar enkele boerenhoven aan waren gesitueerd. Een tweede ontsluitings-/ontginningsas, in zuidelijke richting, werd gevormd door de Goord Verbermedijk. Langs deze weg werd de ontginning van de zuidelijke (natte) gronden richting Diepenhoek en Grote Heide begonnen.

In de periode tussen de Eerste en Tweede Wereldoorlog begon de grootschalige ontginning van de heidegebieden. De Nieuwe Parochie was de nederzetting van waaruit (via de Nieuwendijk) het zuidwestelijk gelegen gebied werd ontgonnen. In deze periode is ook de naam van de nederzetting veranderd: van Nieuwe Parochie in Someren-Eind, afkomstig van de naam van het noordelijk gelegen lint. Uitbreiding van bebouwing in de kern vond voornamelijk plaats langs de bestaande wegen, in het ruime verkavelingspatroon. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de historische atlas voor de omgeving van de planlocatie in circa 1940.



Figuur 5: Historische kaart voor de Someren-Eind uit circa 1940, waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

Na de Tweede Wereldoorlog werd de kern geleidelijk uitgebreid tot de huidige omvang. Ruimtelijk gezien is er voornamelijk sprake van inbreiding tussen de bestaande wegen met verspreid liggende bebouwing. De oorspronkelijke hoofdwegen (Boerenkamplaan, Brugstraat, Sluisstraat en Nieuwendijk) zijn behouden gebleven als de voornaamste structuurlijnen van het dorp. In de loop van de 20e eeuw is het stratenpatroon in de kern verder verdicht. Alleen in het centrale middendeel aan de Nieuwendijk, zijn nog grotere open terreinen aanwezig.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

De belangrijkste structuurlijnen van Someren-Eind zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn, met een grote mate van spreiding, aan deze straten gesitueerd. Op de kruising van deze drie straten is sprake van een concentratie van functies. Aan de Nieuwendijk zijn daarnaast ook diverse maatschappelijke functies in relatief grootschalige gebouwen gevestigd. Langs de meeste straten staat relatief kleinschalige bebouwing, veelal bestaande uit woningen. Grotere panden komen voor langs het noordelijk deel van de Boerenkamplaan en langs de Nieuwendijk. De bebouwingsstructuur langs de oorspronkelijke dorpswegen is afwisselend. Historische en meer recente panden wisselen elkaar af. De bebouwing langs deze wegen bestaat overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een bouwhoogte van één à twee bouwlagen met kap. Ook een groot deel van de niet-woonfuncties is gevestigd in panden met een vergelijkbare bouwmassa als de woningen. Incidenteel komen grotere panden voor. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing aan de Sluisstraat, gezien vanaf de planlocatie richting het dorp Someren-Eind.



Figuur 6: Beeld van de Sluisstraat vanaf de zuidzijde van de Sluisstraat richting het dorp Someren-Eind

De bebouwing staat in een aantal gevallen relatief dicht op de rijbaan, waardoor met name langs de Boerenkamplaan sprake is van een vrij stenig karakter. Andere dorpswegen, waaronder het zuidelijk deel van de Sluisstraat en delen van de Nieuwendijk, hebben een groener karakter. De omgeving van Someren-Eind is te kenmerken als een grootschalig open agrarisch landschap, hier en daar onderbroken door bomenrijen en erfbeplanting. Het open landschap is ontstaan door ontginning van de heidevelden vanaf het begin van de 20e eeuw en heeft een rationele verkaveling. De Boerenkamplaan/Sluisstraat is de belangrijkste weg in het dorp. Deze route verbindt Someren-Eind in noordelijke richting met de kern Someren. Ten zuiden van Someren-Eind sluit de Sluisstraat aan op

de N266. De planlocatie is aan de Sluisstraat gelegen, nabij de aansluiting van de Sluisstraat aan deze N266.

## 2.3 Functionele structuur

De bebouwing in Someren-Eind heeft overwegend een woonfunctie. Wonen komt voornamelijk voor als zelfstandige functie, maar ook als mengvorm (met bedrijven en winkels). Aan de Boerenkamplaan, de Sluisstraat en de Nieuwendijk zijn niet-woonfuncties zoals detailhandel, horeca en bedrijven geconcentreerd. Maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd aan de noord- en zuidzijde van de Nieuwendijk. In Someren-Eind komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor.

## 2.4 Beeld van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Sluisstraat 67. Er is één vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig op de planlocatie. Het restant van het perceel is in gebruik als tuin/erf bij deze woning. Direct ten zuidoosten van de woonbestemming is een grote vijver aanwezig die eveneens aan de initiatiefnemer toebehoort. Hierna zijn foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 7: beeld van de woning aan Sluisstraat 67, vanaf de Sluisstraat ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak dat wordt verplaatst

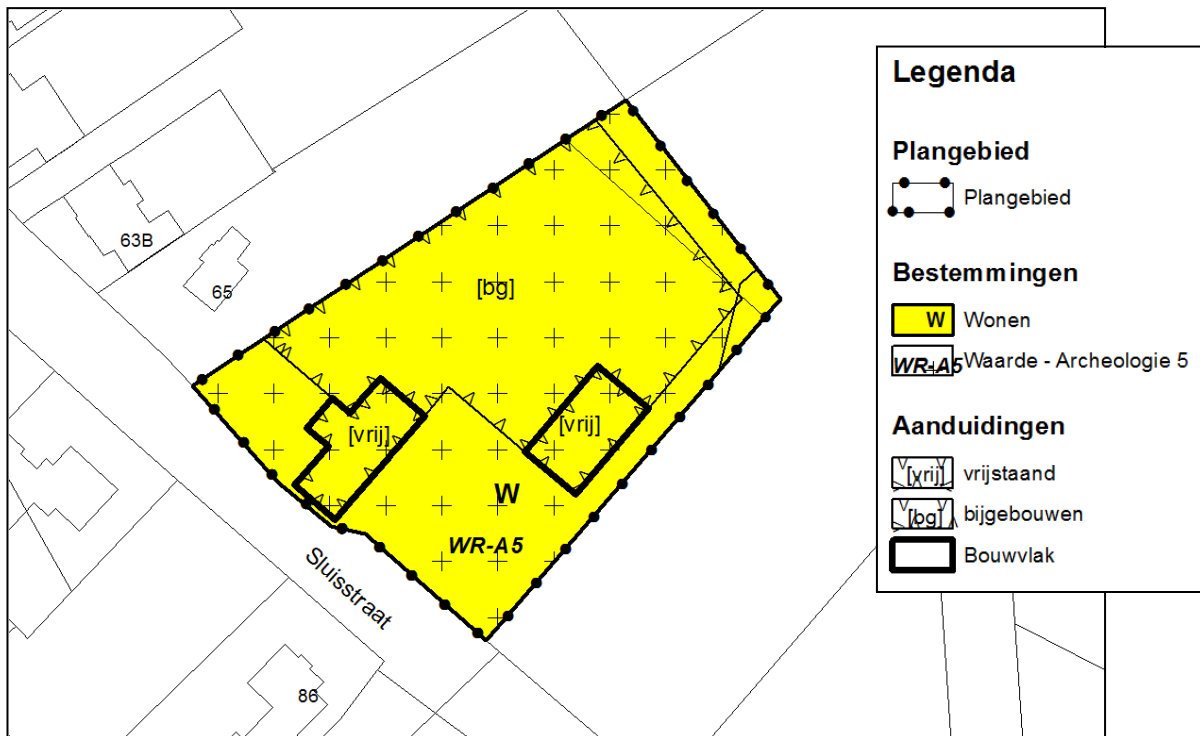


Figuur 8: beeld van de beoogde locatie voor het her te plaatse bouwvlak met op de achtergrond de vijver die aansluitend aan de bestemming gelegen is

### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Beoogde bestemming

Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie een vrijstaande woning op te richten ten zuidoosten van de woning Sluisstraat 67. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een bouwvlak voor twee vrijstaande woningen gesplitst in twee bouwvlakken voor elk één vrijstaande woning binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Hiermee wordt de beoogde woning op een andere locatie binnen de woonbestemming geprojecteerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie op de planlocatie.



Figuur 9: Verbeelding voor de beoogde (planologische) situatie

#### 3.2 Beeldkwaliteit

In de omgeving van de planlocatie, aan de Sluisstraat is sprake van een zeer uiteenlopende bebouwingstypologie. Navolgende figuur geeft een beeld van nabijgelegen bebouwing aan de Sluisstraat.



Figuur 10: Beeld van de bebouwing in de omgeving

De te realiseren woning wordt nabij de woning aan Sluisstraat 67 opgericht. Derhalve zal voor de beeldkwaliteit deze woning als maatgevend worden beschouwd. Dit betreft een woning van het boerderijtype met een rechthoekig grondplan, met een zadeldak. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning aan Sluisstraat 67, gezien vanuit de positie van de toe te voegen woning.



Figuur 11: Foto van de woning aan Sluisstraat 67

De nieuwe woning wordt opgericht als staltype op het erf bij de aanwezige langgevelboerderij. Met de situering van de woning is rekening gehouden met het zicht op de woning aan Sluisstraat 67. De beide woningen zijn gelegen aan een gezamenlijk voorerf waaraan de woningen ontsloten zijn aan de Boerenkamplaan. Voor de woning wordt derhalve een goothoogte van maximaal 4,5 meter opgenomen in het bestemmingsplan. De woning dient bij voorkeur te worden voorzien van dakschilden met een hellingshoek tussen de 40° en 50°. De traditionele dakafdekking in Someren bestaat uit een zadeldak. Een invulling met woningbouw met een 'eigentijds karakter' is mogelijk zodat bijvoorbeeld met lessenaarsdak gewerkt kan worden. De gevels van de woning dient rustig en evenwichtig van opbouw te zijn. Elementen als gevelopeningen en toevoegingen aan de gevel, zoals balkons en luifels, dienen ondergeschikt te zijn aan de totale gevel. Bij de kleurstelling van de woning wordt als gevelmateriaal donkere of natuurlijke materialen voorgestaan. Stuc- en keimwerk zijn voorstelbaar mits passende kleurstelling wordt toegepast. Net als bij de andere componenten van de bebouwing geldt ook hier dat eenvoud, rust en harmonie in het beeld worden nagestreefd. Felle en onnatuurlijke kleuren beantwoorden niet aan dit wensbeeld. Navolgende figuren geven een beeld van de beeldkwaliteit voor de te bouwen woning op de planlocatie.





Figuur 12: Beeldkwaliteit voor beoogde woning binnen het plangebied waarbij een de beoogde woning wordt gebouwd als staltype

Daarnaast mag ook worden aangesloten op de bouwstijl en bebouwingstypologie van de woning aan Sluisstraat 67, waardoor twee boerderijen op een erf binnen de woonbestemming worden gerealiseerd. Het hanteren van bovenstaand beeldkwaliteit principe wordt verankerd in de regels van het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.

### 3.3 Landschappelijke inpassing

Het bouwvlak voor de beoogde woning wordt gesitueerd op een andere locatie binnen de woonbestemming aan Sluisstraat 67. Deze woonbestemming is inmiddels geheel landschappelijk ingepast. De nieuwe woning wordt gesitueerd tussen de woning aan Sluisstraat 67 en de vijver die ten zuiden van deze woning gelegen is. De voorzijde van dit perceel is reeds ingepast met een beukenhaag. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige en te behouden landschappelijke inpassing op het perceel.





Figuur 13: Aanwezige en te behouden landschappelijke inpassing van de planlocatie

### 3.4 Verkeer en parkeren

De toe te voegen woning wordt ontsloten op de Sluisstraat. De huidige inrit voor de woning aan Sluisstraat 67 wordt tevens als inrit gebruikt voor de te realiseren woning. De inrit zal zich splitsen naar twee afzonderlijke opritten voor de woningen waarbij er voor de woningen afzonderlijk van elkaar ruimte is tot parkeergelegenheid voor minimaal twee voertuigen. Aan de noordzijde van de woning aan Sluisstraat 67 is eveneens een oprit met garage aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de ontsluiting van de planlocatie Sluisstraat. De planlocatie biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.



Figuur 14: Aantakking op de Sluisstraat vanuit de planlocatie



Figuur 15: Beeld ontsluiting planlocatie Sluisstraat 67 en toe te voegen woning/te verplaatsen bouwvlak

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

## **4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)**

### **4.2.2.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouwactiteiten. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

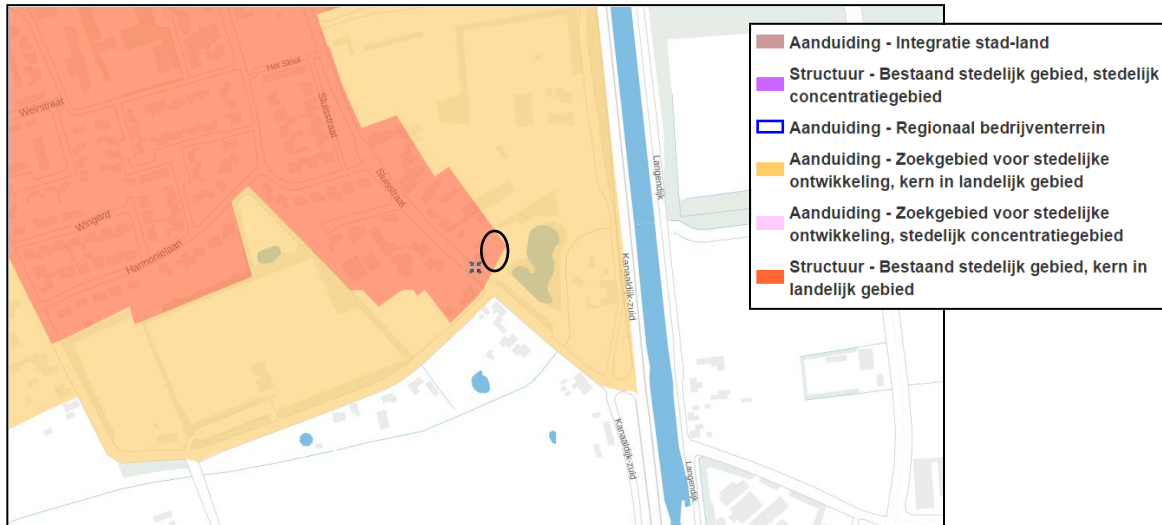
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

#### 4.2.2.2 Aanduidingen planlocatie in Verordening ruimte

De planlocatie aan Sluisstraat 67 is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied', op de grens met het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de ligging van de planlocatie binnen deze kaartaanpassing.



Figuur 16: Aanduiding te verplaatsen bouwvlak op de themakaart Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (consolideerde versie 01-01-2016)

Door opname van de planlocatie in de kaartaanpassing zijn de overige aanduidingen en structuren van de planlocatie afgehaald. De planlocatie heeft behoudens de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied', geen andere aanduidingen meer in de Verordening ruimte.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het stedelijke gebied op het grensvlak van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De beoogde verplaatsing van het bouwvlak vindt plaats zonder uitbreiding van de woonbestemming op de planlocatie. Door de woning te verplaatsen binnen het bouwvlak vindt een kwaliteitverbetering op het perceel plaats. De woning wordt opgericht ten zuidoosten van de bestaande woning en komt ruimer op het perceel te liggen dan op de huidige locatie ten noordwesten van de woning tussen de woningen aan Sluisstraat 65 en 67. Door de beoogde situering blijft het zicht op de karakteristieke woning aan Sluisstraat 67 behouden, zowel vanuit de noord- als zuidzijde vanaf de Boerenkamplaan. De toe te voegen wordt gerealiseerd volgens een erfprincipe middels een gezamenlijke ontsluiting met de woning aan Sluisstraat 67.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Someren een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'. Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028 wa op de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

In de Structuurvisie Someren 2028 is de planlocatie aangewezen als gelegen op de overgang tussen 'Dorpslinten: behoud en versterken karakter' en 'kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom'. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De beoogde ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie.

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. De kavel maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de woonbestemming en is in gebruik als tuin. Het grondgebruik van de kavel in het verleden geeft geen aanleiding aan te nemen dat er mogelijk sprake kan zijn van een verontreiniging van de bodem.

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek Sluisstraat uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 3 maart 2016 met projectnummer B1634 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

#### *“Conclusies en advies*

##### *Resultaten*

*In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarden. Een verklaring is niet voorhanden op basis van dit onderzoek. Mogelijk is het gehalte aan lood het gevolg van het agrarisch gebruik van de locatie door de jaren heen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan koper, zink en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.*

##### *Conclusie en advies*

*De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.*

*De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”*

## 5.2 Waterhuishouding

### 5.2.1 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 de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

### 5.2.2 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.

### 5.2.3 Relevant beleid

#### 5.2.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

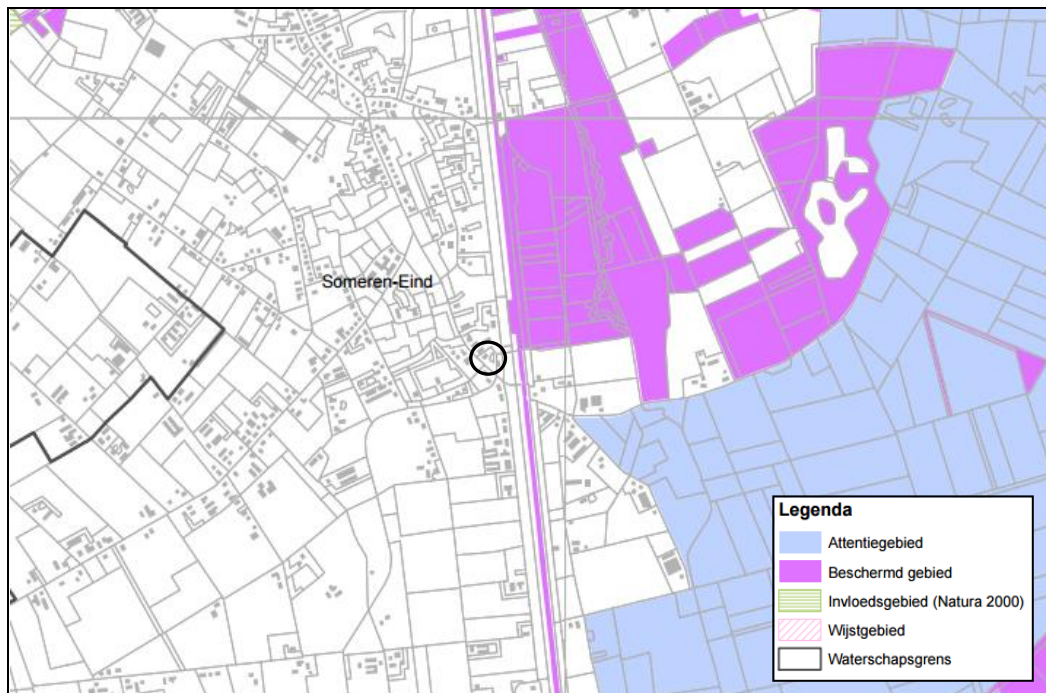
Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

### 5.2.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de planlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. 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. De planlocatie aan Sluisstraat 67 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van de planlocatie waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 18: Ligging planlocatie (met een zwarte cirkel aangeduid) ten opzichte van keurgebieden in de omgeving

### 5.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 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'.

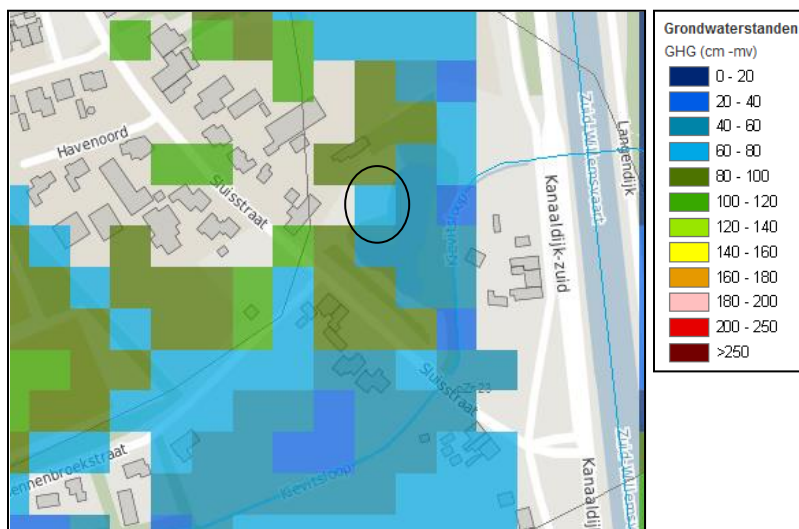
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief 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 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de planlocatie wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding opgericht. Deze woning is al toegestaan op de planlocatie, maar geprojecteerd binnen het bouwvlak waarbinnen tevens al een woning aanwezig is. Met deze ontwikkeling wordt het bouwvlak afgesplitst van het huidige bouwvlak en verplaatst. De toename van het verhard oppervlak is met de ontwikkeling van één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding in elk geval minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

## 5.2.5 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van de planlocatie betreft een gooreerdgrond bestaand uit lemig fijn zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van de planlocatie is circa NAP + 27,16 meter. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 60-80 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG. De planlocatie is met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant

Middels de beoogde herontwikkeling wordt de toevoeging van circa 400 m<sup>2</sup> aan verharding (woonhuis, bijgebouwen en erfverharding) verwacht. Op grond van de nieuwe regels van het waterschap zijn hiervoor geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Op vrijwillige basis kunnen deze echter worden aangelegd. De grondsoort en de hoogte van het grondwater bieden hiervoor de mogelijkheden. Direct aansluitend aan de beoogde woning is een vijver gelegen die ruimschoots ruimte biedt voor de opvang van het hemelwater dat valt op nieuwe daken en verhardingen op de planlocatie. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen wordt opgevangen de vijver. Thans fungeert de vijver ook als noodoverloop van de nabijgelegen A-watergang. Bij extreme waterval voert de A-watergang af op de vijver. De vijver heeft hiervoor, alsook voor de opvang van het hemelwater van de te realiseren verharding, voldoende capaciteit.

### **5.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

### **5.2.7 Afvalwater**

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

## **5.3 Cultuurhistorie**

De planlocatie is reeds geheel als woonbestemming opgenomen. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt het bouwvlak voor de woning verplaatst binnen de woonbestemming. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorie in de omgeving.

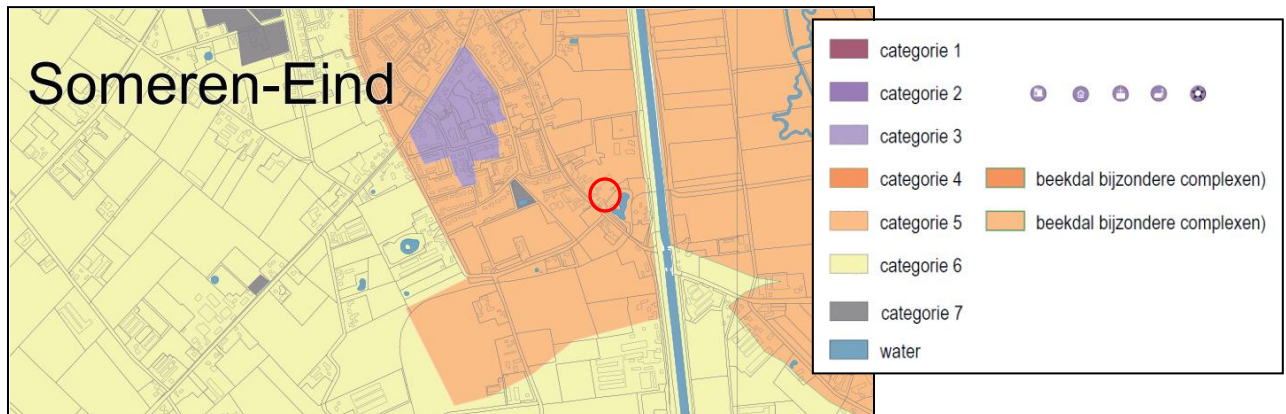
## **5.4 Archeologie**

### **5.4.1 Inleiding**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

## 5.4.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wamz 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 en dergelijke, 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 deze beleidskaart weergegeven waarin de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



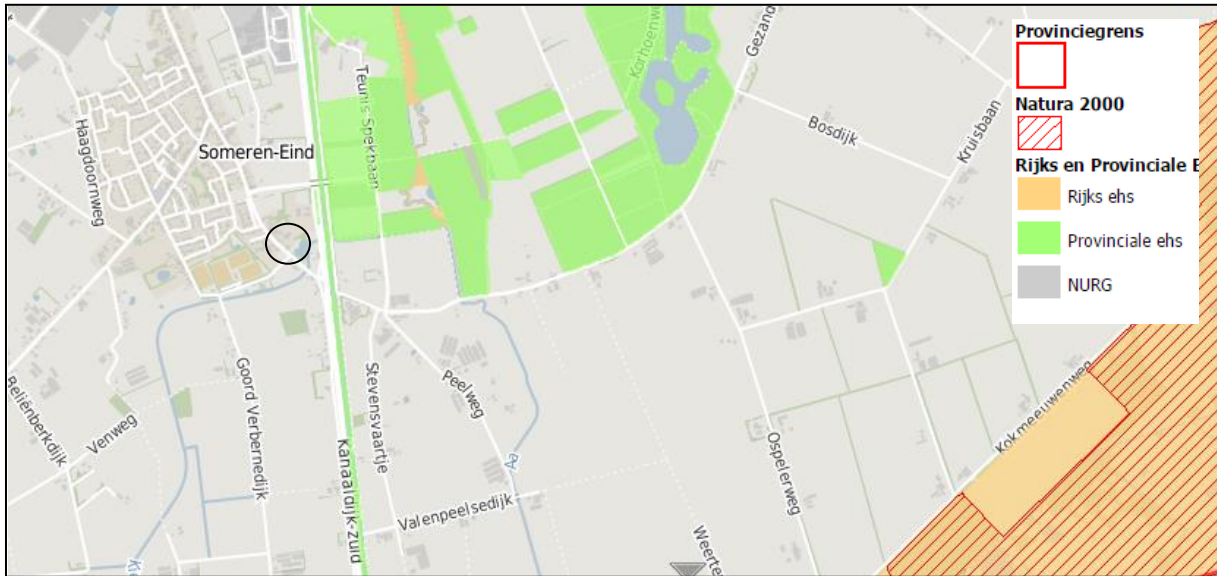
Figuur 20: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren waerop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

De planlocatie is op de 'Archeologiekarta van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 5 gebied. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht indien er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 40 centimeter diep over een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>. Wanneer beide eisen worden overschreden bij de oprichting van de nieuwe woning zal bij uitgraving van de bouwvoor een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Er is voor de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## 5.5 Flora en fauna

### 5.5.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de 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. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer ten opzichte van de Natura 2000-gebieden.



Figuur 21: Natura 2000 gebied 'Grote Peel' ten opzichte van de planlocatie, waarbij de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden betreft het natuurgebied 'Grote Peel'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer meter ten oosten van de planlocatie. De planlocatie aan Sluisstraat 67 is op een dusdanige afstand gelegen van de Natura 2000-gebieden dat verplaatsing van het bouwvlak voor de beoogde woning geen invloed heeft op dit gebied.

## 5.5.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De planlocatie wordt in de huidige situatie gebruikt als tuin, meer specifiek als siergazon. Het grasland wordt met regelmaat gemaaid, de locatie is afgezet en de locatie ligt nabij de woning aan Sluisstraat 67. De aanwezigheid van beschermde flora- of faunasoorten is daarmee uit te sluiten. Er vindt geen aantasting van flora en fauna plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 22: Beeld van het huidige grondgebruik op de planlocatie, waardoor geen flora en fauna waarden te verwachten zijn

## 5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai 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 geldt niet 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. De beoogde woning wordt gesitueerd in de achtertuin aan Sluisstraat 67, achter de woning aan Sluisstraat 67.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 8 november 2016 met documentkenmerk 1603/148/RV01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

*“Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Langendijk, Bennenbroekstraat, Gezandebaan, Kanaaldijk-Zuid en Sluisstraat. In de omgeving van het plangebied hebben zowel de provinciale hoofdweg als de gemeentelijke parallelweg de naam Kanaaldijk-Zuid. In onderhavig onderzoek is de provinciale weg aangeduid als ‘N266’ en de gemeentelijke parallelweg als ‘Kanaaldijk-Zuid’. Voor de gezoneerde wegen Sluisstraat, Bennenbroekstraat, Kanaaldijk-Zuid en doorgaande route Langendijk - Gezandebaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.*

*Voor de provinciale weg N266 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de maatregelen*

*onvoldoende doeltreffend zijn dan wel dat er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.*

*Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.*

*Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de nieuwe woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte. Dit aanvullend onderzoek is enkel noodzakelijk indien op de 2e verdieping verblijfsruimten gesitueerd worden. Voor de overige bouwlagen geldt dat de geluidbelasting lager is dan 53 dB. Er wordt van uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA;k van 20 dB voldoet, waardoor bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is en er te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.”*

Het aspect geluid is geen limiterend aspect voor de beoogde ontwikkeling. In samenhang met de ruimtelijke procedure voor realisatie van de woning is een aanvraag ontheffing hogere grenswaarde ingediend ten behoeve van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeersgeluid.

## **5.7 Agrarische bedrijvigheid**

### **5.7.1 Inleiding**

In de omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 360 meter tot de planlocatie.

### **5.7.2 Activiteitenbesluit**

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

### 5.7.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. In het kader van deze Verordening is de planlocatie aangeduid als gelegen in 'gebied 2; bebouwde kom kerkdorpen (inclusief inbreidingslocaties)'. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 3 oue/m<sup>3</sup> als maximale voorgrondbelasting voor de planlocatie. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

### 5.7.4 Voorgroundbelasting

In de omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijlocaties gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij locatie betreft de veehouderij aan Gezandebaan 2. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van 370 meter tot het beoogd bouwvlak. De overige bedrijven liggen op nog grotere afstand. De veehouderij aan de Gezandebaan is hiermee voor de planlocatie de dominante veehouderij. Navolgende figuur geeft een beeld van de dieren en dieren aantallen die op deze locatie gehouden mogen worden.

5712 TD, Gezandebaan 2, SOMEREN											
Beschikingsdatum: 02-04-1998 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2											
Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	10	7	3	1	78	0
E3	ouderdieren van vleeskuikens in opfok; jonger dan 19 weken	E3		bedrijf	0,1280	20700	2650	383	70	3726	476
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	3	14	0	4	0	0
<b>Totalen</b>						<b>20713</b>	<b>2671</b>	<b>386</b>	<b>75</b>	<b>3804</b>	<b>476</b>

Figuur 23: Toegestane dieren en dieraantallen op de veehouderijlocatie Gezandebaan 2 Someren

Met het programma V-Stacks is de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Gezandebaan 2 ten opzichte van de planlocatie berekend. Deze berekening is in navolgende figuur opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,32 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aan- vraag
1	Hoek bouwlak G2	179 833	373 613	6,0	6,0	0,50	4,00	3 804

Geur gevoelige locaties:

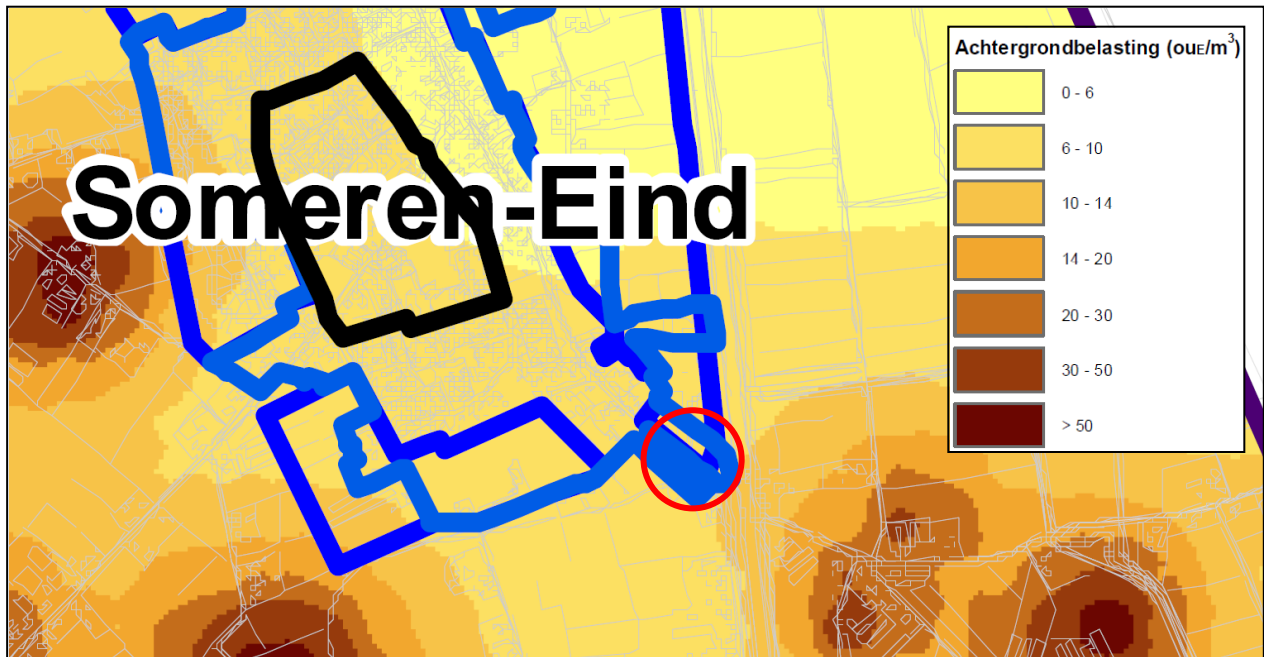
Volgnr	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bouwlak noord	179 622	373 846	3,0	0,5
3	Bouwlak oost	179 634	373 835	3,0	0,6
4	Bouwlak zuid	179 624	373 823	3,0	0,6
5	Bouwlak west	179 611	373 834	3,0	0,5

Figuur 24: Geurberekening voorgrondbelasting veehouderij aan Gezandebaan 2 ten opzichte van te verplaatsen bouw vlak aan Sluisstraat 67

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de planlocatie als gevolgd van de veehouderij aan Gezandebaan 2 ten hoogste 0,6 oue/m<sup>3</sup> bedraagt, waar een geurbelasting van 3 oue/m<sup>3</sup> is toegestaan. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

### 5.7.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Als bijlage bij de geurverordening van de gemeente Someren is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 25: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is volgens de gemeentelijke geurverordening sprake van een achtergrondbelasting van 6-10 ouE/m<sup>3</sup>. Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De herontwikkeling van de planlocatie is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

### 5.7.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De verplaatsing van de woning op de planlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen niet belemmeren. De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die dicht bij deze bedrijven gelegen zijn dan de beoogde nieuwe situering van de reeds toegestane woning. De herontwikkeling van de planlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet.

## 5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De indicatieve lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden 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 twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De planlocatie gelegen kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Navolgende figuur geeft een beeld van het bestemmingsplanregime in de omgeving van de planlocatie, waaruit blijkt dat er sprake is van een gemengde omgeving.



Figuur 26: Bestemmingsplanregime in de omgeving van de planlocatie

In de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan is verankerd dat binnen de kom van Someren-Eind bedrijven zijn toegestaan met een milieucategorie 1 of 2, tenzij anders is aangeduid. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal categorie 1 en 2 bedrijven gelegen. Dit betreft de volgende locaties:

- Sluisstraat 63a, webshop en winkel voor army outdoor;
- Sluisstraat 61, glasreparatie voor auto's en een webwinkel en winkel voor motorcross;
- Sluisstraat 60, ontwerp en realisatie van producten en machines;
- Havenoord 3, bedrijf voor valbeveiliging, vangnetten;
- Havenoord 5, montagebouw.

Voor een bedrijf met een milieucategorie 2 geldt een aan te houden richtafstand van tenminste 50 meter. Deze richtlijnafstand wordt binnen een gemengd gebied verkleind tot 30 meter. De beoogde woning wordt op een afstand van tenminste 63 meter tot het dichtstbijzijnde gelegen bedrijfsvlak gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de richtlijnafstanden in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Tussen de beoogde woning en de bedrijven zijn reeds één of meer woonbestemmingen gelegen. Hiermee worden deze bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering door de beoogde herontwikkeling.

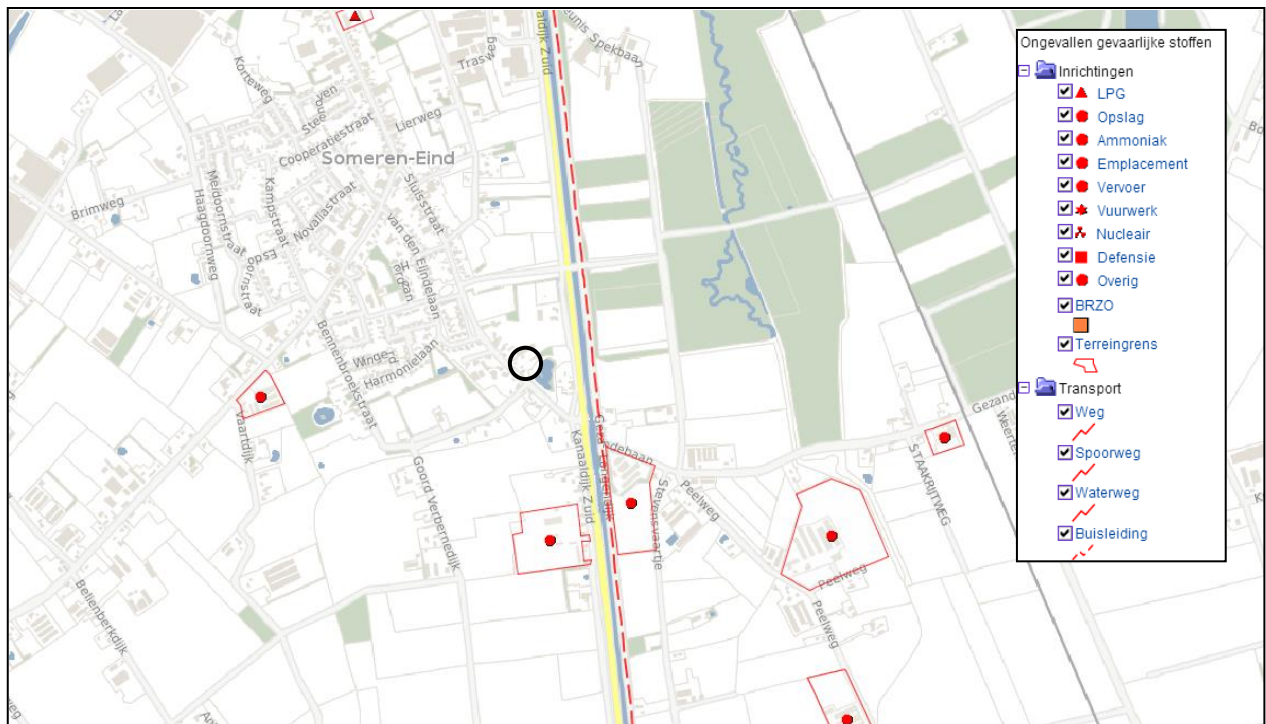
## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 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 subparagrafen nader toegelicht.

### 5.9.2 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. Op een afstand van meer dan 300 meter zijn ten zuid(oost)en van de planlocatie twee agrarische bedrijven gelegen met een risicocontour in het kader van externe veiligheid. De planlocatie is gelegen buiten de risicocontouren voor deze bedrijven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie, waarop de planlocatie weer met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie (de planlocatie is met een zwarte cirkel aangeduid)

### 5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaats vinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Via de Sluisstraat vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. Over de N266 en over de Zuid-Willemsvaart, beiden gelegen op korte afstand ten oosten van de planlocatie gelegen zijn, vindt wel relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) is het Limburgse deel van de N266 beschouwd. Gebleken is dat het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen zodanig beperkt is, dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het PR legt daardoor geen belemmeringen op aan ontwikkelingen op de planlocatie.

Het groepsrisico ligt blijkens de risicoatlas onder de oriënterende waarde. Aangezien voorliggende ruimtelijke onderbouwing geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (zijnde het verplaatsen van een locatie voor een vrijstaande woning) zal het groepsrisico niet toenemen.

#### **5.9.4 Kabels en leidingen**

Er zijn op de planlocatie geen kabels gelegen die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een dermate grote dat er geen risico voor de beoogde herontwikkeling aanwezig is.

Op een afstand van circa 150 meter ten oosten van de planlocatie is een gasleiding gelegen. Dit betreft een leiding van Gasunie Transport Services B.V. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

De gemeente Someren heeft deze buisleidingen aangeduid in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' over een breedte van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken die verband houden met de leiding. Deze dubbelbestemming is niet gelegen op de planlocatie.

### **5.10 Luchtkwaliteit**

Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' 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 regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de verplaatsing van één toegestane woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat het plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## **5.11 Besluit m.e.r.**

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 ontwikkeling op 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 ontwikkeling op 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.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In deze Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Someren een anterieure overeenkomst sluiten. Ook worden hierin afspraken over planschade opgenomen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief is meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.



---

**VERKLARING INZAKE VERKOOP VAN VIERKANTE METERS GESLOOPTE AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN.....(locatie/adres)**

---

1. *Eeren v Lierop Scheidingsweg Someren*  
De heer/mevrouw.....adres.....*5712SJ*.....woonplaats, hierna te noemen:  
"partij 1".

en

2. *Thyssen*  
De heer/mevrouw.....adres.....*Landstr. 64*.....woonplaats, hierna te noemen:  
"partij 2". *FWOM 5712XZ Someren.*

gezien de door partij 1. met partij 2. overeengekomen verkoop van gesloopte vierkante meters agrarische bijgebouwen aan

---

*6 3964 Scheidingsweg 9 5712SJ*.....locatie/adres;  
*Someren*

**Verklaren :**

I dat zij onherroepelijke overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van  
*(262) 200*.....(aantal invullen) m<sup>2</sup> gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen door partij 1.  
aan partij 2;

II dat de met deze overeenstemming samenhangende verplichtingen zijn vervuld en uitgevoerd;

III dat deze meters door partij 2. zullen worden ingezet om de ontwikkeling aan  
*Landstraat 64 5712XZ Someren*(adres) mogelijk te maken;

---

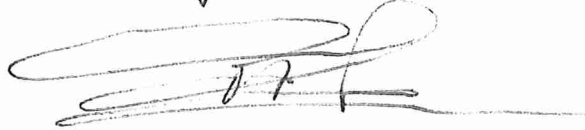
IV dat zij de bovenstaande gegevens naar waarheid hebben ingevuld en verstrekt.

De heer/mevrouw.....(partij 1.)

Severus van Lierop  
1.0

De heer/mevrouw...(naam)...(partij 2)

Thijssen F.W.D.M



-Bijlage 1: Luchtfoto

2: ~~keu~~ ~~overeenkomst~~

---

**VERKLARING INZAKE VERKOOP VAN VIERKANTE METERS GESLOOPTE AGRARISCHESCHEN BEDRIJFSGEBOUWEN.....(locatie/adres)**

---

1.

De heer/mevrouw M.P.T. VAN LIEPOP adres scheidingsweg 11 woonplaats, hierna te noemen:  
"partij 1". 5712 SJ SOMEREN

en

2.

De heer/mevrouw Thissen FWDM adres Zandst. 64 woonplaats, hierna te noemen:  
"partij 2". 5712 XZ Someren

gezien de door partij 1. met partij 2. overeengekomen verkoop van gesloopte vierkante meters agrarische bijgebouwen aan

---

54977 scheidingsweg 11 5712 SJ SOMEREN locatie/adres;

**Verklaren :**

- I dat zij onherroepelijke overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van .....10.....(aantal invullen) m<sup>2</sup> gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen door partij 1. aan partij 2;
- II dat de met deze overeenstemming samenhangende verplichtingen zijn vervuld en uitgevoerd;
- III dat deze meters door partij 2. zullen worden ingezet om de ontwikkeling aan Zandstraat 64 5712 XZ Someren.....(adres) mogelijk te maken;
-

IV dat zij de bovenstaande gegevens naar waarheid hebben ingevuld en verstrekt.

De heer/mevrouw....(partij 1.)

.....  
*M. Heerje*

De heer/mevrouw...(naam)...(partij 2)

.....  
*Thijssen F.W.B.M.*

-Bijlage 1: Luchtfoto

2 koopovereenkomst

*[Handwritten signature]*