



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VAN DONGENSTRAAT 18 TE LIEROP
GEMEENTE SOMEREN

Crijs Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

Verleend: 16 juli 2025

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.1.1 Ligging en begrenzing	5
2.1.2 Planologische situatie	6
2.1.3 Inrichting planlocatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing	9
2.2.3 Beeldkwaliteit	9
2.2.4 Landschappelijke inpassing	11
2.2.5 Verkeer en parkeren	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Someren 2028	17
3.3.2 Woonvisie 2030	18
4. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCEHOLOGIE	19
4.1 Natuur	19
4.1.1 Inleiding	19
4.1.2 Gebiedsbescherming	19
4.1.3 Soortenbescherming	20
4.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Archeologie	21
5. MILIEUASPECTEN	23
5.1 Bodem	23
5.2 Water	23
5.2.1 Inleiding	23
5.2.2 Waterschapsbeleid	23
5.2.3 Gemeentelijk beleid	25
5.2.4 Waterparagraaf	25
5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	25
5.3 Geluid	26
5.3.1 Wegverkeerslawaai	26

5.3.2	Industrielawaai	26
5.4	Geurhinder	27
5.4.1	Inleiding	27
5.4.2	Woon- en leefklimaat	27
5.4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	28
5.5	Gezondheid	28
5.5.1	Endotoxinen	28
5.5.2	Geitenhouderijen	29
5.5.3	Gewasbeschermingsmiddelen	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Externe veiligheid	30
5.7.1	Inleiding	30
5.7.2	Risico's	30
5.7.3	Beleidskader	31
5.7.4	Beoordeling van de planlocatie	31
5.7.5	Verantwoording groepsrisico	33
5.7.6	Conclusie	34
5.8	Luchtkwaliteit	34
5.8.1	Wet luchtkwaliteit	34
5.8.2	Niet in betekenende mate	34
5.8.3	Fijn stof	34
5.8.4	Stikstof	36
5.9	M.e.r.-beoordeling	37
5.9.1	Inleiding	37
5.9.2	Toets aan drempelwaarden	37
5.9.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
5.9.4	Conclusie	39
6.	UITVOERBAARHEID	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Vooroverleg	40
6.2.2	Omgevingsdialogoog	40
6.2.3	Publicatie	40

Bijlagen:

1. Parkeerbalans
2. Quicksan flora en fauna
3. Stikstofdepositieonderzoek
4. Voorlopig advies archeologisch bureauonderzoek
5. Selectieadvies archeologie
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting

1. INLEIDING

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Van Dongenstraat 18 te Lierop, gemeente Someren, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Lierop' thans bestemd als 'Gemengd' met gedeeltelijk een 'bouwvlak' en gedeeltelijk de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse is sprake van bebouwing welke in gebruik is geweest als café en feestzaal. Beoogd wordt de planlocatie te herontwikkelen naar woonzorgcomplex. Alle opstallen worden daartoe gesloopt, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt welke plaats zal bieden voor 20 zorgappartementen en een gezamenlijke ruimte. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

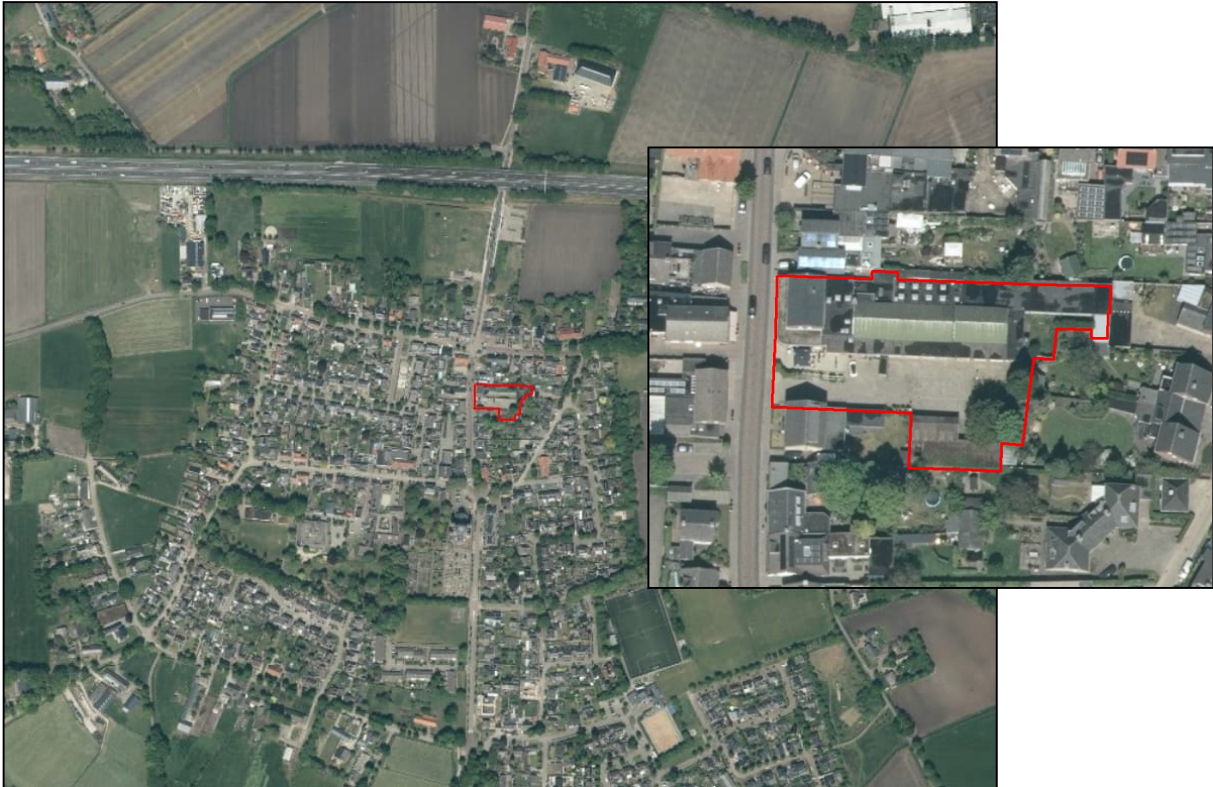
Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van het woonzorgcomplex. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de afwijking voldoet aan het beleid en dat de afwijking ruimtelijk past binnen de omgeving. Met deze afwijking is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van de bestaande opstallen, evenals de bouw van de nieuwbouw.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ligging en begrenzing

De omgevingsvergunning heeft betrekking op Van Dongenstraat 18, gelegen in het noorden van de kern Lierop, gemeente Someren. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven op luchtfoto. De planlocatie is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie en omgeving

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie O, nummer 426, nummer 803 en nummer 891. De planlocatie kent daarmee een oppervlakte van circa 2.470 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is hierop aangegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

2.1.2 Planologische situatie

2.1.2.1 Bestemmingsplan 'Lierop'

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Lierop' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 27 oktober 2010 en thans onherroepelijk. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie. De rode cursor bevindt zich ter plaatse van het hoofgebouw binnen de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Lierop'

De planlocatie kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd', met gedeeltelijk een 'bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 11 m; maximum goothoogte: 6 m'. Dit 'bouwvlak' loopt door tot en met het buurperceel ten noorden van de planlocatie. Achter het 'bouwvlak' is de aanduiding 'bijgebouwen' vigerend. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De planlocatie is met de gemengde bestemming bestemd voor detailhandel

op de begane grond, horeca op de begane grond, dienstverlening op de begane grond, kantoren, publiekverzorgend ambacht op de begane grond, maatschappelijke voorzieningen, wonen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het 'bouwvlak' worden gesitueerd.

2.1.2.2 Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen'

Ter plaatse van de planlocatie is tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen' vigerend. Dit bestemmingsplan heeft tot doel dat de gemeente Someren bij nieuwbouwplannen of gewijzigd gebruik eisen kan blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen op basis van de 'Nota parkeernormen Someren'. In de 'Nota parkeernormen Someren' is aangegeven dat op basis van de tabellen met parkeerkencijfers in CROW publicatie 317 per ruimtelijke ontwikkeling de parkeereis wordt berekend.

2.1.2.3 Bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021'

Ter plaatse van de planlocatie is tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 28 januari 2021. Doel van dit bestemmingsplan is om de regels van de onderliggende bestemmingsplannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor de kom, het buitengebied en het bedrijventerrein aan te vullen of te wijzigen conform het beleidsstuk 'huisvesting arbeidsmigranten 2020', zodat in alle bestemmingsplannen de regels ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten uniform zijn. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen tot gevolg voor de (on)mogelijkheden binnen de planlocatie, welke betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet nader tegen het licht gehouden.

2.1.3 Inrichting planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is in sprake van één fors bouwwerk welke altijd in gebruik is geweest voor horeca in de vorm van café en feestzaal en een schuur in gebruik voor opslag. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Bestaande bebouwing binnen planlocatie (Bron: Quisckscan Flora en fauna, Lomans Ecoworks)



Figuur 5: Huidige situatie planlocatie (Bron: SlagboomEnPeeters)

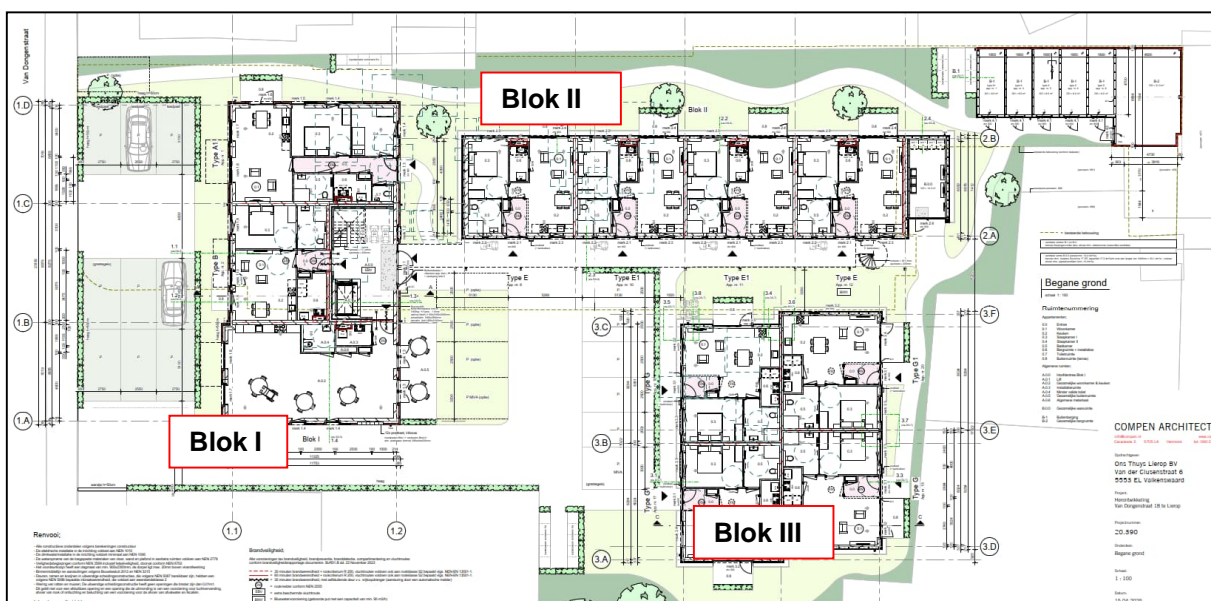
2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om de planlocatie te herontwikkelen naar woon-zorglocatie met 20 zorgappartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens, gezamenlijke ruimten en een gezamenlijke tuin. Alle bestaande bebouwing ter plaatse zal worden gesloopt, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Insteek is dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig, comfortabel en gezond in een vertrouwde omgeving moeten kunnen wonen. Het doel is om de oudere huishoudens een fijne woon- en leefplek te geven waar ze, indien gewenst, samen kunnen blijven wonen. Door de combinatie van wonen en zorg kunnen partners bij elkaar blijven wonen in een kleinschalige oplossing die past bij de schaal van het dorp. Dit kan vanaf het moment wanneer een van de partners zorgvraag begint te ontwikkelen. Samen met de (thuis-)zorgaanbieder kan er, wanneer dat nodig is, professionele zorg aan huis geboden. Op de locatie kan 24-uurs beschikbaarheid - om zorg te verlenen en hulp te bieden - gegarandeerd worden met een (thuis-)zorgorganisatie. Mits haalbaar krijgen de bewoners de vrije keuze in het contracteren van een (thuis-)zorgaanbieder. De privégedeelten van de bewoners sluiten zoveel mogelijk aan bij het gevoel van zelfstandig wonen waarbij het ontmoeten gestimuleerd wordt om afzondering te voorkomen. Hiervoor worden ontmoetingsplekken gecreëerd, zowel binnen als buiten.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft stedenbouw te passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Binnen de planlocatie is in de huidige situatie sprake van forse bebouwing, dicht op de straat georiënteerd. De nieuwbouw wordt verder van de weg gesitueerd dan de bestaande bebouwing in de huidige situatie. Vier gebouwen worden gerealiseerd: Blok I is het hoofdgebouw, aan de straat georiënteerd en kent drie verdiepingen; blok II wordt daar achter gesitueerd en zal bestaan uit twee verdiepingen met daarop een plat dak met tevens zonnepanelen; blok III ligt naast blok II en zal bestaan uit één bouwlaag met daarop een plat dak met tevens zonnepanelen. In het oosten van de planlocatie, als achterste gebouw (B) worden de bergingen beoogd. Dit laatste wordt een gebouw bestaande uit één laag met een plat dak. Navolgend is een situatieschets weergegeven van de beoogde situatie na herontwikkeling. De op de schets weergegeven nummering komt overeen met bovengenoemde omschrijving.



Figuur 6: Stedenbouwkundige schets planlocatie na herontwikkeling (Bron: Compen Architecten, d.d. 15 april 2025)

2.2.3 Beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit te passen in de omgeving. De planlocatie is gelegen binnen het historische centrum van Lierop, waar algemene regels gelden voor wat betreft beeldkwaliteit. In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 geeft de gemeente Someren aan alleen eisen te stellen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid. Echter is voor bepaalde gebieden wel sturing nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De beeldbepalende gebieden zijn de gebieden, straten en pleinen, in (de kern van) het dorp die meestal van grote waarde zijn voor het (historische) karakter van het dorp. De omgeving van de planlocatie is gelegen binnen het 'Beeldbepalend gebied', zoals aangegeven in bijlage 1 bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012. Voor wat betreft projectbouwprojecten binnen beeldbepalende gebieden (dorpskern) worden navolgende ruimtelijke kwaliteitscriteria meegegeven:

Situering:

- Bestaande rooilijn respecteren
- Nokrichting in overeenstemming met omliggende bebouwing
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdbouw
- Oriëntatie op openbare weg

Hoofdvorm:

- Eenvoudig bouwvolume
- Rechthoekige basisplattegrond
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw

Aanzichten:

- Enigszins gesloten gevels

Opmaak:

- Kleur en materiaalgebruik overeenkomstig omliggende bebouwing
- Bijgebouwen in architectuur hoofdgebouw
- Geen glimmende materialen voor grote vlakken toepassen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt aangesloten op genoemde criteria voor beeldkwaliteit. In overleg met de gemeente Someren is er echter voor gekozen niet de bestaande rooilijn aan te houden. De beoogde bebouwing wordt iets verder van de weg gesitueerd. De huidige bebouwing is zeer dicht op de straat gesitueerd. Door de nieuwe bebouwing wat verder van de straat te situeren wordt een minder kolossaal beeld gecreëerd vanuit de straat dan in de huidige situatie en wordt bovendien ruimte gecreëerd voor parkeren op eigen terrein. Overige ruimtelijke kwaliteitscriteria zijn met de plannen in acht genomen. De nokrichting is in overeenstemming met omliggende bebouwing, met eenzelfde oriëntatie op de openbare weg. Gewerkt wordt met een eenvoudig bouwvolume met rechthoekige basisplattegrond. Ook voor wat betreft de opmaak en de aanzichten is de beoogde bebouwing in overeenstemming met de omliggende bebouwing. Navolgend is een impressie weergegeven van de beoogde bebouwing.



Figuur 7: Beoogde beeldkwaliteit bebouwing (Bron: Compen Architecten)

Sprake zal zijn van een maximale goothoogte van 6,6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,1 meter voor blok I, welke is gesitueerd aan de Van Dongenstraat. Voor de goothoogte wordt gebruik gemaakt van de 10% afwijkingmogelijkheid bovenop de reguliere 6 meter (artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan 'Lierop' en artikel 22.2 van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Veegplan XIV, gemeente Someren 2022'). Deze goothoogte wordt noodzakelijk geacht door de huidige vereisten van bouwhoogten, in relatie tot onder anderen de inpandige lift.

De appartementen zullen een oppervlakte kennen variërend van 58,2 m² tot 88,5 m². Dit is exclusief de buitenruimte en voor wat betreft blok III ook exclusief de bergingen. Deze worden separaat gerealiseerd, achter op het terrein.

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw, welke gelijktijdig met deze afwijking is aangevraagd. De aanvraag is inmiddels geaccordeerd.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is aangesloten bij de bestaande elementen binnen de planlocatie. Op figuur 7 is de beoogde situatie na herontwikkeling weergegeven, waarop tevens de landschapselementen inzichtelijk zijn. Gewerkt zal worden met knip- en scheerhagen ten westen van de planlocatie, met een hoogte van tenminste 50 centimeter. Hiermee wordt enige scheiding gecreëerd tussen parkeerplaatsen en woonbebouwing. Ten noorden van Blok II worden leilinden beoogd ter afscheiding met de burens ten noorden van de planlocatie. Ten zuiden van blok I wordt tevens een knip- en scheerhaag gerealiseerd, in combinatie met een muurtje. Ter afscheiding met de burens ten zuiden hiervan. Dit alles in overleg met de betreffende omwonenden. De knip- en scheerhagen zullen bestaan uit streekeigen beplanting zoals beuk of haagbeuk.

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Verkeer

De planlocatie is ontsloten op de Van Dongenstraat. Dit betreft een doorgaande weg binnen de kern Lierop, bestaande uit klinkerverharding. Sprake is van tweerichtingsverkeer.

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een woon-zorglocatie met 20 zorgappartementen. Rekening is gehouden met het in- en uitrijden van bewoners en bezoekers, waarbij zo veel mogelijk de doorstroming in de doorgaande weg doorgang kan vinden. Haaksparkeren is niet gewenst vanwege de verkeersveiligheid. De beoogde bebouwing wordt daardoor wat verder van de weg gesitueerd dan in de huidige situatie, waarmee auto's vanuit eigen terrein twee plekken op de weg komen en er zo veel als mogelijk doorstroming van het doorgaande verkeer zal zijn. Hiermee bestaat altijd de mogelijkheid om met de voorzijde van de auto de weg op te draaien, waardoor een veilige manier ontstaat bij wegrijden. Daarmee zal de beoogde herontwikkeling geen probleem vormen voor het verkeer ter plaatse.

2.2.5.2 Parkeren

Parkeren dient in principe plaats te vinden op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gekeken naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen uit 2018. Deze nota is bestemmingsplanmatig verankerd met vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren bebouwde kommen'. Het

uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit niet of niet in voldoende mate mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken, mits er geen parkeeroverlast ontstaat in de omgeving. Ook kan in sommige gevallen worden afgeweken van de parkeernorm. Voor onderhavige situatie wordt afgeweken van de reguliere parkeernormen. Gebruik wordt namelijk gemaakt van 2 deelauto's.

Door Nerva Systems is een parkeerbalans opgesteld, met daarin conclusies en aanbevelingen over de parkeermogelijkheden ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat 10 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, waarvan er 3 worden gebruikt door deelauto's. De parkeerbalans (projectnummer Nerva240001_Parkeerbalans Van Dongenstraat 18, Lierop, Nerva Systems, d.d. 18 juli 2024) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Met de gemeente is later kortgesloten dat vooralsnog wordt gewerkt met 2 deelauto's. Indien vanuit praktisch gebruik blijkt dat 2 deelauto's niet voldoende is, dan kan vanuit de gebruiker of de gemeente worden vereist dat 3 deelauto's ter beschikking worden gesteld.

Eén en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Hiermee is een goede parkeersituatie geborgd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt op kleinschalige niveau bijgedragen aan een gezonde regio, ingespeeld op de combinatie van functies in de vorm van zorg en wonen. Ouderen blijven op deze manier zo veel als mogelijk zelfstandig wonen, waarbij alsnog zorg wordt geboden waar nodig en waarbij het sociaal contact met anderen de boventoon vormt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de Ladder voor duurzame verstedelijking voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking nu teruggebracht tot navolgende tekst: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het*

bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

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.”* Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf extra woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘Ladderplichtig’ is.

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in 20 zorgappartementen, wat gelet op het voorgaande, als ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt aangemerkt.

3.1.2.2 Toetsing

Conform de gemeentelijke woonvisie neemt het aantal 75+-ers tot 2040 toe van 1.675 naar 3.260 inwoners. Inwoners die extra zorgaandacht vragen, leven in de huidige situatie in gewone woonsituaties en met name in de sociale huur. Het kunnen huisvesten van deze inwoners in de nabijheid van familie / mantelzorgers is wenselijk gelet op de ontwikkelingen in het woonzorgthema dat ouderen en zorgbehoevenden steeds langer worden geacht in hun eigen huis te blijven wonen.

Uit de gemeentelijke ‘Woonvisie Someren 2020’ blijkt dat de gemeente een forse woningbouwopgave heeft. Deze woonvisie is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat de beoogde zorgwoningen passen binnen deze behoefte. Bijgedragen wordt aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave binnen de gemeente.

De gemeente Someren heeft bovendien op 9 maart 2023 de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. Samengevat komt het erop neer dat minimaal 30% in de sociale huur, 16% middenhuur dient te worden gerealiseerd, waarvan 2/3 van de plancapaciteit betaalbaar is. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is de volgende verdeling kortgesloten: 6 sociale huurwoningen, 7 betaalbare koopwoningen en 7 vrije sector koopwoningen. Daarnaast moeten de woningen levensloopgeschikt zijn. Met de beoogde herontwikkeling wordt hierop ingespeeld.

Gebruik wordt ook gemaakt van een bestaand bouwperceel in het ‘Stedelijk gebied’. Ingespeeld wordt op de vraag naar zorgwoningen, waarbij gelijktijdig tegemoet wordt gekomen aan de grote vraag naar woningbouw binnen de gemeente. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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 termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor de volgende vijf 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 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.

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.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt voor concrete plannen in bindende regels uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze verordening zijn bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht.

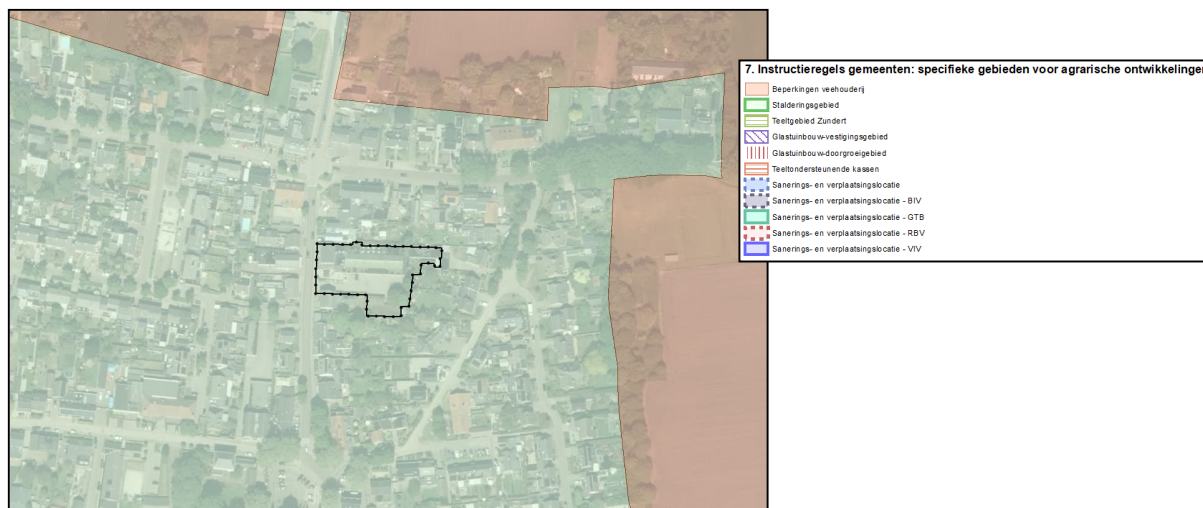
3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierop aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 8: Ligging planlocatie op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en windturbines

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Herontwikkeling van de planlocatie naar woonzorglocatie is een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Verderop worden de regels die gelden binnen het 'Stedelijk gebied' nader toegelicht.



Figuur 9: Aanduiding planlocatie op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling

De planlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding ‘Stalderingsgebied’. Binnen het stalderingsgebied gelden specifieke regels ten aanzien van de veehouderij. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij. De regels die gelden binnen dit gebied worden verderop dan ook niet nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Wel wordt de bestaande, verouderde, bebouwing vervangen voor nieuwbouw. Hier wordt geen toename aan bebouwing beoogd, maar wel binnen het bestaand bouwperceel, binnen het ‘Stedelijk gebied’. De oppervlakte bebouwing zal zelfs afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.42: 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 zijn gemaakt binnen het regionaal overleg. In lid 2 van dit artikel is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

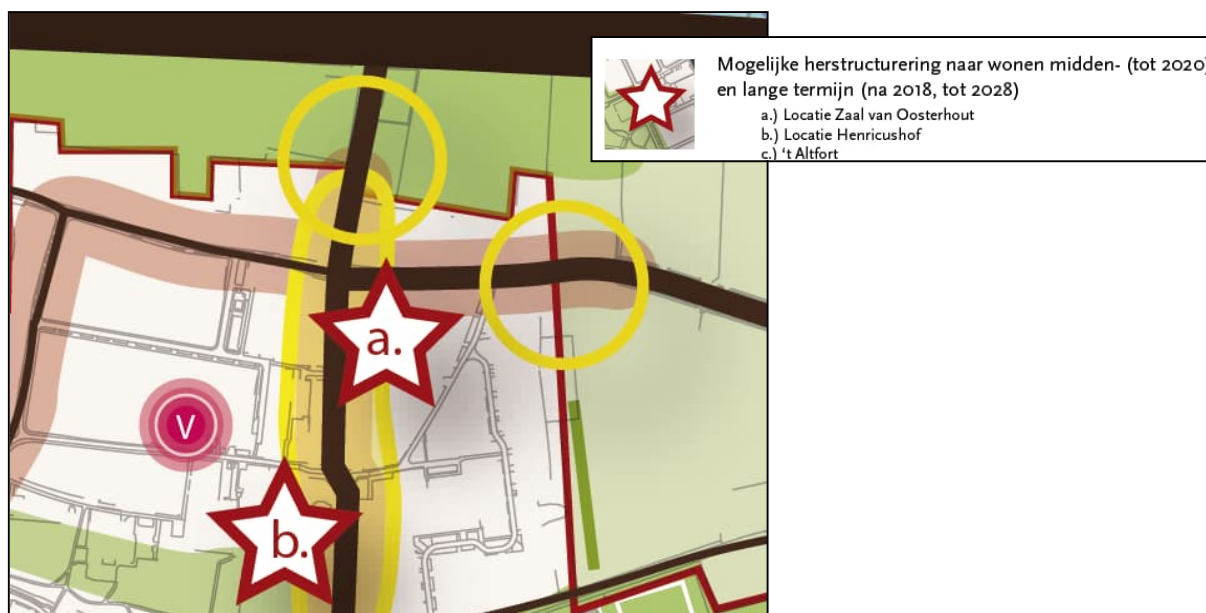
1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op een passende herbestemming van bestaande bebouwing binnen het stedelijk gebied, waarbij wordt ingespeeld op de woningbehoefte in relatie tot de toenemende zorgbehoefte. Door gebruik te maken van een bestaand bouwperceel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De bestaande, verouderde bebouwing maakt plaats voor meer hedendaagse bebouwing. Sprake zal ook zijn van een veilige en gezonde leefomgeving. Deze aspecten worden nader toegelicht in navolgende hoofdstukken. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'

De planlocatie is hierop aangeduid met een ster. In de gemeentelijke structuurvisie is de planlocatie dan ook reeds aangemerkt als mogelijke herstructureringslocatie, mogelijk naar woningbouwlocatie. Met de beoogde herontwikkeling wordt hieraan invulling gegeven, met extra aandacht voor het zorgaspect. De beoogde herontwikkeling is dan ook een passende ontwikkeling binnen de ambities zoals meegegeven in de 'Structuurvisie Someren 2028'.

3.3.2 Woonvisie 2030

De gemeenteraad van Someren heeft op 12 december 2019 de Woonvisie Someren 2030 vastgesteld. Om een aantrekkelijke gemeente te blijven wil de gemeente in 2030 bekend staan om de karakteristieke dorps- en landelijke woonmilieus, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op de doelmentaliteit en het principe van circulariteit. De woonwens van de inwoners staat daarbij centraal en de dorpen en wijken zijn inclusief: voor jongeren, ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen. Om dat te bereiken geeft de gemeente aan nieuwe woningbouwplannen zelf actief te ontwikkelen en te faciliteren waarbij het meebewegen met de behoeften in de kernen het vertrekpunt is. Extra aandacht gaat uit naar jongeren en ouderen.

De samenleving versnelt. Het aantal 75+-ers verdubbelt van 1.675 inwoners naar 3.260 inwoners in 2040. Niet iedereen kan meekomen in dit tempo. De extramuralisering van zorgdoelgroepen en de participatiesamenleving vragen dit wel. Inwoners die extra zorgaandacht vragen, leven nu in een gewone woonsituatie en met name in de sociale huur. Het kunnen huisvesten van deze inwoners in de nabijheid van familie / mantelzorgers is wenselijk gelet op de ontwikkelingen in het woonzorgthema dat ouderen en zorgbehoevenden steeds langer worden geacht in hun eigen huis te blijven wonen. Volkshuisvestelijk leidt dit er toe dat er minder verhuisbewegingen op hoge leeftijd plaatsvinden. Het lukt niet om mensen vanuit beschermd wonen (bijvoorbeeld GGZ-zorg), zoals gedefinieerd binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning, uit te laten stromen naar begeleid wonen. De aantallen (en woonwensen) zijn op dit moment niet bekend, waardoor deze groep vaak buiten beeld blijft. Deze groep wenst kleinere woningen waarbij expliciet aandacht moet zijn voor de woonomgeving en begeleiding.

Voor woningbouwplannen geeft de gemeente een aantal uitgangspunten mee. Het accent bij ontwikkeling ligt op financieel voldoende bereikbare woningen, passende woningen voor senioren, en de mogelijkheid voor jongeren om in Someren te blijven wonen. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd om met plannen te komen die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp op basis van zelfdoen en circulariteit. Daarbij biedt het regionale kader flexibiliteit. Zelfbouw wordt gestimuleerd. Aandachtspunten bij realisatie zijn groene inpassing, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

De beleidsuitgangspunten zijn vervolgens vertaald naar een globale woningbouwprogrammering tot 2030. Binnen de gemeente Someren is op hoofdlijnen tussen 2020 en 2030 de bouwopgave circa 782 woningen, waarvan 94 in de kern Lierop. Hiervan ligt een opgave van 40% (38 woningen) voor medioren / senioren. Door realisatie van 20 zorgappartementen binnen de kern Lierop wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen voor medioren / senioren, met name met aandacht voor de woonomgeving en begeleiding.

4. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCEHOLOGIE

4.1 Natuur

4.1.1 Inleiding

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden.

Door Lomans Ecoworks is in februari 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd. Zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming komen hier aan bod. In navolgende subparagrafen wordt hierop nader ingegaan. De rapportage (Lomans Ecoworks, projectnummer 2306, d.d. 13 februari 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1.2 Gebiedsbescherming

4.1.2.1 Natura 2000

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest dicht bij de planlocatie gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse heide & Beuven' op circa 2,38 kilometer ten zuidwesten van de planlocatie. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en het effectbereik ten opzichte van Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten uit te sluiten, zo stelt Lomans Ecoworks.

4.1.2.2 Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Op een afstand van circa 800 meter ten westen en 800 meter ten oosten van de planlocatie is het NNB gelegen. Het betreft respectievelijk een bosperceel op droge zandgrond met natuurbeheertype N16.03 'Droog bos met productie' en vochtige bosperceeltjes nabij de A67 met beheertype N16.04 'Vochtig bos met productie'. Door de ligging van de planlocatie binnen de bebouwde kom en op ruime afstand tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied zal geen sprake zijn van aantasting van wezenlijke waarden of kenmerken het NNB-gebied, zo stelt Lomans Ecoworks in de ecologische quickscan.

4.1.2.3 Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Door De Roever is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd om te bezien wat de effecten van stikstof kunnen zijn op Natura 2000-gebieden. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De beoogde bebouwing wordt volledig gasloos gerealiseerd. Het uitgevoerde onderzoek (referentie 20231273.v02, d.d. 6 oktober 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen beschermde dier- of plantensoorten worden aangetast. Een nader onderzoek of een ontheffing zijn niet noodzakelijk. Wel dienen voorzorgsmaatregelen te worden getroffen voor vogels in het algemeen en is de algemene zorgplicht altijd van toepassing.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

De planlocatie is gelegen binnen de regio Peelrand. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude

dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

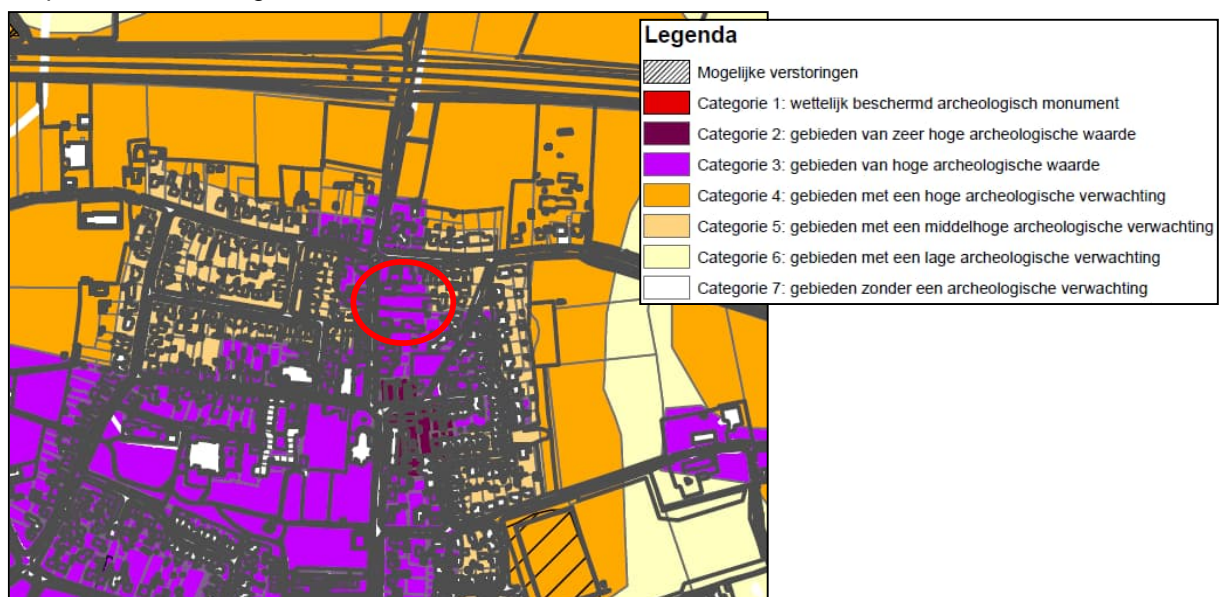
De planlocatie is gelegen aan de Van Dongenstraat, wat een Lijn van redelijk hoge waarde betreft. Dit is de oude doorgaande weg binnen de kom van Lierop.

Binnen de planlocatie is geen waardevolle bebouwing aanwezig. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren. Met de beoogde herontwikkeling gaan ook geen waarden in de omgeving verloren, waarbij dan ook geen negatief effect ontstaat op de historische lijn Van Dongenstraat of de regio Peelrand.

4.3 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden.

De gemeente Someren heeft 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 'Archeologiekaart van Someren'. Navolgend is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid met de rode cirkel.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van planlocatie en omgeving

De planlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als categorie 3 en betreft daarmee een gebied van hoge archeologische verwachting. Ter plaatse geldt een ondergrens voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Ter plaatse van de planlocatie is gezien de bestaande bebouwing reeds sprake van bodemverstoring. De beoogde bebouwing komt tevens buiten de huidige fundering, waarmee buiten de bestaande verstoring eveneens bodemverstoring zal plaatsvinden. Met een archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan. Door Aeres Milieu is reeds verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit bureauonderzoek kan niet worden uitgesloten dat ter plaatse sprake is van archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd en is dan ook uitgezet. De rapportage met voorlopige aanbevelingen van Aeres Milieu (projectnummer AM23562, d.d. 20 december 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Daarop is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een selectieadvies afgegeven, welke eveneens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De onderzoeksfase loopt verder parallel aan dit omgevingsvergunningtraject. Tot die tijd blijft de vigerende archeologische dubbelbestemming behouden waarmee ook in de toekomst de verplichting tot onderzoek behouden blijft.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ter plaatse van de planlocatie is derhalve door BKK Bodemadvies bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een asbestverontreiniging. De visueel schone bovengrond is niet verontreinigd. In het grondwater is sprake van een lichte verontreiniging met barium. Er zijn ook lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB en minerale olie en een matige verontreiniging met PAK in de bovengrond aangetoond. De hypothese 'asbestonverdacht' wordt voor de locatie aangenomen. Voor de beoogde herontwikkeling vormen deze lichte en matige verontreinigingen geen belemmeringen, zo wordt gesteld in de onderzoeksrapportage. De volledige rapportage (BKK Bodemadvies bv, rapportnummer 220732.BKK, d.d. 7 juli 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.2 Water

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 mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

5.2.2 Waterschapsbeleid

5.2.2.1 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.

5.2.2.2 Waterbeheerplan 2022-2027

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

5.2.2.3 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De planlocatie is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied. De planlocatie is wel gelegen binnen het 'invloedsgebied'. Specifieke regels gelden hier voor het beregenen van de gronden. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op het invloedsgebied.

5.2.2.4 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 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen. Een compensatie voor waterberging wordt dan ook niet vereist.

5.2.3 Gemeentelijk beleid

In het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' (vGRP 2021-2025) is voor een periode van vijf jaar het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Someren vastgelegd. Algemeen uitgangspunt qua waterbeleid is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de riolerings- en waterbergingszorg zijn ingezet, worden doorgezet in de komende planperiode. De gemeente Someren wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

Ook in Someren is de landelijke trend zichtbaar dat bewoners en bedrijven het perceel (steeds meer) verharden. Hierdoor wordt extra verhard oppervlak op de riolering aangesloten, waardoor afkoppelinspanningen van de gemeente deels te niet worden gedaan. De gemeente heeft dan ook de ambitie om bewoners en bedrijven te stimuleren het regenwater zoveel mogelijk op eigen perceel vast te houden. Naast dat dit het hydraulisch functioneren van de riolering ten goede komt draagt het onder andere bij aan het bestrijden van verdroging, ondersteunen van biodiversiteit en het tegengaan van hittestress.

5.2.4 Waterparagraaf

Na herontwikkeling zal sprake zijn van circa 1.025 m² aan gezamenlijk daken, inclusief bergingen en balkons. De planlocatie is gelegen binnen een kwetsbaar gebied waar bij 70 mm in een uur water op het maaiveld staat. Bij een bui van 80 mm in 1 uur mag de kans op schade door wateroverlast buiten de ontwikkeling dan ook niet toenemen. Bij nieuw-, ver-, herbouw dient tenminste de eerste 30 mm van een bui binnen de planlocatie te worden vastgehouden en lokaal verwerkt te worden. Met 1.025 m² dakoppervlak geldt dan ook dat ruimte dient te worden gevonden voor hemelwaterberging voor $(1.025 * 0,3) 30,7 \text{ m}^3$. Dit wordt opgevangen door de realisatie van 2-laags infiltratiekratten. In totaal wordt voorzien in 103 infiltratiekratten à 300 liter. Rekening is gehouden met de grondwaterstand ter plaatse. Hemelwater kan daarmee vertraagd worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Voor een nadere detaillering van de hemelwaterberging wordt verwezen naar de bouwaanvraag met leidingschema's.

5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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 lood of asfalt etc.). Door het gebruik van

niet-uitlogende 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.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh).

Met de beoogde herontwikkeling worden 20 zorgappartementen gerealiseerd. Derhalve is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, waardoor een hogere grenswaarde niet aan de orde is. Echter, ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is tevens de gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. Hieruit blijkt dat de maximale gecumuleerde waarde 61 dB bedraagt, waarmee gesteld moet worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht'. Hierdoor dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren, waardoor de oplossing gezocht moet worden in de geluidwerende maatregelen in de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform nader uit te voeren onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. De volledige rapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu, rapportnummer M230004.001.002.R1/JME, d.d. 23 augustus 2024) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In aanvulling op dit akoestisch onderzoek is tevens een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te treffen akoestische maatregelen waarmee de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie kan voldoen aan de nieuwbouweisen. Bij toepassing van deze materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB worden gewaarborgd. Dit aanvullende onderzoek dient ter onderbouwing bij de bouwaanvraag.

5.3.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten

de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

In directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd waarbij industrielawaai aan de orde is. Ook binnen de planlocatie wordt geen industrielawaai voorzien. Dit aspect is dan ook geen bezwaar.

5.4 Geurhinder

5.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat de toets in het kader van geur uit twee aspecten. Ten eerste dient te worden aangetoond dat binnen de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede dient te worden aangetoond dat veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening bij een agrarisch bedrijf als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij hiermee consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

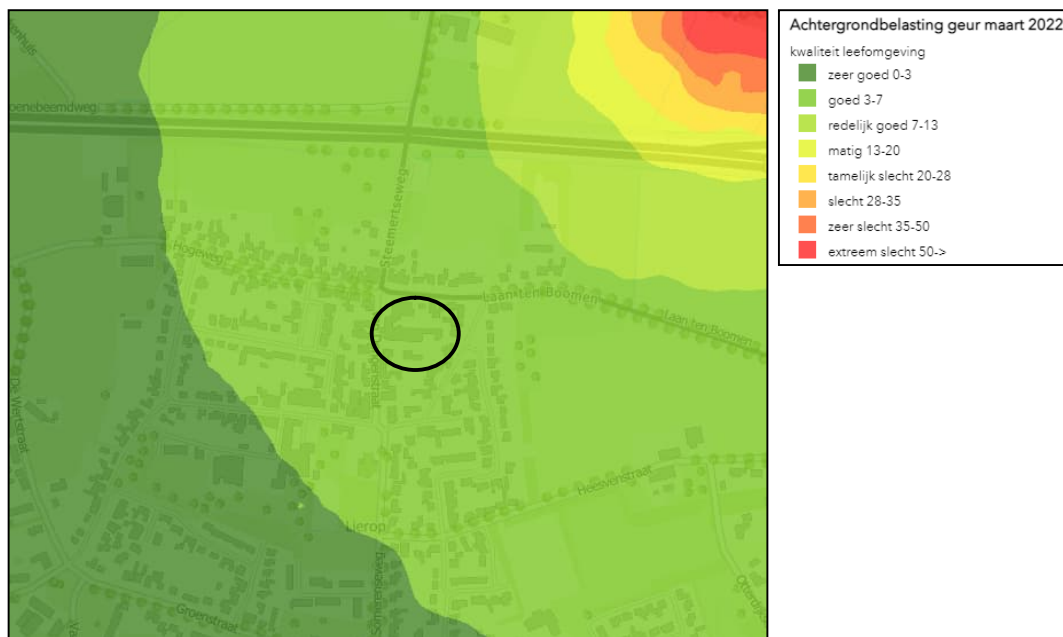
5.4.2 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 500 meter ten zuidwesten van de planlocatie. Op zodanig grote afstand kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting verwaarloosbaar zal zijn. Gesteld kan dan ook worden dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie leidend zal zijn voor het bepalen van het woon- en leefklimaat.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 12: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie en de omgeving

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Het woon- en leefklimaat kan op basis van het aspect geur dan ook worden bestempeld als 'goed'.

5.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van de planlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen omliggende veehouderijen en de planlocatie zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

5.5 Gezondheid

5.5.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en

maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. In de omgeving is dan ook geen sprake van een uitstoot aan endotoxinen.

5.5.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gelegen.

5.5.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de nabijheid van de planlocatie is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden toegepast. Dit aspect is niet aan de orde bij onderhavige ontwikkeling.

5.6 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. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden

gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De omgeving van de planlocatie kan worden gezien als 'rustige woonwijk'.

Agrarische bedrijvigheid is reeds nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouw. In de directe omgeving van de planlocatie is voornamelijk sprake van de gemengde bestemming, waarbij sprake kan zijn van bedrijvigheid in voornamelijk milieucategorie 1 of 2. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object. Binnen een straal van 10 meter tot de planlocatie is wel sprake van de gemengde bestemming. In de directe nabijheid is echter geen sprake van daadwerkelijke bedrijvigheden met milieuhinder van dien. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling is ook geen gevoeliger functie beoogd dan in de huidige situatie reeds is toegestaan. De beoogde herontwikkeling vormt dan ook geen belemmering in het kader van Bedrijven en Milieuzonering.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.7.3 Beleidskader

5.7.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.7.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.7.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.7.4 Beoordeling van de planlocatie

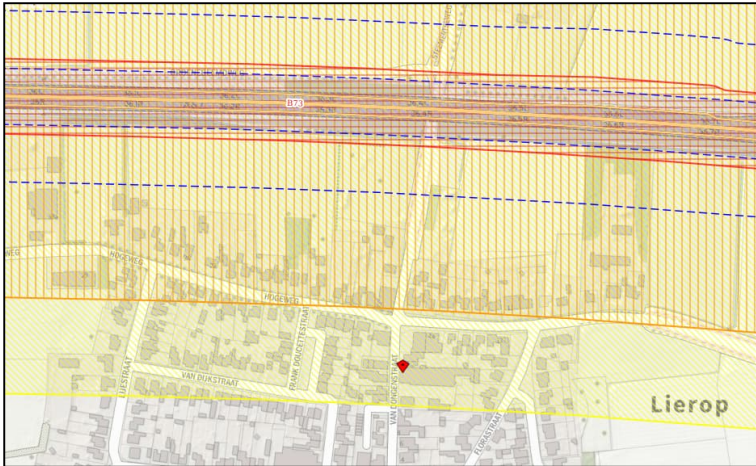
5.7.4.1 Vervoer over het spoor

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

5.7.4.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente Someren zijn de rijksweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

De planlocatie ligt op een afstand van circa 270 meter ten zuiden van de A67. De planlocatie ligt daarmee niet binnen de risicocontour van deze snelweg. Voor de A67 geldt echter wel een invloedsgebied van 4 kilometer. De planlocatie is hierbinnen gelegen. De planlocatie is ook gelegen binnen het toxisch aandachtsgebied vanuit deze Rijksweg.



Figuur 13: Toxisch aandachtsgebied (geel gearceerd)

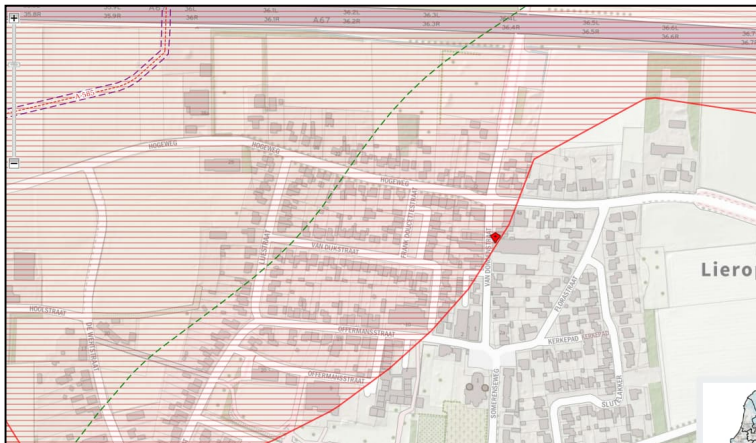
Derhalve dient een beperkte verantwoording plaats te vinden voor wat betreft het groepsrisico. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.7.4.3 Vervoer over het water

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer meter van de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart is in het Basisnet Water gekenmerkt als een groene route. Dit betekent dat het gevaar van vervoer van gevaarlijke stoffen over het Zuid-Willemsvaart dermate klein is dat er geen PR-contouren aanwezig zijn en dat het GR buiten beschouwing gelaten kan worden.

5.7.4.4 Buisleidingen

Circa 750 meter ten noordwesten van de planlocatie is een buisleiding gelegen. De planlocatie is daarmee nog gelegen binnen het explosieaandachtsgebied van de buisleiding.



Figuur 14: Explosieaandachtsgebied (rood gearceerd)

Bij een worst-case scenario kan beïnvloeding plaatsvinden. De effecten van een fakkelbrand kunnen verder reiken dan de planlocatie. In paragraaf 5.7.5 wordt een beperkte verantwoording gegeven voor wat betreft het groepsrisico voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.7.4.5 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. Parallel aan de gemeentegrens met Asten bevindt zich een hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 1,2 kilometer van de planlocatie en vormt daarmee geen risico voor de beoogde herontwikkeling.

5.7.5 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

De planlocatie bevindt zich op grote afstand van de risicobron, in dezen de Rijksweg A67. De planlocatie is wel gelegen binnen het toxisch aandachtsgebied vanuit deze Rijksweg.

Ontwikkeling groepsrisico

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt het aantal wooneenheden toe met 20. Er is sprake van een beperkte toename van de personendichtheid. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden ook niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden dan ook niet noodzakelijk.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Op deze afstand heeft een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. De 'Interregionale adviesleidraad bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2022' dient te worden toegepast. Een bruikbare en bereikbare bluswatervoorziening moet ook een vindbare voorziening te zijn. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleveren van de gegevens, maar het is aan de veiligheidsregio om deze gegevens zichtbaar te maken voor de brandweerlieden.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas en een BLEVE zijn het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 of diens opvolger ten tijde van de bouwaanvraag. Daarin is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseert de Veiligheidsregio om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

De beoogde appartementen zullen goed geïsoleerd worden, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig

gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-alert. De planlocatie is ook goed bereikbaar voor hulpdiensten.

5.7.6 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. 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 (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.8.2 Niet in betekenende mate

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. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan een bestaand bouwperceel, waarbij ruimte wordt geboden voor 20 zorgappartementen. Gesteld kan worden dat het plan valt onder het begrip NIBM en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Niettemin dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8.3 Fijn stof

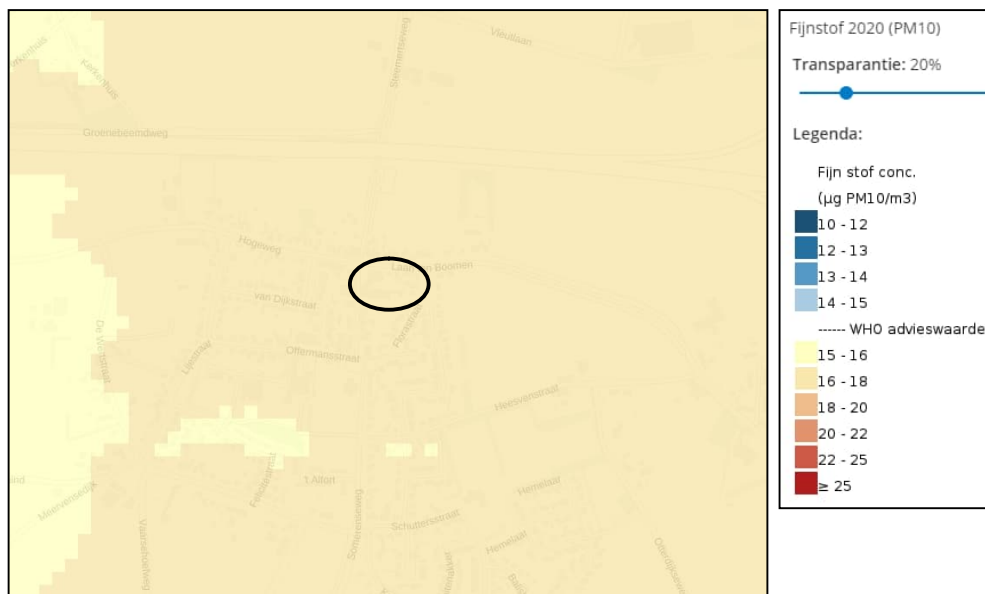
Fijn stof (PM_{10}) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuvend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met

een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

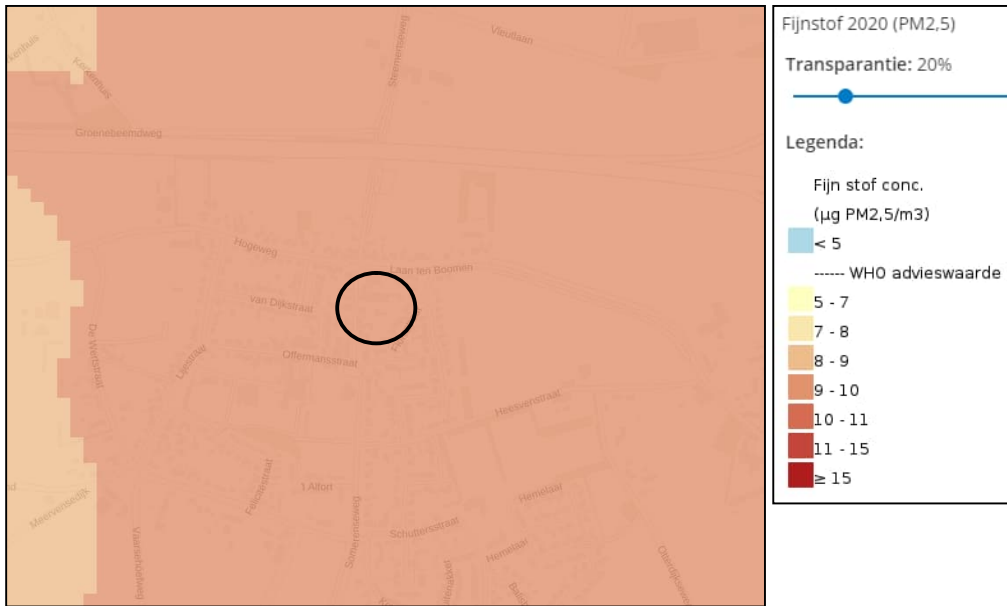
- De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is maximaal 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving weer.



Figuur 15: Fijnstof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ ter plaatse van de planlocatie bedraagt 16-18 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 40 µg/m³.



Figuur 16: Fijnstof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

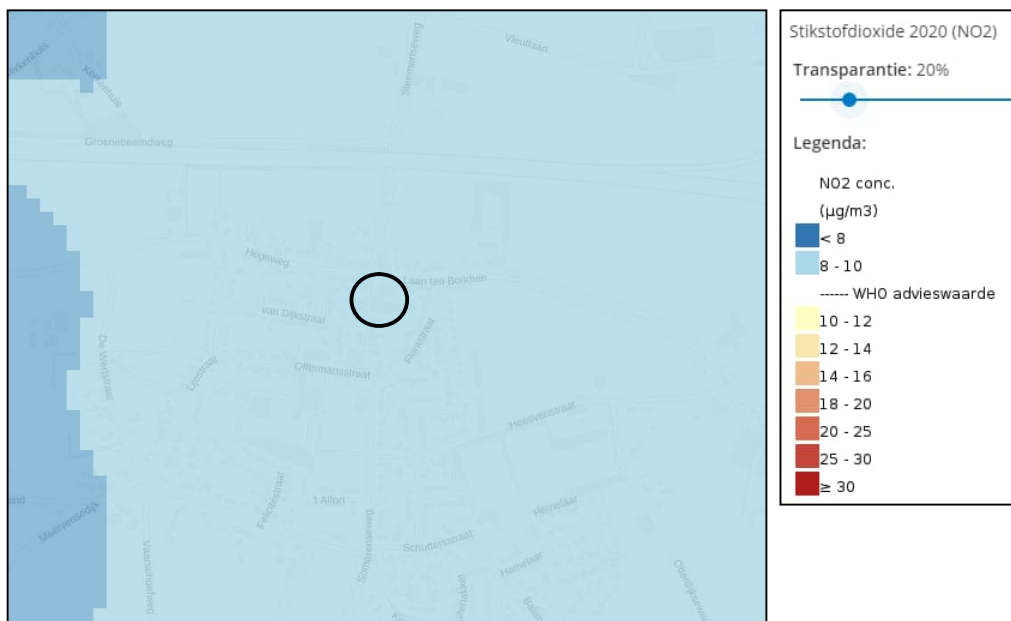
De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van de planlocatie bedraagt 9-10 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

5.8.4 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 17: Stikstofdioxide NO₂ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 8-10 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.9 M.e.r.-beoordeling

5.9.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

5.9.2 Toets aan drempelwaarden

De beoogde herontwikkeling komt niet voor op de C-lijst. De beoogde activiteit is wel aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5.9.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.3.1 Inleiding

Omdat de activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 maar omdat de activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn navolgend aangegeven:

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. *Kenmerken van het project:*
 - a. *Omvang van het project;*
 - b. *Cumulatie met andere projecten;*
 - c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
 - d. *Productie van afvalstoffen;*
 - e. *Verontreiniging en hinder;*
 - f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
 - a. *Bestaand grondgebruik;*
 - b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
 - c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiële effect:*
 - a. *Bereik van het effect (geografische omvang en grootte van de getroffen bevolking);*
 - b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
 - c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
 - d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

5.9.3.2 Kenmerken van het project

Ter plaatse van de planlocatie wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige gemengde bestemming in de vorm van café / zaal naar woon-zorglocatie met 20 zorgappartementen. Er vindt geen cumulatie plaats met andere projecten. Geen gebruik wordt gemaakt van bijzonder schaarse producten. In deze ruimtelijke onderbouw is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en/of hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt ook niet tot een toename van geur, gevaar, stof of geluid.

5.9.3.3 Plaats van het project

De planlocatie bevindt zich binnen het stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Alle bestaande bebouwing, niet zijnde waardevol, maakt plaats voor nieuwe bebouwing. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

5.9.3.4 Kenmerken van potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is enkel positief te noemen en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

5.9.4 Conclusie

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot de planlocatie.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Someren. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Deze vergunning is in het kader van vooroverleg besproken met het waterschap en met de provincie Noord-Brabant.

Het waterschap heeft verzocht om een nadere uitwerking van hemelwaterberging. Inmiddels is meer duidelijkheid geschept over de hemelwaterberging op eigen terrein. Dit is na het vooroverleg verder uitgewerkt in deze ruimtelijke onderbouwing. Hemelwater kan vertraagd worden geïnfiltreerd in de bodem.

De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het planvoornemen. Deze ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie dan ook niet gewijzigd.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het voorjaar / de zomer van 2023 een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Dit is zowel individueel gedaan als met een gezamenlijke bijeenkomst. De beoogde ontwikkeling is in de omgeving goed ontvangen. Wel wordt het aspect Parkeren als een belangrijk punt aangehaald, wat mogelijk zou kunnen leiden tot overlast. Hierover is uitgebreid gesproken en is ook nog nader onderzoek gedaan door initiatiefnemer en gemeente. Door de beoogde doelgroep kan worden gesteld dat nauwelijks sprake zal zijn van parkeeroverlast. Eén en ander is anterieur kortgesloten met de gemeente Someren, waarmee verzekerd is dat de parkeerbehoefte blijvend zal passen op deze locatie.

Een verslag van de gevoerde dialoog is bekend bij de gemeente Someren.

6.2.3 Publicatie

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