

partners



úw regisseur voor  
de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

# Vijzelstraat, Someren-Eind

**Gemeente Someren**



Datum: 11 december 2024  
Projectnummer 2023029

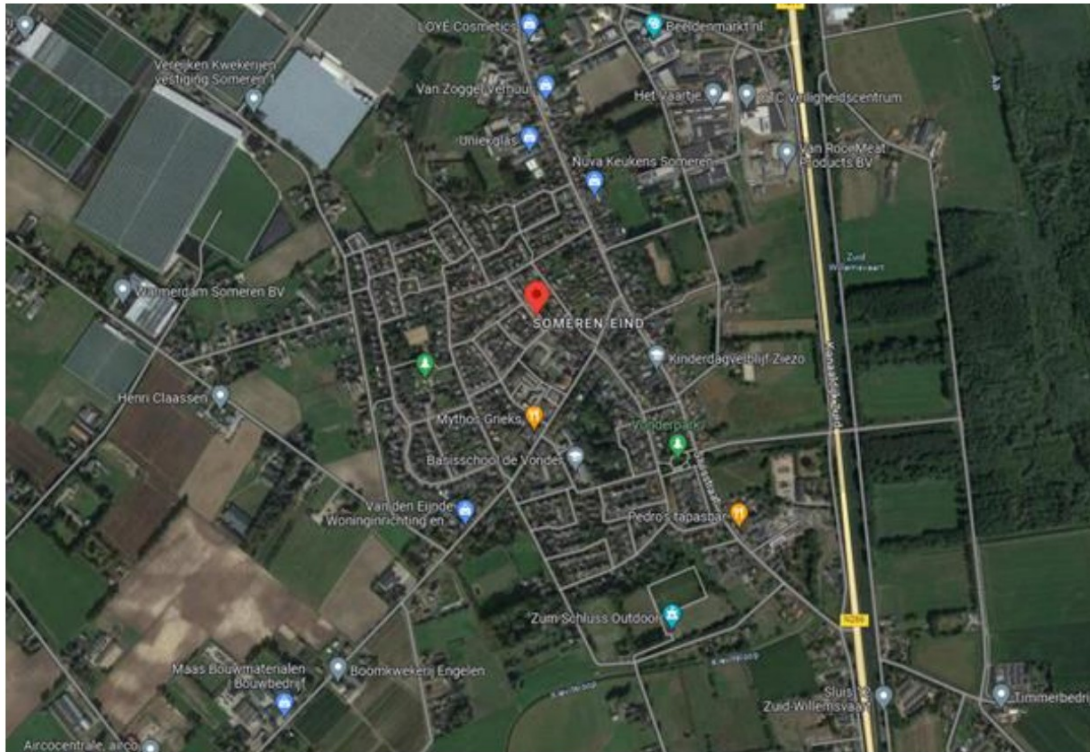
PartnersRO  
Ceresstraat 13  
4118 CA Breda  
T: 076 – 76 76 319  
E: [info@partnersro.nl](mailto:info@partnersro.nl)  
[www.partnersro.nl](http://www.partnersro.nl)

# Inhoudsopgave

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b> .....                   | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doel .....                 | 5         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing plangebied .....   | 5         |
| 1.3                | Geldende bestemmingsplannen.....         | 5         |
| 1.4                | Leeswijzer .....                         | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Planbeschrijving</b> .....            | <b>7</b>  |
| 2.1                | Bestaande situatie .....                 | 7         |
| 2.2                | Toekomstige situatie .....               | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b> .....                | <b>12</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid .....                        | 12        |
| 3.2                | Provinciaal beleid .....                 | 14        |
| 3.3                | Regionaal beleid .....                   | 15        |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid .....                | 16        |
| 3.5                | Conclusie .....                          | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b> .....           | <b>18</b> |
| 4.1                | Bodem .....                              | 18        |
| 4.2                | Archeologie .....                        | 18        |
| 4.3                | Water .....                              | 19        |
| 4.4                | Geluid .....                             | 20        |
| 4.5                | Luchtkwaliteit .....                     | 21        |
| 4.6                | Bedrijven en milieuzonering .....        | 21        |
| 4.7                | Flora en fauna .....                     | 22        |
| 4.8                | Externe veiligheid.....                  | 25        |
| 4.9                | Kabels en leidingen .....                | 25        |
| 4.10               | (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling .....     | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b> ..... | <b>27</b> |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Procedure</b> .....                   | <b>28</b> |
| 6.1                | Omgevingsdialoog.....                    | 28        |
| 6.3                | Omgevingsvergunning.....                 | 28        |

## Bijlagen:

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Rapport watertoets
- 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï
- 4 Quickscan flora en fauna
- 5 Nader onderzoek beschermde soorten
- 6 Rapport stikstofdepositie
- 7 Nieuwsbrief met samenvatting van de omwonendenbijeenkomst



Ligging van het plangebied in Someren-Eind



Begrenzing van het plangebied

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Vijzelstraat in Someren-Eind staan negen sociale huurwoningen van woCom. Deze woningen zijn gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Gelet op de grote behoefte aan sociale woningen is woCom voornemens de woningen Vijzelstraat 2 t/m 18 te slopen en hiervoor een gebouw met 21 appartementen te bouwen. De gemeente heeft ingestemd met dit voornemen.

De bouw van een appartementengebouw van drie bouwlagen past niet binnen de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Someren- Eind' voor dit perceel biedt. Om deze reden wordt een procedure doorlopen voor het afwijken van dit bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering hiervoor.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Vijzelstraat – Novaliastraat, centraal in Someren-Eind. Het plangebied bestaat uit een groot gedeelte van het perceel SMR02-T-777 met negen aaneengebouwde woningen. De woning met huisnummer 20 blijft buiten het plangebied

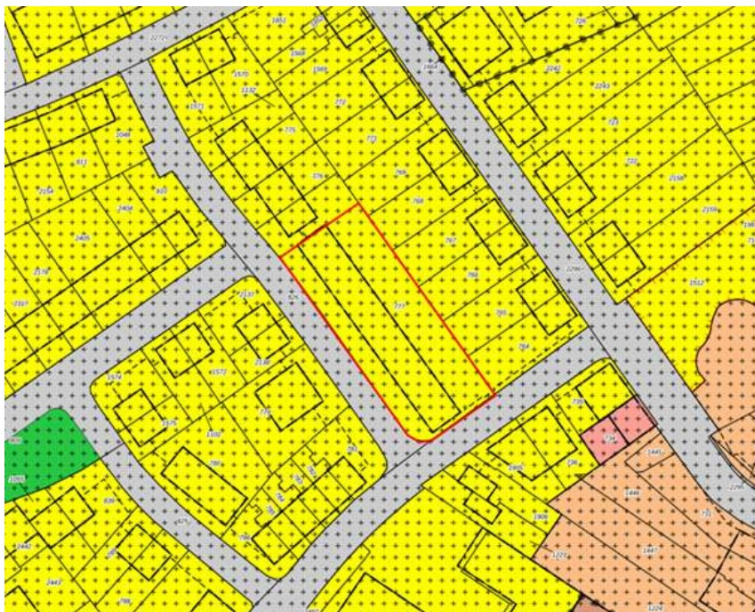
Op nevenstaande afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Someren – Eind
- Parapluplan Parkeren bebouwde kommen
- Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021

### 1.3.1 Someren-Eind



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Someren-Eind  
(met het plangebied rood omlijnd)*

Het bestemmingsplan Someren – Eind is op 27 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Someren. Het plangebied heeft hierin een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en aan-huis-gebonden beroepen. Binnen het bouwvlak mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-5'. Voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunning vereist.

### **1.3.2 Parapluplan Parkeren bebouwde kommen**

Het parapluplan Parkeren bebouwde kommen is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Someren. In dit bestemmingsplan is het gemeentelijk beleid over parkeernormen van toepassing verklaard. De toetsing aan dit parapluplan is opgenomen in paragraaf 3.2.2.

### **1.3.3 Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021**

Het parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021 is op 28 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Someren. Met dit bestemmingsplan is de herziening van het gemeentelijk beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten verankerd in de geldende bestemmingsplannen. Gelet op de beoogde plannen binnen het plangebied hoeft niet te worden getoetst aan dit parapluplan.

## **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat het relevante beleid. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige planologische situatie. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het beoogde ontwikkeling in relatie tot de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedure staat beschreven in hoofdstuk 6.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De hoofdontsluiting van Someren-Eind vindt plaats langs de Boerenkamplaan, richting het oosten overgaand in de Sluisstraat, vanuit het zuiden door de Nieuwendijk. De Boerenkamplaan vormt de directe verbinding met Someren.

Aan deze ontsluitingswegen staat de meeste oudere bebouwing herkenbaar in de vorm van voornamelijk agrarische bedrijven. Het dorp zelf is te lezen als een urbanisatie in de vijftiger-zestig-jaren uitleg achter het lint met aan de noordkant van de Boerenkamplaan een industriële uitleg aan de autoweg Helmond-Weert. Uiteraard is in deze snelle ontwikkeling ook een aantal ondersteunde functies in het dorp gekomen. Deze wat grotere structurerende gebouwen liggen kort bij de linten. Het betreft een gedeeltelijk gesloopte kerk, een klooster en een tweetal scholen.

Het plangebied ligt aan de Vijzelstraat in Someren-Eind. De Vijzelstraat is een woonstraat in een buurt met voornamelijk woningen uit het begin van de urbanisatie. Het straatprofiel is (zeker voor die tijd) ruim te noemen en de bebouwing bestaat uit tweekappers en het blok van negen, vrij brede en ondiepe, huurwoningen. In deze buurt is opvallend weinig openbaar groen en zijn relatief veel versteende voortuinen. De woonbuurt heeft weinig structurerende elementen en is meer een optelling van weefsels die zijn ontstaan door aansluitingen op hoofdwegen. De hoekwoning van het blok van negen woningen heeft de voordeur aan de Novaliastraat en sluit daar aan bij het zorgcomplex 'De Einder'.

Dit grootschalige zorghuis heeft voor bewoning zijn hoofdentree aan het Torenplein en een meer utilitaire entree aan het Einderplein. Het Einderplein is een stedelijke ruimte aan één van de hoofdontsluitingen van Someren-Eind, namelijk de Nieuwendijk. Dit plein heeft een duidelijke maat en structuur maar gaat over in een amorf achterterrein met aanleunwoningen en zorgwoningen met een vreemde combinatie van platte daken en hellende daken. Via wandelpaden is er een directe verbinding voor voetgangers van Vijzelstraat naar het Einderplein. Opvallend is hierbij hoe de hoekwoning aan de Vijzelstraat zelfs vanaf het plein nog goed zichtbaar is.

Het gebouw 'De Einder' is een samenstel van massa's voornamelijk in twee lagen met plat dak. Centraal op het Torenplein staat de oude toren van de voormalige kerk. In de omgeving is afdekking met een plat dak normaal te noemen alhoewel de afdekking met hellende pannendaken overweegt.



Einderplein.



Amorf groengebied met parkeren.

Op een wat hoger niveau naar de Vijzelstraat en de woonbuurt gekeken is het blok van negen aaneengebouwde woningen al een duidelijke afwijking van de structuren in de buurt. Deze bestaat naast het zorgcomplex uit voornamelijk korte rijen grondgebonden woningen, tweekappers en vrijstaande woningen met weinig verspringende rooilijnen doordat het bestaande wegprofiel wordt gevolgd.



*Vanaf dit punt is kopgevel nog steeds zichtbaar.*



*Lambertusstraat met oude kerktoren.*

De sociale huurwoningen binnen het plangebied dateren uit de jaren '50 van de vorige eeuw en zijn bouwkundige van slechte kwaliteit. De woningen voldoen ook volkshuisvestelijk niet aan de eisen die in de huidige tijd aan woningen worden gesteld. Om deze reden worden de woningen aan de Vijzelstraat met huisnummers 2 t/m 18 (even) gesloopt.



*Blokje van 9 woningen aan de Vijzelstraat.*



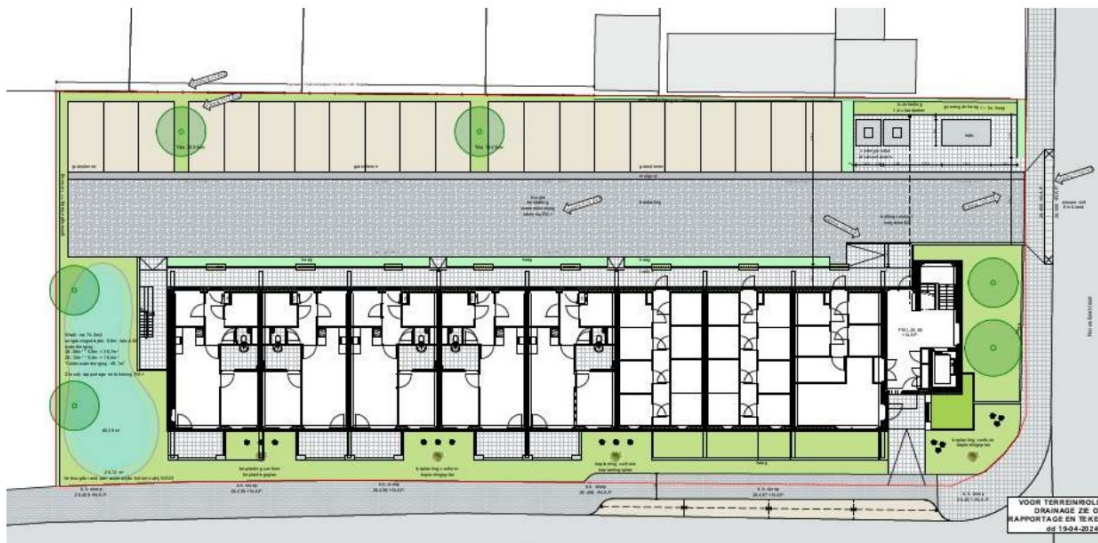
*Overgang tweekapper breder en groener maken.*



*Relatief breed wegprofiel maar erg versteend. Hoek zichtbaar vanuit Einderplein; vergroenen.*



## 2.2 Toekomstige situatie



Inrichtingsplan (VFO Architects)



3d-impressie bouwplan (VFO Architects)

### 2.2.1 Beschrijving van het plan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 21 sociale huurappartementen in een gebouw van drie bouwlagen. De voorgevel van het gebouw is gericht naar de Vijzelstraat. Op de begane grond van het gebouw wordt voorzien in de benodigde bergingen voor de woningen. Op de hoek Vijzelstraat / Novaliastraat wordt een entreegebouw met lift- en trappenhuis gesitueerd. De appartementen op de verdieping worden ontsloten via galerijen aan de achterzijde van het gebouw. Aan de noordzijde komt een vast trap.

De ruimte die door de positie van het gebouw ontstaat aan de straatzijde, wordt groen ingericht en is openbaar toegankelijk. Ook de onbebouwde ruimte tussen het appartementengebouw en het woonperceel Vijzelstraat 20 krijgt een groene invulling. Op eigen terrein, achter het gebouw worden 21 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten op de Novaliastraat (zie inrichtingsplan hiervoor). Daarnaast worden aan de Vijzelstraat 4 parkeerplaatsen aangelegd.

### 2.2.1 Ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan

De woningen aan de Vijzelstraat vormen door de lengte van het blok in de bestaande situatie al een uitzondering in de korrelgrootte van de buurt. Aangezien de woningbehoefte zich de komende jaren vooral toespitst op nutredenenwoningen voor senioren en starters kiest woCom voor het bouwen van appartementen met een goede en ruime levensloopbestendige plattegrond. Hierdoor kan een verhuisstroom op gang komen om ruimte te maken voor starters en jonge gezinnen met behoefte aan meer ruimte. WoCom beschikt voor deze groep huurders over een relatief groot aantal grondgebonden eengezinswoningen in de gemeente Someren.

Een ruimtelijke analyse heeft uitgewezen dat voor het realiseren van appartementen een gebouw in drie lagen op deze locatie de voorkeur heeft. In de analyse zijn de massa en stedenbouwkundige inpassing van zowel een gebouw van twee bouwlagen als een gebouw van drie bouwlagen beoordeeld. Daaruit is geconcludeerd dat door de lengte van het blok de lage massa als groter en minder passend wordt ervaren. Dit lagere volume komt tot de goothoogte van de aansluitende panden en wekt hierdoor de indruk groter te zijn (zie onderstaande afbeeldingen).



Massa in twee lagen tot goothoogte.



Massa in drie lagen.

Door uit te gaan van een kortere voorgevellengte als de bestaande bouwmassa kan bij een entree van de appartementen op de kop (aan de zijde v/d Novaliastraat) deze gevel belangrijker worden en een rooilijn krijgen die terugligt ten opzichte van de huidige zijgevel (nu op de rand van het trottoir). Hierbij ontstaat de mogelijkheid om zowel de Vijzelstraat meer te vergroenen door het openbaar maken van de voortuinzone alsook de entreeruimte op de hoek te voorzien van een groenvoorziening met bomen. Hierdoor wordt de versteende zijde van die Novaliastraat onderbroken en iets groener.

Zoals nu de hoekwoning van het blok te zien is van uit het Einderplein, kan straks de nieuwe entree met lift en trap als afsluiting van de zichtlijn worden gezien. Met de toevoeging van een paar grote bomen en een groene entreeruimte scheidt dit wat extra structuur en duidelijkheid.

De nieuwbouw is noodzakelijk om een goed en duurzaam woonprogramma te realiseren. Volkshuisvestelijk is behoefte aan appartementen. Gezien de ligging en de zichtbaarheid van de kopgevel op de hoek Vijzelstraat / Novaliastraat is een entreeaccent hier het meest logisch en kan het een aantal stedenbouwkundige lijnen accentueren.

In het ontwerp wordt gestreefd naar de toevoeging van een nieuwe jaarring aan de omgeving, een gebouw leesbaar als een exponent van deze tijd. Een gebouw wat uitdrukking geeft aan klimaatneutraal bouwen, circulariteit en een afspiegeling van het gebruik als appartementengebouw. De keuze voor een appartementengebouw levert meteen de mogelijkheid de buurt iets meer te vergroenen.

Met bovenstaande onderbouwing is aangetoond dat met het beoogde appartementengebouw van drie bouwlagen sprake is van in een stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht aanvaardbaar plan. De kop (hoek Vijzelstraat / Novaliastraat) van het initiatief staat aan het einde van een groene ruimte in het hart van Someren-Eind en kan daarmee op stedenbouwkundig niveau een mooie toevoeging zijn.

Er worden enkele aanvullende maatregelen genomen om de aaneengesloten bouwmassa aan de Vijzelstraat te 'verzachten' en de gevolgen voor direct aangrenzende percelen te voorkomen. Zo worden voor een goede (verticale) geleding van de (lange) voorgevel de balkons onderbroken in plaats van doorlopend. Het verticale karakter wordt nog eens versterkt door het toepassen van afwisselende metselwerkverbanden.

Om inkijk in de tuinen van aangrenzende woonpercelen te beperken, wordt op de perceelsgrens voorzien in een rij (lei)bomen. Ook worden ter plaatse van de voordeuren op de galerij afscheidingen in de vorm van een groenvoorziening gemaakt.

## **2.2.2 Parkeren**

### **Gemeentelijk beleid**

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Someren de 'Nota parkeernormen Someren' vastgesteld. In de 'Nota parkeernormen Someren' is vastgelegd dat de gemeente Someren de parkeerkencijfers, zoals beschreven in CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012, als parkeernormen gebruikt. Wanneer een recentere CROW publicatie beschikbaar is met parkeerkencijfers, hanteert Someren de daarin opgenomen kencijfers als parkeernormen. Inmiddels is de publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen beschikbaar.

Voor Someren wordt 'weinig stedelijk' als stedelijkheidsgraad gehanteerd. De woongebieden van Someren worden daarbinnen aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Tot slot is in de nota vastgelegd dat de gemeente Someren voor de berekening van de parkeerbehoefte het gemiddelde aanhoudt van de bandbreedte in de CROW.

### *Toets*

Het plan betreft de bouw van een gebouw met 21 sociale huurappartementen. Voor dit type woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,0 en maximaal 1,8. Omdat in onderhavig geval sprake is van sociale huurappartementen mag worden afgeweken van het gemiddelde zoals vastgelegd in het 'Nota parkeernormen Someren' en geldt een norm van 25,2.

Op eigen terrein wordt per appartement één parkeerplaats aangelegd. Langs de Vijzelstraat wordt daarnaast nog voorzien in 4 langsparkerplaatsen. Aangezien er 9 aaneengebouwde eengezinswoningen worden gesloopt, die geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben, kan worden gesteld dat er ook in het openbaar gebied parkeerplaatsen beschikbaar komen voor de bewoners en bezoekers van het appartementengebouw.

In totaal worden dus 25 parkeerplaatsen aangelegd. Aangezien er ook 9 woningen verdwijnen, wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

# Hoofdstuk 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 enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### 3.1.1.2 Toets

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

#### 3.1.2.1 Beleidskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden ingewikkelder is geworden.

Gemeenten die een plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

### 3.1.2.2 Toets

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. Het perceel is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

## 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 3.1.3.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### 3.1.3.2 Toets

In de onderbouwing van een ruimtelijk plan moet een verantwoording plaatsvinden van de ladder duurzame verstedelijking. Er wordt voldaan aan de ladder als een plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte. Omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, wordt hierna alleen ingegaan op de behoefte.

Op 9 maart 2023 is de regionale woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijk opgave om 130.600 woningen te bouwen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor de bouw van 45.135 woningen in de periode tot en met 2030. Om dit te bereiken, is met de woondeal een minimale opgave per gemeente vastgelegd. Voor de gemeente Someren geldt in deze periode een netto opgave van minimaal 830 woningen.

Gezien de druk op de woningmarkt en de afspraken in regionaal verband kan worden geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte bestaat aan de totale beoogde woningbouwontwikkeling.

Met de bouw van sociale huurwoningen wordt tevens voldaan aan de Nationale Woon- en Bouwagenda, die inzet op voldoende betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur. Er wordt dus ook voorzien in een kwalitatieve behoefte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Brabantse omgevingsvisie**

#### *3.2.1.1 Beleidskader*

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogaven:

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 er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit 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. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

#### *3.2.1.2 Toets*

De Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in volgende subparagraaf getoetst aan deze verordening.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### *3.2.2.1 Inleiding*

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. 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 is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt het plan getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

#### *3.2.2.2 Beleidskader*

##### Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als Landelijke kern binnen het Stedelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



*Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed'*

### Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt zijn binnen het regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

#### 3.2.2.3 Toets

Het plangebied ligt binnen het Stedelijk gebied en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden. Er is sprake van realisatie van 21 appartementen in de sociale huur.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Woondeal Zuidoost-Brabant**

Op 9 maart 2023 hebben diverse partijen in Zuidoost-Brabant een woondeal ondertekend. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties (waaronder woCom) en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135

woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Someren geldt dat er voor 2030 netto 820 woningen worden toegevoegd.

Toets

Het voorliggend plan voorziet in een toename van de woningvoorraad van de gemeente Someren met 12 woningen. Er worden door woCom 9 grondgebonden eengezinswoningen gesloopt en er worden 21 appartementen gebouwd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningopgave uit de Woondeal voor de gemeente Someren.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 is op 24 april 2013 door de raad vastgesteld. 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'. Het plangebied is niet aangeduid als herstructureringslocatie, maar is deze onderdeel van de bebouwde kom.



*Uitsnede structuurvisie (plangebied rode cirkel)*

Toets

Het plangebied valt binnen de bebouwde kom van Someren-Eind. Op een bestaand woonperceel worden opnieuw woningen gebouwd, alleen in een andere typologie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwopgave zoals beschreven in de Structuurvisie Someren 2028 en leidt niet tot extra ruimtebeslag.

### **3.4.2 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.

Someren voert een actief woonbeleid. Gestreefd wordt naar een passend woningaanbod. Ingezet wordt op inbreiding op een bestaande locatie.

#### *Plan capaciteit*

Het meest actuele gemeentelijke toetsingskader is de gemeentelijke 'Woonvisie 2030'. Hierin is politiek-bestuurlijk bepaald dat er een evenwichtige bouwambitie is over de verschillende kernen binnen de gemeente Someren. Dit heeft zich vertaald in het percentage van 19% dat de nieuwbouwopgave dient plaats te vinden in Someren-Eind.

WoCom heeft uitgesproken om ook weer in de kleine kernen te willen investeren, mits er een aantoonbare structurele vraag is en er concrete vragen liggen vanuit de gemeenschap. Woningcorporaties mogen enkel nog verhuren aan huishoudens met een beperkt inkomen en aan speciale doelgroepen. Door het middel van prestatieafspraken is er een goed samenwerkingsinstrument richting woningcorporaties. Vanuit haar strategisch voorraadbeheer heeft woCom de wens om in Someren 196 woningen te bouwen en 91 sociale huurwoningen te willen verkopen. Een netto toename van 105 woningen.

#### *Toets*

Uit het voorgaande volgt dat de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied past binnen de (sub)regionale woningbouwafspraken. Het beoogde bouwplan van woCom maakt 21 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een deel van de nieuwbouwopgave voor Someren-Eind.

### **3.5 Conclusie**

De ontwikkeling van sociale huurwoningen binnen het plangebied aan de Vijzelstaat in Someren-Eind past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten toegelicht.

### 4.1 Bodem

De gemeente Someren beschikt over een bodemkwaliteitskaart, bodemfunctieklassenkaart en nota bodembeleid. Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde bestemming en daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde (nieuwe) woonfunctie binnen het plangebied.

#### Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

#### Conclusie

Er gelden vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

### 4.2 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende beleidskaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld. De Nota geeft onder andere als algemene kwalificatie voor het Somerense grondgebied aan: 'Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft ruim 70% van het grondgebied van Someren een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met name de nog aanwezige hoger gelegen oude bouwlanden met een dik plaggendek blijken een buitengewoon goed geconserveerd bodemarchief te herbergen met vaak een bewoningsgeschiedenis van enkele duizenden jaren.

Het plangebied ligt in een zone waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt. Voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> is een omgevingsvergunning vereist. Aangezien het perceel (inclusief huisnr. 20) een oppervlakte heeft van 2.145 m<sup>2</sup> is er voor de nieuwe invulling van het plangebied geen vergunningplicht van toepassing.

Wel is er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht van toepassing. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

## 4.3 Water

### 4.3.1 Beleid

#### *Waterschapsbeleid*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'.

Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

#### *Keur*

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod geldt bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m<sup>2</sup>.

#### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Someren conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van Waterschap Aa en Maas. De gemeentelijke watertaken van de gemeente Someren zijn vastgelegd in het vGRP Someren 2021-2025 'Klimaatrobuust Someren'.

Bij ver- en nieuwbouw moet tenminste de eerste 30 mm regen (30 liter per m<sup>2</sup> afstromende verharding) van een bui binnen het perceel worden vastgehouden en lokaal worden verwerkt.

Indien een ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van meer verhard oppervlak dan de huidige situatie, dient bij te worden geborgd dat bij een bui van 80 mm in 1 uur de kans op schade door wateroverlast buiten de ontwikkeling niet toeneemt.

### 4.3.2 De watertoets

Door Econsultancy is een watertoets uitgevoerd. Het beoogde plan leidt tot een verhard oppervlak van in totaal 1.475 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met 800 m<sup>2</sup>. Voor het bergen van een bui van 30 mm is een waterbergende voorziening benodigd van circa 44 m<sup>3</sup>. De capaciteit van de bergingsvoorziening kan tot deze omvang worden beperkt door voor de maatgevende bui 80 mm te werken met een aanvullende bergingsoplossing.

In afwijking van de oplossingen die staan beschreven in de rapportage van de watertoets wordt voor het bergen van een bui van 30 mm op eigen terrein een wadi van voldoende omvang aangelegd en voor het bergen van een bui van 80 mm een overloop naar de kruipruimte van het gebouw aangelegd.

#### *Waterkwaliteit*

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het appartementengebouw hydrologisch neutraal kan worden ontwikkeld.

## 4.4 Geluid

#### *Wegverkeerslawaai*

Conform de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht als nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen worden geprojecteerd binnen de onderzoekszone van een weg. Alle wegen hebben een geluidszone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. Met voorliggende ruimtelijke onderbouw worden nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) met een directe bouwtitel mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom noodzakelijk.

#### *Toets*

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

De nieuwe woningen staan binnen de geluidszones van de Boerenkamplaan en de Sluisstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Coöperatiestraat, Haspelstraat, Kampstraat, Kleijenaarstraat, Nieuwendijk, Novaliastraat, Vijzelstraat) in het onderzoek betrokken.

De geluidbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 48 dB, waarmee geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting plaatsvindt.

#### *Conclusie*

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

## 4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen of afwijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate (NIBM)' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' en de ministeriële regeling NIBM. De regeling NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. Er geldt een getalsmatige grens en er zijn categorieën benoemd waarvoor een nadere toetsing achterwege kan blijven.

Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in ieder geval sprake van NIBM bij projecten:

- < 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg;
- < 3.000 woningen, bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het bouwplan betreft 21 appartementen en draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat, op basis van richtafstanden, functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

### *Beoordeling*

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). De afstand van het nieuwe appartementengebouw tot de gemengde bestemming van percelen aan de Nieuwendijk is ten minste 30 meter. Er zijn daar geen functies/bedrijven aanwezig of planologisch toegestaan met een richtafstand van meer dan 30 meter.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

## 4.7 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en planten niet mogen worden geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen). In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

### *Toets*

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als bijlage opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de resultaten van de quickscan.

### *Soortenbescherming*

Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek benodigd is voor gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Hierna wordt kort op de bevindingen van de quickscan met betrekking tot soorten ingegaan.

- Gierzwaluw

De bestaande woningen hebben enkele geschikte openingen onder de dakpannen en achter de gevelbepanning die door gierzwaluw kunnen worden gebruikt om te nestelen, en worden daarmee geschikt geacht als nestlocatie. Aangezien de gierzwaluw mogelijkheid heeft om in de bebouwing te nestelen, kan overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de deze soort niet worden uitgesloten en is aanvullend onderzoek nodig.

- Huismus

De bebouwing wordt vanwege ruimte tussen de dakgoot en de dakpannen en vanwege ruimte achter de gevelbepanning geschikt geacht als nestlocatie voor huismus. Tevens is er tijdens het veldbezoek een baltende huismus bij een nest aangetroffen. Een aanvullend onderzoek naar de functie van de woningen voor huismus wordt noodzakelijk geacht.

- Ooievaar en Roek

Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van ooievaar en roek kan op basis van de quickscan worden uitgesloten.

- Categorie 5-soorten

De broedvogels waarvan het nest in uitzonderlijke gevallen eveneens jaarrond is beschermd, zijn voornamelijk holenbroeders zoals boomklever, boomkruiper, spechten en mezen, makers van grote nesten zoals ekster en zwarte kraai, of gebouwbroeders als boerenzwaluw, huiszwaluw, spreeuw of zwarte roodstaart. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten (categorie 5), die voldoende flexibel worden geacht en ook in de directe omgeving voldoende broedgelegenheid hebben. Er zijn derhalve geen bijzondere ecologische omstandigheden die rechtvaardigen dat de nesten van genoemde soorten binnen het plangebied een jaarrond beschermde status zouden moeten hebben. Het werken buiten het broedseizoen is voldoende om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

- Overige broedvogels

De beplanting en bebouwing binnen het plangebied kan nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogelsoorten zoals houtduif, merel, Turkse tortel en kauw. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming zijn te voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de werkzaamheden, aan zowel groen als bebouwing, buiten het broedseizoen uit te voeren.

- Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied is geschikt als *verblijfplaats* voor gebouwbewonende vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen in de vorm van open stootvoegen die toegang verlenen tot de spouwmuren en vanwege geschikte spleten onder de dakpannen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De gehele bebouwing is daardoor geschikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten kunnen de bebouwing gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf, paarverblijf en (milde-)winterverblijfplaats.

Het plangebied zal, gelet op het aanwezige habitat kunnen worden gebruikt door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen.

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken binnen het plangebied, worden er geen potentiële *vliegroutes* verstoord.

- Eekhoorn en kleine marterachtigen (bunzing en wezel)

De aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de *eekhoorn* wordt uitgesloten. Gezien het ontbreken van voldoende schuilmogelijkheid en geschikte voortplantingslocaties zijn negatieve effecten voor *kleine marterachtigen*, als gevolg van de voorgenomen ingreep, eveneens uit te sluiten.

- Steenmarter

Het plangebied vormt mogelijk geschikt habitat voor de steenmarter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen in de vorm van uitwerpselen of een plukplaats aangetroffen. Bij intensief gebruik van een locatie door steenmarter zijn dergelijke sporen vrij eenvoudig aan te treffen. Echter zijn er mogelijk wel geschikte ruimtes in de tuinschuurtjes waar steenmarter gebruik van zou kunnen maken, waardoor niet volledig kan worden uitgesloten dat er een vaste rust- of voortplantingsplaats voor steenmarter aanwezig is.

- Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor deze soorten en voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, en/of gezien de aard van de werkzaamheden niet aan de orde. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen en waar mogelijk dienen werkzaamheden buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m augustus) of winterrust (november t/m maart) plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten daarbij de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

#### Nader onderzoek beschermde soorten

Door Kruidbos is nader onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluw, huismus en vleermuizen. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

- Vleermuizen

Uit het nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen kan worden geconcludeerd dat enkele individuele vleermuizen de panden binnen het plangebied incidenteel hebben benut (dit is niet bijzonder, het is meer regel dat individuen kort tijdelijke verblijfplaatsen benutten) maar dat de 'vaste' verblijfplaatsen zich elders bevinden.

- Huismus en gierzwaluw

Uit het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat huismus en gierzwaluw zich op verschillende nabijgelegen plekken in de wijk bevinden. Echter, in de gebouwen binnen het plangebied zijn géén verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig.

### *Gebiedenbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Grote Peel, bevindt zich op circa 3,8 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Op circa 5 en 6 km afstand liggen tevens de Natura 2000-gebieden 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

Indien er sprake zou zijn van een effect op een Natura 2000-gebied, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid vanwege de beoogde woningbouw, zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de geplande sloop en nieuwbouw (aanlegfase) en mogelijke toename in gebruik van het terrein (gebruiksfase) op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is door Econsultancy een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd (zie hierna).

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 640 meter ten oosten van het plangebied.

Gelet op de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en/of gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland is niet noodzakelijk.

### Stikstofdepositie-onderzoek

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en ammoniak (NH<sub>3</sub>) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materiaal, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de uit te voeren sloop- en bouwwerkzaamheden. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Er is dan ook geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd voor het aspect stikstof.

### *Conclusie*

Er is geen sprake van een vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Desalniettemin zal woCom, ter compensatie van het niet benutte potentieel in de oude bebouwing, huismus-, gierzwaluw- en vleermuisverblijven inbouwen in het nieuwe appartementengebouw.

Omdat tijdens het nader onderzoek is geconstateerd dat een steenuilkoppel gebruik maakt van de tuinen binnen het plangebied, zal woCom -in overleg met de gemeente en de buurt- in de directe omgeving zoeken naar een mogelijkheid om extra schuilgelegenheid te bieden, waardoor het verlies aan energie tijdens koude dagen wordt gemitigeerd.

## 4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water) en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

## 4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen leidingen waarvoor een planologische bescherming nodig is.

## 4.10 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

### *Beleid en regelgeving*

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

De nieuwbouw van 21 woningen (waarvan 12 nieuw), kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het project valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Omdat de activiteit voorkomt in bijlage D, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

*Toets*

#### Kenmerken van het project

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing. Er worden opnieuw woningen gebouwd. Het bouwplan voorziet in de bouw van 21 appartementen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

#### Plaats van het project

Het plan wordt gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie al bebouwd. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup> in de bebouwde kom van Someren-Eind, op de hoek Vijzelstraat-Novaliastraat. De overige grenzen worden gevormd door omliggende woonpercelen.

#### Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het bouwplan blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten buiten de plangrenzen worden voornamelijk veroorzaakt door een zeer beperkte toename van verkeer op de wegen rond het plangebied. De effecten zijn niet significant en de realisatie van het woningbouwplan stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

#### *Conclusie*

Met deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

## **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Someren en woCom, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

## **Hoofdstuk 6 Procedure**

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (ex artikel 2.10 lid 1, onder a, Wabo). In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

### **6.1 Omgevingsdialoog**

In het kader van de omgevingsdialoog is woCom met bewoners van direct aangrenzende percelen persoonlijk in overleg gegaan. Op woensdag 13 september organiseerde woCom een inloopbijeenkomst voor een brede groep omwonenden van de Vijzelstraat. De nieuwsbrief in de bijlage bevat een samenvatting van deze omwonendenbijeenkomst.

De opmerkingen die zijn gemaakt op de omwonendenbijeenkomst zijn zoveel als mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

### **6.3 Omgevingsvergunning**

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.