

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Gemeente Someren

**Nieuwendijk 10 t/m 18,  
Someren-Eind**

DOCUMENTNUMMER: NIESOM1018

DATUM: 21 mei 2025



**VAN DOORMAAL ADVIES**  
**Bestemming & Milieu**



Gemeente Someren

**Nieuwendijk 10 t/m 18**

**Someren-Eind**

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.  
Ontginningsweg 9A  
5089 NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62  
E: [bas@vandoormaaladvies.nl](mailto:bas@vandoormaaladvies.nl)  
[www.vandoormaaladvies.nl](http://www.vandoormaaladvies.nl)



# Ruimtelijke onderbouwing

## Inhoud

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding en doel .....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	8
1.3 Leeswijzer .....	8
2 PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied .....	9
2.2 Beschrijving huidige situatie .....	10
2.3 Beschrijving beoogde situatie.....	12
2.4 Beeldkwaliteit .....	13
2.5 Landschappelijke inrichting/groenstructuren .....	15
2.6 Parkeren en verkeer .....	16
2.6.1 Verkeer .....	16
2.5.2 Ontsluiting .....	16
2.5.3 Parkeren .....	17
2.5.4 Realisatie van parkeerplaatsen .....	17
3 BELEIDSKADER.....	19
3.1 Inleiding .....	19
3.2 Rijksbeleid.....	19
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie .....	19
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	20
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....	20
3.3 Provinciaal beleid.....	22
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	22
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	23
3.3.3 Woondeal .....	27
3.4 Gemeentelijk beleid.....	28
3.4.1 Structuurvisie Someren 2028 .....	28
3.4.2 Toekomstvisie Someren 2030 .....	29
3.4.3 Woonvisie Someren 2030 .....	31
3.4.4 Bestemmingsplan Someren-Eind .....	31
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN.....	33
4.1 Inleiding .....	33
4.2 Bodem.....	33
4.3 Cultuurhistorie.....	34

4.4 Archeologie.....	36
4.5 Natuur.....	38
4.6 Flora en fauna.....	39
4.7 Wegverkeerslawaaï.....	41
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	42
4.8.1 Bedrijven en milieuzonering.....	42
4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij.....	44
4.9 Externe veiligheid.....	45
4.10 Luchtkwaliteit.....	47
4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM).....	47
4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	49
4.11 Gezondheid.....	50
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen).....	50
4.11.2 Geitenhouderijen.....	51
4.12 Kabels en leidingen.....	52
4.13 Waterhuishouding.....	53
4.13.1 Keur.....	54
4.13.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.....	55
4.13.3 Hemelwater na ontwikkeling.....	55
4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	57
5 UITVOERBAARHEID.....	59
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	59
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	59
5.3 Procedure.....	59
5.3.1 Procedure algemeen.....	59
5.3.2 Vooroverleg.....	60
5.3.3 Ontwerpbesluit.....	60
8 BIJLAGEN.....	61
1.    Situatieschets beoogde situatie;.....	61
2.    Notitie verkeer en parkeren;.....	61
3.    Verkennd bodemonderzoek;.....	61
4.    Archeologisch vooronderzoek;.....	61
5.    Memo stikstofberekening;.....	61
6.    AERIUS-berekening aanlegfase;.....	61

7.	AERIUS-berekening gebruiksfase;.....	61
8.	Quickscan flora en fauna; .....	61
9.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa;.....	61
10.	Uitwerking hemelwater. ....	61

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie bevindt zich aan de Nieuwendijk 10-18 te Someren-Eind. De locatie is gelegen in het centrum/het dorpshart van Someren-Eind. Binnen de planlocatie bevindt zich onder meer een horecabedrijf in de hoedanigheid van een partycentrum met aanhorigheden. Binnen dit partycentrum worden feesten gehouden en bevindt zich eveneens een restaurant en een cateringbedrijf. Het partycentrum met aanhorigheden is gevestigd aan de Nieuwendijk 10. Verder bevindt zich ter plaatse van de planlocatie ook een woning, welke aan de Nieuwendijk 18 is gesitueerd.

De initiatiefnemer is voornemens om de gehele planlocatie met het achtergelegen terrein te herontwikkelen tot wonen. Vanwege de ligging van de planlocatie in het centrum van de kern Someren-Eind nabij alle voorzieningen is de locatie uitermate geschikt als herontwikkelingslocatie tot wonen. De beoogde herontwikkeling voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit 4 twee-onder-een-kapwoningen, 6 starterswoningen en 21 appartementen. Met de beoogde herontwikkeling wordt bovendien voorzien in de toenemende vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen binnen de kern Someren-Eind en wordt aangesloten bij de gemeentelijke doelstelling om te bouwen voor alle doelgroepen. Verder sluit het beoogde woningbouwprogramma aan bij de behoefte naar onder meer starterswoningen en appartementen. Gelet hierop draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het behoud van de leefbaarheid van de kern Someren-Eind. Bovendien kan gesteld worden dat het verdwijnen van een horecabedrijf nabij een groot aantal woningen een positief effect heeft op de omgeving. Denk hierbij aan een afname van geluidsoverlast.

Op de locatie is het vigerende bestemmingsplan "Someren-Eind" van toepassing. Op grond van voornoemd bestemmingsplan rusten ter plaatse van de planlocatie de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen". Binnen de gemengde bestemming is onder meer horeca in categorie 1 toegelaten, alsook een woongebruik. Het bestemmingsplan schrijft onder meer voor dat het toevoegen van woningen binnen de gemengde bestemming niet is toegestaan. Binnen de woonbestemming is een woongebruik met aanhorigheden toegestaan. De onderhavige gronden met een woonbestemming zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' op grond waarvan een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige planologische kader zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Someren-Eind". Ook bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan immers uitsluitend ter plaatse van de gronden met een woonbestemming voorzien worden in de komst van één vrijstaande woning. Het vorenstaande maakt dat een afwijking van het bestemmingsplan benodigd is om te kunnen voorzien in de beoogde herontwikkeling van de planlocatie. De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3<sup>o</sup>.

Een dergelijke omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige ruimtelijke onderbouw wordt uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de Nieuwendijk 10-18 te Someren-Eind op de hoek met de Haspelstraat. De kern Someren bevindt zich op een kortste afstand van circa 2,3 kilometer in overwegend noordelijke/noordwestelijke richting. De omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als het centrum/het dorps hart van de kern Someren-Eind. Een en ander is te typeren als een gemengd gebied waarbinnen, naast de aanwezigheid van woningen, ook enkele andere functies aanwezig zijn, zoals een huisartsenpraktijk, een accountantsbureau, detailhandel en enkele eetgelegenheden. Hier wordt in paragraaf 2.1 nader op ingegaan.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie T, nummers 719, 1512, 1513, 1517, 2300, 2295 en 2298. De planlocatie kent een totale grootte van circa 3.724 m<sup>2</sup>. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto met kadastrale duiding opgenomen.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied (planlocatie is aangeduid met een rode stippellijn)

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, alsook op de procedure.

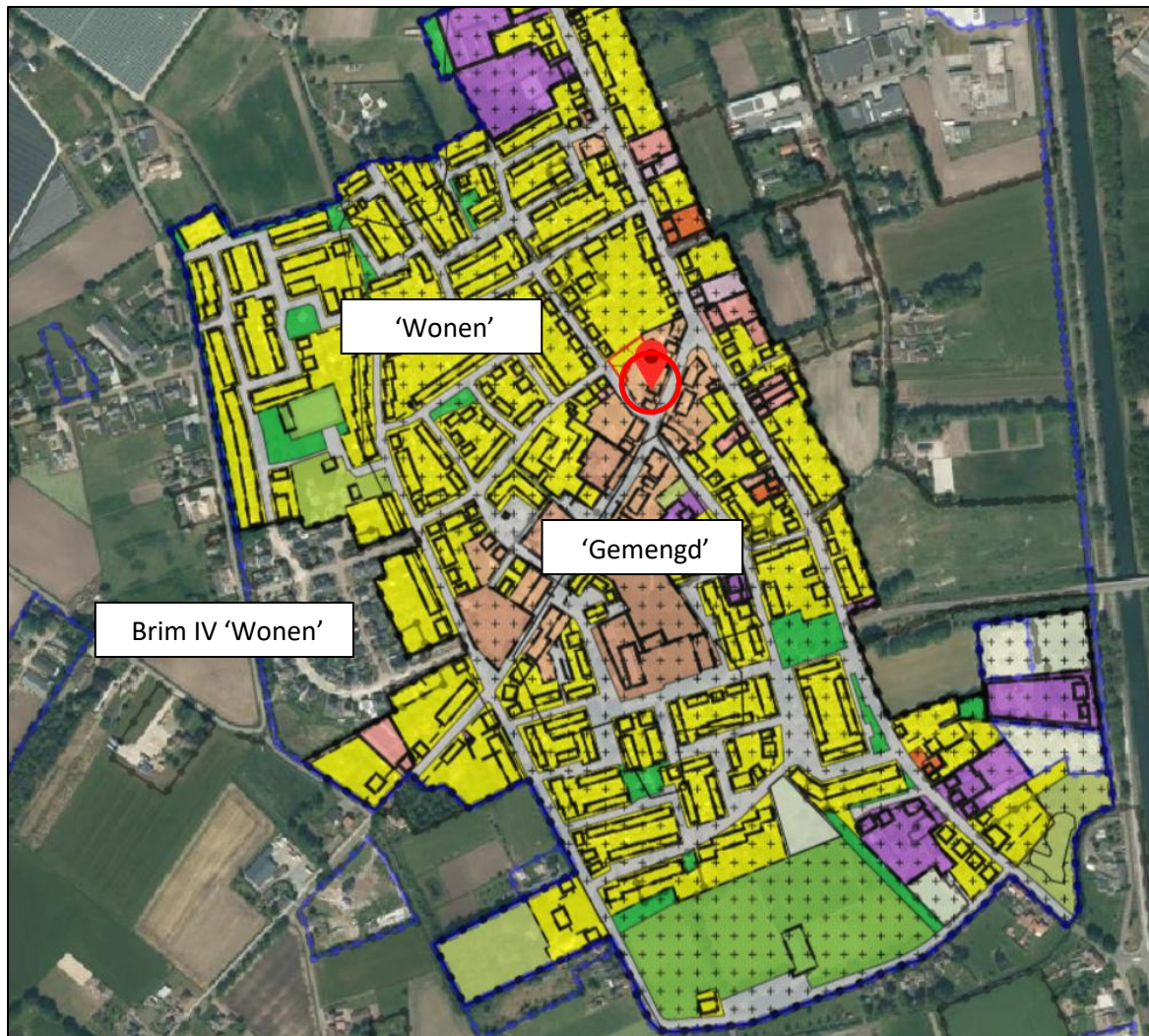
## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De planlocatie is gesitueerd aan de Nieuwendijk. De Nieuwendijk is één van de belangrijkste ontsluitingswegen en structuurlijnen van Someren-Eind. De Nieuwendijk biedt voornamelijk ontsluiting aan verkeer dat zich vanuit de kern Someren in de richting van het centrum van Someren-Eind begeeft en vice versa, alsook aan verkeer dat zich vanuit zuidwestelijke richting, waaronder vanuit Maarheeze, in de richting van het centrum van Someren-Eind en Someren begeeft en vice versa.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, laat de omgeving van de planlocatie zich kernschetsen als het centrum/het dorps hart van de kern Someren-Eind. Een en ander is te typeren als een gemengd gebied waarbinnen, naast de aanwezigheid van woningen, ook enkele andere functies aanwezig zijn, zoals een huisartsenpraktijk, een accountantsbureau, detailhandel en enkele eetgelegenheden. Aan weerszijden van de Nieuwendijk is sprake van gemengde bestemmingen, waardoor deze weg de centrale spil vormt in het dorp. In de gemengde zone is sprake van aanwezigheid van detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. De directe omgeving van het plangebied wordt aan de zijde van de Nieuwendijk gekenmerkt door deze functies. Aan de zijde van de Haspelstraat is voornamelijk sprake van burgerwoningen welke gesitueerd zijn in een woonwijk.

De beoogde herontwikkelingslocatie kan derhalve bestempeld worden als een inbreidingslocatie in het centrum van de kern Someren-Eind. Vanwege de ligging van de planlocatie in centrum van de kern Someren-Eind nabij alle voorzieningen is de locatie uitermate geschikt als herontwikkelingslocatie tot wonen. In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarop de vigerende bestemmingen ter plaatse van de planlocatie, alsook in de directe omgeving, worden weergegeven.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Someren-Eind" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl) (planlocatie is aangeduid met een rode omlijnning/aanduiding)

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

Binnen de planlocatie bevindt zich in de huidige situatie onder meer een horecabedrijf in de hoedanigheid van een partycentrum met aanhorigheden, waaronder parkeerplaatsen. Binnen dit partycentrum worden feesten gehouden en bevindt zich eveneens een restaurant en een cateringbedrijf. Het partycentrum met aanhorigheden is gevestigd aan de Nieuwendijk 10. Verder bevindt zich ter plaatse van de planlocatie ook een woning, welke aan de Nieuwendijk 18 is gesitueerd. De gronden aan de overwegend noordwestelijke zijde van de planlocatie, te weten het achtererf, betreffen in de huidige situatie voornamelijk braakliggend grasland.

In deze paragraaf is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige planologische situatie ter plaatse van de planlocatie wordt weergegeven.



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied: horecabedrijf



Afbeelding 4 Huidige situatie plangebied: vrijstaande woning



Afbeelding 5 Huidige situatie plangebied: achterliggend braakliggend terrein

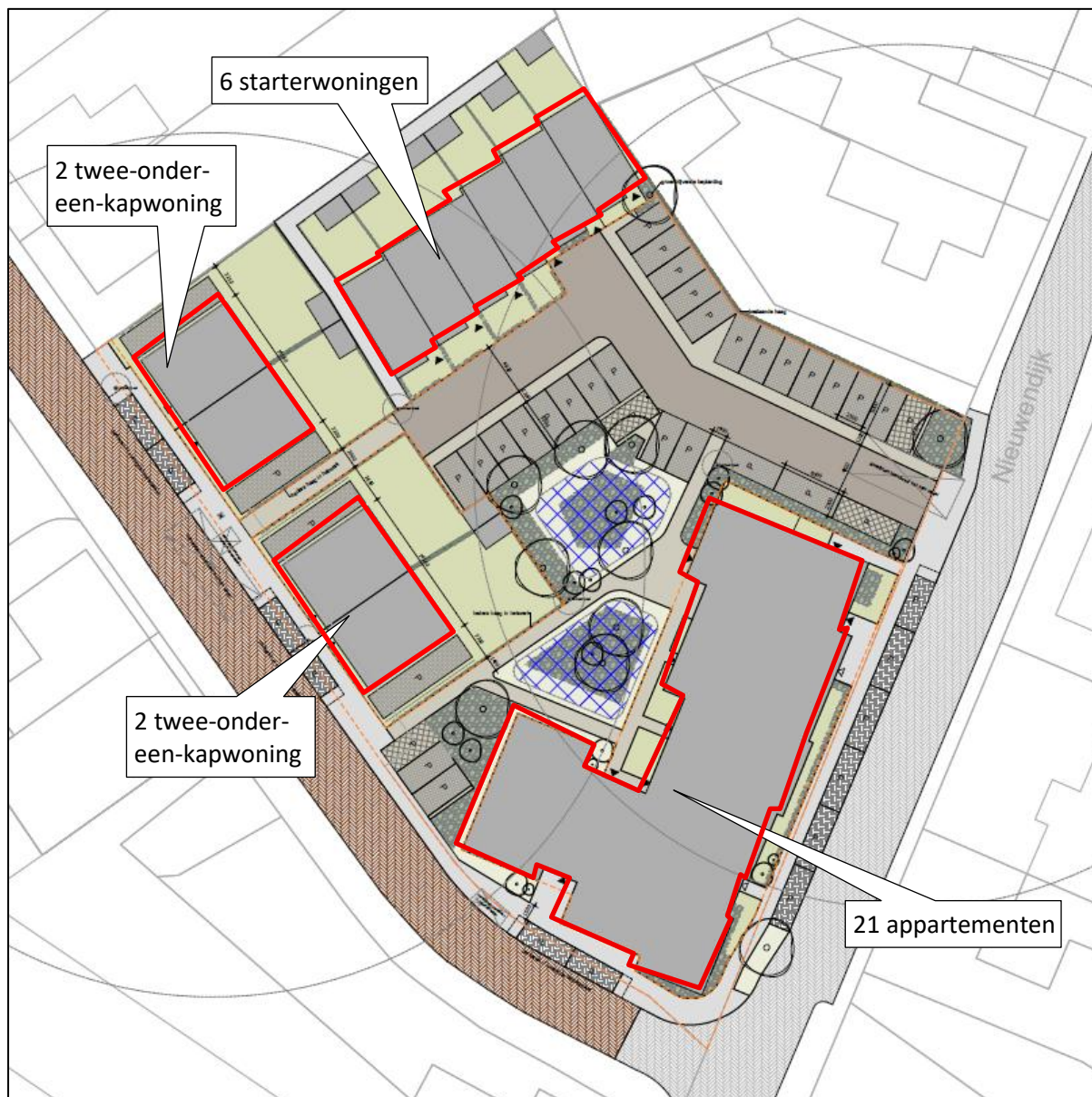
### 2.3 Beschrijving beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de planlocatie in zijn geheel herontwikkeld. De bestaande bebouwing wordt geamoveerd en de locatie wordt herontwikkeld tot woongebied met een gevarieerd woningprogramma passend bij de vraag en behoefte naar een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starterswoningen en appartementen binnen de kern Someren-Eind en passend binnen de gemeentelijke doelstelling om te bouwen voor alle doelgroepen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Someren-Eind. Bovendien kan gesteld worden dat het verdwijnen van een horecabedrijf nabij een groot aantal woningen een positief effect heeft op de omgeving. Denk hierbij aan een afname van geluidsoverlast.

Het navolgende woningbouwprogramma wordt gerealiseerd:

- 6 starterswoningen met elk een brutovloeroppervlak van 94 m<sup>2</sup>;
- 21 appartementen met elk een brutovloeroppervlak variërende van 40 - 110 m<sup>2</sup>;
- 4 twee-onder-een-kapwoningen met elk een brutovloeroppervlak van 190 m<sup>2</sup>.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie ter plaatse van de planlocatie weergegeven waarop het woningtype is aangeduid. De complete situatieschets is eveneens als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Afbeelding 6 Beoogde situatie planlocatie met bijbehorend woningbouwprogramma

## 2.4 Beeldkwaliteit

Op basis van eigentijdse ontwerprichtlijnen is de beeldkwaliteit voor de beoogde woningen vastgesteld. Hierbij is voor wat betreft de korrelgrootte, rooilijnen en het ontwerp aangesloten bij de aanwezige ruimtelijke structuur, zoals vastgelegd in de Centrumvisie. Met de beoogde ontwikkeling zal de woonomgeving, alsook de beeldkwaliteit aldaar, aanzienlijk verbeteren. Uitgangspunt van de bebouwing is een hoogwaardige architectonische uitstraling passend binnen de aanwezige dorps structuur, alsook een inrichtingskwaliteit van de omringende ruimte die passend is bij de situering van de planlocatie in het centrum van de kern Someren-Eind.

Hieronder is per woningtypologie een impressie weergeven.

### Twee-onder-een kapwoningen



Afbeelding 7 twee-onder-een-kapwoningen

Starterwoningen



Afbeelding 8 Starterswoningen

## Appartementen



Afbeelding 9 Appartementen

### 2.5 Landschappelijke inrichting/groenstructuren

Naast een hoogwaardige architectonische uitstraling van de bebouwing binnen de aanwezige dorps structuur, is ook gekozen voor een inrichtingskwaliteit van de omringende buitenruimte die passend is bij de situering van de planlocatie in het centrum van de kern Someren-Eind. De beoogde buitenruimte kan getypeerd worden als een hofje. Binnen deze buitenruimte worden diverse natuurlijke elementen aangelegd, zoals grasvelden, struiken/bomen en hagen. Verder wordt ter plaatse ook voorzien in een waterbuffer middels een tweetal wadi's. Dit zodat ter plaatse een hoogwaardige en groene buitenruimte ontstaat waar bewoners graag willen verblijven c.q. recreëren. In het onderstaande is een impressie weergegeven van de beoogde inrichting ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 10 Beoogde inrichting plangebied

## 2.6 Parkeren en verkeer

### 2.6.1 Verkeer

De planlocatie is op circa 60 meter gelegen van de Boerenkamplaan/Sluisstraat, zijnde de belangrijkste ontsluitingsweg in Someren-Eind. Deze route verbindt Someren-Eind in noordelijke richting met de kern Someren en vice versa. In zuidelijke richting sluit de Sluisstraat aan op de N266. Ten noorden van Someren-Eind is de N266 bereikbaar via de Boerenkamplaan en de Brugstraat. De N266 verbindt Someren-Eind met Nederweert en de A2 in het zuiden en met de A67 in het noorden.

Voor de complete beoordeling van het aspect verkeer wordt verwezen naar de notitie verkeer en parkeren die als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

In de huidige planologische situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied een grootschalige horecavoorziening waarbinnen onder een partycentrum met aanhorigheden is gevestigd. Binnen dit partycentrum worden feesten gehouden en bevindt zich eveneens een restaurant en een catering-service. Een dergelijke horecavoorziening met aanhorigheden gaat reeds gepaard met een groot aantal verkeersbewegingen. Conform de kencijfers van het CROW wordt tot circa 193 verkeersbewegingen per etmaal gekomen.

In de beoogde planologische situatie is ter plaatse van de planlocatie sprake van de aanwezigheid van in totaal 10 grondgebonden woningen en 21 appartementen. Voor het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie is aangesloten bij de kerncijfers van CROW. In zijn totaliteit zal in de beoogde situatie sprake zijn van circa 213 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een toename van circa 20 verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg. De omliggende wegen zijn erfdoegangswegen binnen de bebouwde kom met een streefwaarde qua intensiteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het beperkte aantal verkeersbewegingen opgaat in het bestaande verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer zal dan ook niet in het geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

### 2.5.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Nieuwendijk en aan de Haspelstraat. De beoogde herontwikkeling voorziet in de komst van 4 twee-onder-een-kapwoningen, 6 starterswoningen en 21 appartementen. De twee-onder-een-kapwoningen worden met een inrit direct ontsloten aan de Haspelstraat. Verder wordt een deel van de overige woningen direct ontsloten op de Nieuwendijk. Voor de ontsluiting van de resterende woningen wordt een nieuwe verkeersroute binnen het plangebied gerealiseerd. Deze verkeersroute loopt vanaf de noordoostelijke zijde van de planlocatie vanuit de Nieuwendijk in overwegend noordwestelijke richting en sluit daar aan op de Haspelstraat. Deze nieuwe verkeersroute geeft toegang tot diverse parkeerplaatsen ter plaatse van de binnenruimte/het hofje (voor een correcte weergave van de parkeerplaatsen in de beoogde situatie wordt verwezen naar afbeelding 12). In het onderstaande is de ontsluiting van het plangebied in de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 11 Ontsluiting plangebied in de beoogde situatie

### 2.5.3 Parkeren

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

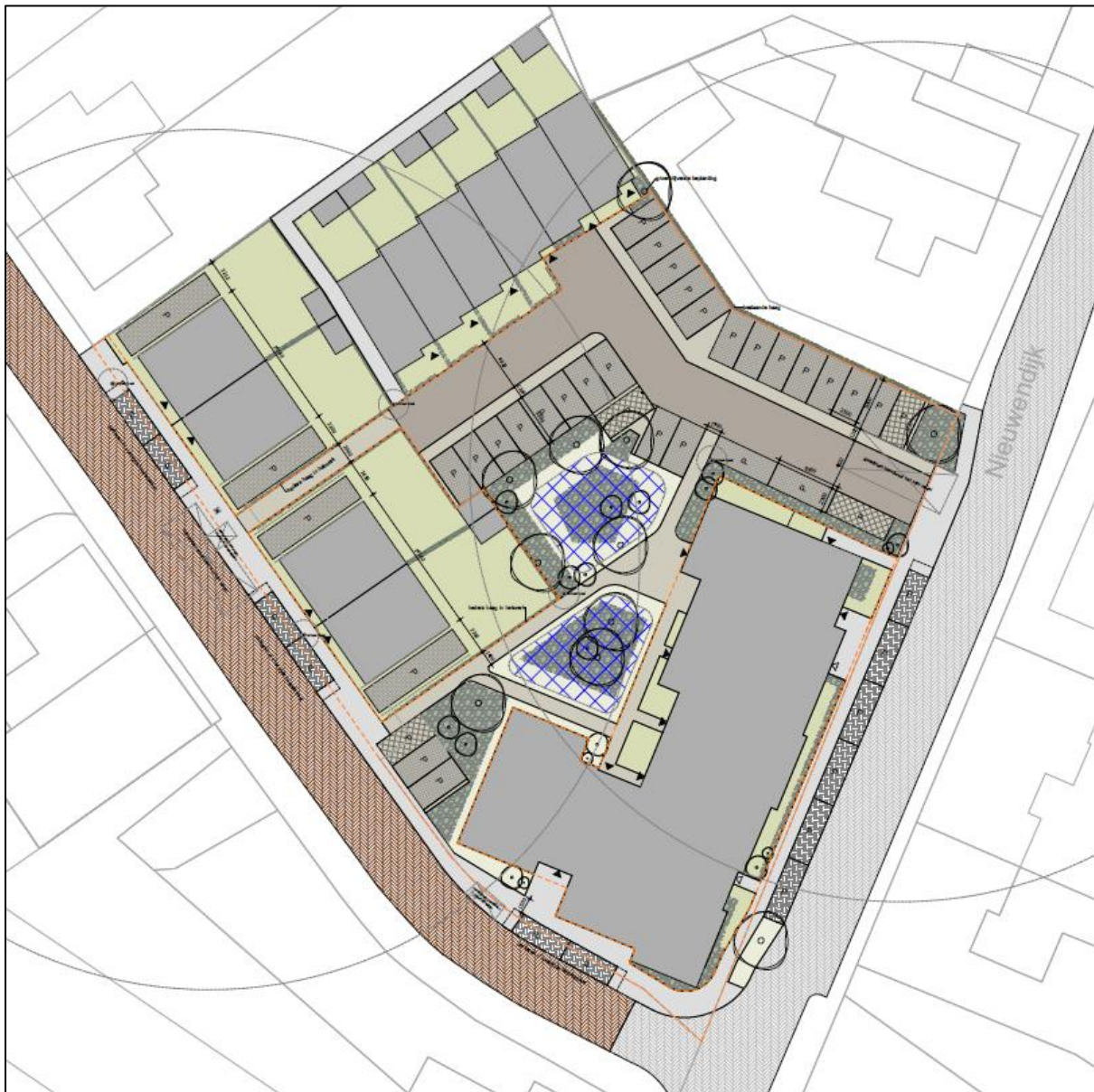
Voor de complete beoordeling van het aspect parkeren wordt verwezen naar de notitie verkeer en parkeren die als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Deze notitie laat zien dat in de beoogde situatie tot een netto theoretische parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen wordt gekomen.

### 2.5.4 Realisatie van parkeerplaatsen

Het bouwplan heeft 4 twee-onder-één-kap woningen, 6 tussen/ hoekwoningen, 4 appartementen >100m<sup>2</sup>, 10 appartementen 75-100m<sup>2</sup>, 7 appartementen <75m<sup>2</sup>, 4 lange opritten in het plangebied (worden meegerekend als 1,5 parkeerplaats per oprit) bij de twee-onder-één-kap woningen, 31 openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied en één extra parkeerplaats die beschikbaar komt aan de Nieuwendijk. Aan de Nieuwendijk liggen nu aan de kant van de ontwikkeling 5 parkeerplaatsen in een parkeerhaven (er is plek voor 6, maar een is onbruikbaar, omdat daar een inrit is naar de parkeerplaats van de platte vlinder). In de nieuwe situatie vervalt de inrit en zijn alle

6 de parkeerplaatsen bruikbaar. In de huidige situatie zijn in de Haspelstraat zijn 6 langspaarkeerplaatsen aan de kant van de ontwikkeling langs het grasveld. In de nieuwe situatie komen er na herinrichting ook 6 langspaarkeerplaatsen.

Wanneer de toekomstige theoretische parkeerbehoefte wordt afgezet tegen het parkeeraanbod laat een en ander zien dat alleen in de werkdagnacht sprake is van een theoretisch tekort van 10,7 parkeerplaatsen. Daarom is met een parkeeronderzoek onderzocht of er voldoende rest parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar is om het tekort aan parkeerplaatsen in het bouwplan te compenseren. Een en ander laat zien dat in de openbare ruimte sprake is van voldoende rest parkeercapaciteit om het tekort aan parkeerplaatsen in het plangebied te compenseren tot een bezettingsgraad van 85% in de openbare ruimte. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de notitie verkeer en parkeren die als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.



Afbeelding 12 Situering parkeerplaatsen in de beoogde situatie

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

#### *Beoordeling*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) kan gezien worden als de opvolger van de SVIR. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want onze ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken.

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen van directe toepassing is op de ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Nationale omgevingsvisie.

### *3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6<sup>e</sup> wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In onderhavig radarverstoringgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij het radarstation Volkel. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 114 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### *3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)*

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan of een andere planvorm een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht 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."*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan:

*"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro wordt verstaan onder 'stedelijke ontwikkeling':

*"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Nu met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de komst van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen is een en ander in beginsel te bestempelen als een stedelijke ontwikkeling. Relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laat bovendien zijn dat de ondergrens om iets aan te kunnen merken als een stedelijke ontwikkeling bij 11 woningen ligt. Nu de beoogde herontwikkeling voorziet in de komst van 31 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

#### Inleiding

Er wordt voldaan aan de ladder als een plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke gebied. Hierna wordt ingegaan op de behoefte.

#### Kwantitatief

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de nieuwe bevolkingsprognose vastgesteld. Deze geeft in een hoog en laagscenario de volgende woningbouwcijfers:

Someren	2017	2020	2025	2035	2040	Absoluut	Procentueel
Hoog	7.865	8.175	8.500	8.845	8.890	1.025	13,03
Laag	7.865	8.130	8.380	8.645	8.690	825	10,49

Tabel: Beeld met woningbouwbehoefte voor Someren tot en met 2040

Someren heeft op 1 februari 2018 een woningvoorraad van 7.971 woningen. Dit maakt dat tot 2040 in een hoog scenario : 8.890 - 7.971 = 919 woningen kunnen worden gebouwd.

#### Regionaal kader

Het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant wordt voorbereid en nader uitgewerkt in het subregionaal overleg De Peel. In dit overleg is op 23 november 2016 ingestemd met de Subregionale propositie woningbouw De Peel/RRO Ladderproof. In deze propositie zijn de volgende afspraken vastgelegd:

- Geen onderlinge herverdeling van woningbouwaantallen aan de voorkant. De woningbehoefte per gemeente conform de prognose van de provincie Noord-Brabant zijn 'de woningbouwafspraken'.
- Per gemeente 30% 'vrije ruimte' behouden in de programmering van harde en zachte plannen tot het eind van de prognose-periode (op dit moment 15 jaar) voor het benutten van (nieuwe) kansen voor herstructurering.

- Regulier informatie-uitwisseling en afstemming over 'vrije ruimte', plancapaciteit, locaties e.d.. Bij de informatie-uitwisseling wordt ook de informatie van Helmond betrokken.

Het meest actuele gemeentelijke toetsingskader is de Woonvisie 2012-2021. 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% van de nieuwbouwopgave die dient plaats te vinden in Someren-Eind. Dit komt neer op circa 140 woningen voor Someren-Eind.

Uit het voorgaande volgt dat de voorgenomen woningbouwaantallen op de planlocatie passen binnen de (sub)regionale woningbouwafspraken. Derhalve is er sprake van een regionaal afgestemde behoefte. Een en ander maakt dat gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder duurzame verstedelijking.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

##### *Toetsingskader*

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

##### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de planlocatie aan de Nieuwendijk 10-18 te Someren, waarbij een bestaande horecavoorziening met aanhorigheden wordt herontwikkeld tot een woongebied bestaande uit 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. Hiermee wordt voorzien in de komst van een gevarieerd woningbouwprogramma passend bij de vraag en behoefte naar een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starterswoningen en appartementen, binnen de kern Someren-Eind. Een en ander is ook passend binnen de gemeentelijke doelstelling om te bouwen voor alle doelgroepen.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie. Dit omdat de provincie Brabant zich onder meer als doel heeft gesteld om een goede woonomgeving te creëren, waarbij gewerkt wordt aan een goede omgevingskwaliteit. Ook ziet de provincie het behoud en het versterken van een aantrekkelijk Brabants landschap als een belangrijke uitdaging. Met de beoogde ontwikkeling komt een horecavoorziening nabij een groot aantal woningen te vervallen en wordt voorzien in de komst van een hoogwaardig woongebied passend binnen de

aanwezige dorpse structuur van de kern Someren-Eind. Het vervallen van deze grootschalige horecavoorziening nabij een groot aantal woningen heeft een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg. Gelet hierop is de ontwikkeling ook passend binnen de ambitie van de provincie Noord-Brabant om te werken aan een goede omgevingskwaliteit.

### 3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### *Toetsingskader*

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna: 'lov' worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 1 oktober 2022.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De Interim omgevingsverordening (verder: lov) is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

## Beoordeling

De planlocatie is op grond van de lov gelegen binnen de structuren 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'. In het onderstaande is een relevante uitsnede uit de lov weergegeven.



Afbeelding 13 Uitsnede lov (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)

Artikel 3.42 is ten aanzien van de ligging van de planlocatie binnen stedelijk gebied relevant. Dit artikel schrijft het navolgende voor (toetsing in *cursief*):

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;  
*Een en ander is reeds onderbouwd in paragraaf 3.2.3 bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is;  
*Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de planlocatie aan de Nieuwendijk 10-18 te Someren, waarbij een bestaande horecavoorziening met aanhorigheden wordt herontwikkeld tot een woongebied bestaande uit 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. Voor een verdere toetsing of er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zie het onderstaande.*

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;  
*De beoogde woningbouw sluit voor wat betreft korrelgrootte, rooilijnen en ontwerp aan bij de aanwezige ruimtelijke structuur. Met de beoogde ontwikkeling zal de woonomgeving, alsook de beeldkwaliteit aldaar, aanzienlijk verbeteren. Uitgangspunt van de bebouwing is*

*een hoogwaardige architectonische uitstraling passend binnen de aanwezige dorpse structuur. Verder is de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit inpasbaar in de omgeving. Een en ander wordt nader getoetst in hoofdstuk 4.*

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;  
*Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande enigszins verouderde horecavoorziening in het centrum van Someren-Eind herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Nu sprake is van een inbreidingslocatie, waarbij bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;  
*Een en ander wordt in een nadere planvorming verder uitgewerkt.*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;  
*Ter plaatse van de planlocatie wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de opvang van water. Ter plaatse van het binnenterrein worden onder meer twee wadi's aangelegd. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de waterparagraaf.*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;  
*De beoogde ontwikkeling zorg niet voor een verandering c.q. aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit lid is niet van toepassing.*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.  
*Het planinitiatief betreft de herontwikkeling van een bestaande horecavoorziening met aanhorigheden tot woongebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving. Bovendien gaat de ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een groot aantal woningen, hetgeen doorstroming op de woningmarkt tot gevolg heeft. Een en ander heeft derhalve een positief effect op de leefbaarheid binnen de kern Someren-Eind en de gemeente Someren en derhalve indirect eveneens in enigermate op de economische situatie aldaar.*

Verder kent de lov de zogenaamde 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 3.1.2). Hieronder valt artikel 3.5 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit', die op zijn beurt weer wordt opgedeeld in:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Ook dient sprake te zijn van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 3.9).

#### *Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)*

In artikel 3.5 is opgenomen dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- c. meerwaardecreatie (art. 3.8).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande enigszins verouderde horecavoorziening in het centrum van Someren-Eind herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Nu sprake is van een inbreidingslocatie, waarbij bestaand stedelijk gebied wordt getransformeerd, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)*

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

#### *Meerwaardecreatie (artikel 3.8)*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale

aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door een aanwezige horecavoorziening te herontwikkelen tot woongebied. Met de beoogde ontwikkeling komt ten eerste een aanwezige horecavoorziening nabij een groot aantal woningen te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat aldaar. Ten tweede wordt een gevarieerd woningprogramma gerealiseerd passend bij de vraag en behoefte naar een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starterswoningen en appartementen binnen de kern Someren-Eind. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid binnen de kern Someren-Eind. Ten derde kan gesteld worden dat de ontwikkeling een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. De beoogde woningbouw sluit voor wat betreft korrelgrootte, rooilijnen en ontwerp namelijk aan bij de aanwezige ruimtelijke structuur. Verder is het uitgangspunt van de bebouwing een hoogwaardige architectonische uitstraling passend binnen de aanwezige dorps structuur. Ten opzichte van de huidige horecavoorziening ter plaatse van de planlocatie kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft, hetgeen eveneens een bijdrage levert aan een aantrekkelijk woonmilieu en de leefbaarheid binnen de kern Someren-Eind.

#### *Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)*

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten

van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Nu de planlocatie niet is gelegen binnen landelijk gebied, maar binnen stedelijk gebied is artikel 3.9 niet van toepassing.

### *Conclusie*

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen algemene beleidsuitgangspunten, zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### *3.3.3 Woondeal*

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant gesloten. Deze woondeal is afgesloten tussen 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant, 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. De woondeal is onder meer gesloten om de woningbouwopgave te versnellen. Binnen de regio wordt gestreefd naar de realisatie van minimaal 45.000 woningen in de periode 2022-2030. Ook wordt met de gesloten woondeal de samenwerking rond volkshuisvesting versterkt. In de woondeal is onder meer de woningbouwopgave binnen de regio in de periode 2022-2030 weergegeven. Een en ander laat zien dat binnen de gemeente Someren sprake is van een bruto woningbouwopgave van 880 woningen en een netto-opgave van 820 woningen. In de woondeal is vastgelegd dat gemeenten zorgdragen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit), d.w.z. gelijk aan de minimale woningbouwopgave. Verder dienen gemeenten zorg te dragen voor het tijdig afgeven van vergunningen voor de realisatie van de afgesproken woningbouwopgave in de regio.

In de woondeal wordt onder meer aangegeven dat er sprake is van grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In provincie Noord-Brabant wordt gestreefd naar 106.550 betaalbare huur- en koopwoningen.

De regio Zuidoost-Brabant zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 30.100 betaalbare huur- en koopwoningen (bruto, netto zijn dat er 28.035). Hiermee wordt 677 van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Om dit te realiseren, wordt deze opgave van minimaal twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw door elke gemeente (op gemeenteniveau) nagestreefd. Onderdeel hiervan is een minimum van 307 sociale huur van de nieuwbouw in de gemeente. Gemeenten passen hun woonbeleid en programmering hierop aan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 167 middeldure huur en 207 betaalbare koop (voor prijsgrenzen zie begrippenlijst). In bijlage 2 staat de netto opgave per gemeente. Begin Q4 2023 wordt de plancapaciteit per gemeente opgenomen in de woondeal, zodat duidelijk is welke gemeenten nog plancapaciteit moeten toevoegen of aanpassen

om aan het minimum van 307 sociale huur en 273e betaalbaar in de nieuwbouwoopgave te voldoen. Ook wordt het nieuwbouwprogramma per gemeente nader uitgewerkt en opgenomen.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling wordt ten eerste een bijdrage geleverd aan de enorme woningbouwopgave binnen de regio. Immers, de regionale woondeal laat zien dat binnen de gemeente Someren sprake is van een aanmerkelijke netto woningbehoefte van 820 woningen.

Ten tweede wordt met de beoogde ontwikkeling voorzien in een variëteit aan woningen, waaronder 4 twee-onder-een-kapwoningen (dure koop), 6 starterswoningen (middeldure koop), 6 sociale koop appartementen, 13 middeldure koop appartementen en 2 dure koopappartementen. Gelet op de begrippenlijst, die als bijlage 4 bij de woondeal is opgenomen, wordt onder een betaalbare koopwoning verstaan een woning met een prijs tot € 335.000,00. 25 van de 31 woningen die worden gerealiseerd zijn, gelet op vorenstaande definitie, te bestempelen als betaalbare koopwoningen. Gelet hierop is circa 81% van de woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd te bestempelen als een betaalbare koopwoning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde uit de woondeal dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar dient te zijn.

Verder wordt met het plan niet voldaan aan de benodigde 30% verhouding van sociale huurwoningen. Compensatie hiervoor zal op verschillende locaties plaatsvinden. In Someren-Eind betreft dit o.a. de Goede Vaart fase 2 en de Vijzelstraat.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *3.4.1 Structuurvisie Someren 2028*

##### *Toetsingskader*

Op 24 april 2013 is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie integreert reeds bestaande beleidsdocumenten en scherpt het beleid op sommige punten aan.

In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Someren in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente wil zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten.

Voor het buitengebied streven we naar het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken, is er voorrang in dit gebied voor boeren, burgers en buitenlui (recreanten). De landschappelijk waarden en de natuur willen we behouden en daar waar mogelijk versterken. Bedrijfsmatige activiteiten die hierin niet thuishoren worden tegengegaan.

##### *Beoordeling*

Onderdeel van de structuurvisie is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2018'. De planlocatie is op grond van deze structuurvisiekaart aangeduid als 'Centrumontwikkeling/concentratiegebied'. In de structuurvisie wordt onder meer benoemd dat naast enkele reeds aangewezen locaties voor woningbouw, nog behoefte is aan meer woningen. Ook wordt ten aanzien van het aspect wonen gesteld dat de ambitie is om een variatie aan woningen te hebben zodat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen. Ook geldt het behoud en vitaliteit van de kernen als ambitie, waarbij gestreefd wordt naar levensloopbestendige kernen. Het laatste doel ten aanzien van het aspect

wonen wordt gesteld het verhogen van de kwaliteit. het onderstaande is een uitsnede van de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2018' opgenomen.



Afbeelding 14 Uitsnede structuurvisiekaart Someren-Eind (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)

Nu de beoogde ontwikkeling voorziet in de komst van een gevarieerd woningbouwprogramma voor alle doelgroepen en een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Someren-Eind kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in voornoemde structuurvisie. Temeer nu de beoogde ontwikkeling ook gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, hetgeen ook als ambitie geldt.

### 3.4.2 Toekomstvisie Someren 2030

Op 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Toekomstvisie Someren 2030' vastgesteld. In de toekomstvisie wordt onder meer een aantal kernkwaliteiten van de gemeente benoemd, waaronder leefbare dorpen, een aantrekkelijke woonomgeving, een ondernemers- en pioniersmentaliteit en een aantrekkelijke locatie voor ondernemers. In het kader van Veerkrachtig Bestuur Noord-Brabant heeft de gemeenteraad van Someren samen met betrokken inwoners een toekomstvisie voor de ontwikkeling van de gemeente ontwikkeld. Onderzocht is hoe we de kernkwaliteiten ontwikkeld kunnen worden en adequaat in kunnen spelen op voorliggende maatschappelijke opgaven, onder meer op het gebied van demografie, technologie, klimaat en energie en veranderende overheidstaken. In het visietraject is een aantal waarden naar voren gekomen die gezien kunnen worden als drijvende krachten voor ontwikkeling. Deze sluiten aan bij de Levende Agenda die in Peelverband is opgesteld, namelijk:

- Doe-mentaliteit;

- Werkplaats voor vernieuwing;
- Excelleren in circulaire economie;
- Zelfbewust en trots samen werken met partners uit bedrijfsleven, onderwijs en overheid;
- Een faciliterende overheid

Deze waarden zijn vertaald in twee onderleggers voor de toekomstvisie, ofwel twee basisprincipes voor de ontwikkeling van Someren:

- Zelf-doen: we gaan uit van onze eigen kracht, staan samen sterk en gewoon dóen. Gemeenschappen en gemeente vullen elkaar aan, elk vanuit hun eigen rol.
- Circulariteit: we streven naar een duurzame samenleving, waarin we met behulp van innovatieve toepassingen werken aan toekomstbestendige sociale en economische structuren.

In de toekomstvisie is ten aanzien van wonen de volgende ambitie opgenomen: ‘In 2030 onderscheiden de dorpen van de gemeente Someren zich regionaal in woonaantrekkelijkheid’. Hierbij wordt onder meer aangegeven dat de gemeente de aantrekkingskracht wil versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij grootstedelijke voorzieningen in werk. In 2030 zal de gemeente bekend staan om de karakteristieke dorpse en landelijke woonmilieus’.

Verder wordt het navolgende gesteld:

‘Someren is in 2030 een aantrekkelijke woongemeente die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De woonwens van onze inwoners staat centraal. Deze wordt ingevuld binnen een dorps en landelijk karakter. Dit maakt dat Someren een goed woonklimaat kent, dat aantrekkelijk is voor alle inwoners. Onze dorpen hebben alle vier een adequaat voorzieningenniveau, gestoeld op een evenwichtige bevolkingsopbouw. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt bij aan de leefbaarheid. Onze dorpen en wijken zijn inclusief: voor ouderen, zorgbehoevende en mensen met beperkingen zijn zorgvoorzieningen en ondersteuning beschikbaar, fysiek of via de digitale snelweg’.

De strategie voor het realiseren van onderscheidende woonmilieus is als volgt:

- Realisatie van woningbouwplannen die uitvoering-gereed zijn;
- Optimalisatie van woningbouwplannen die in voorbereiding zijn volgens de principes van zelf-doen en circulariteit;
- Opwaardering van de bestaande voorraad uit oogpunt van een duurzaam en bereikbaar aanbod voor uiteenlopende doelgroepen.

De beoogde ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een horecavoorziening tot woongebied. Ter plaatse wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd passend bij de vraag en behoefte naar een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starterswoningen en appartementen binnen de kern Someren-Eind. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijke woonomgeving. Bovendien sluit de bebouwing aan bij het karakteristieke dorpse woonmilieu. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen gemeentelijke uitgangspunten uit de ‘Toekomstvisie Someren 2030’.

### *3.4.3 Woonvisie Someren 2030*

De 'Woonvisie Someren 2030' is op 12 december 2019 vastgesteld. In de woonvisie wordt onder meer aangegeven dat nieuwbouw wenselijk blijft voor de leefbaarheid in de kernen. Dit omdat nieuwbouw zijn aantrekkingskracht heeft op starters en jonge gezinnen, welke weer een positieve invloed hebben op het verenigingsleven en de voorzieningen in de dorpen. Verder wordt een aantal beleidsuitgangspunten geschetst, waaronder vraag- en behoeftegericht bouwen en het bouwen voor starters, waarbij wordt aangegeven dat woningbouwplannen met onder meer starters met prioriteit worden opgepakt. Ook wordt aangegeven dat goede volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige plannen op inbreidingslocaties, niet stranden op een stringente toetsing aan de geldende parkeernormen en/of waterhuishoudkundige normen en/of flora- en faunanormen.

Zoals in de vorige paragraaf reeds is gesteld, voorziet de beoogde ontwikkeling in de komst van een gevarieerd woningbouwprogramma passend bij de vraag en behoefte naar een groot aantal woningen voor diverse doelgroepen binnen Someren-Eind. Aangezien de gemeente Someren onder meer aangeeft dat nieuwbouw wenselijk is voor de leefbaarheid binnen de kernen, is de beoogde ontwikkeling in algemene zin passend binnen gemeentelijke uitgangspunten. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan het beleidsuitgangspunt in de 'Woonvisie Someren 2030' voor vraag- en behoeftegericht bouwen. Tot slot wordt ter plaatse onder meer voorzien in de komst van starterswoningen, hetgeen de gemeente Someren expliciet als ambitie heeft opgenomen in voornoemde woonvisie.

Gelet op het vorenstaande is de beoogde ontwikkeling passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de 'Woonvisie Someren 2030'.

### *3.4.4 Bestemmingsplan Someren-Eind*

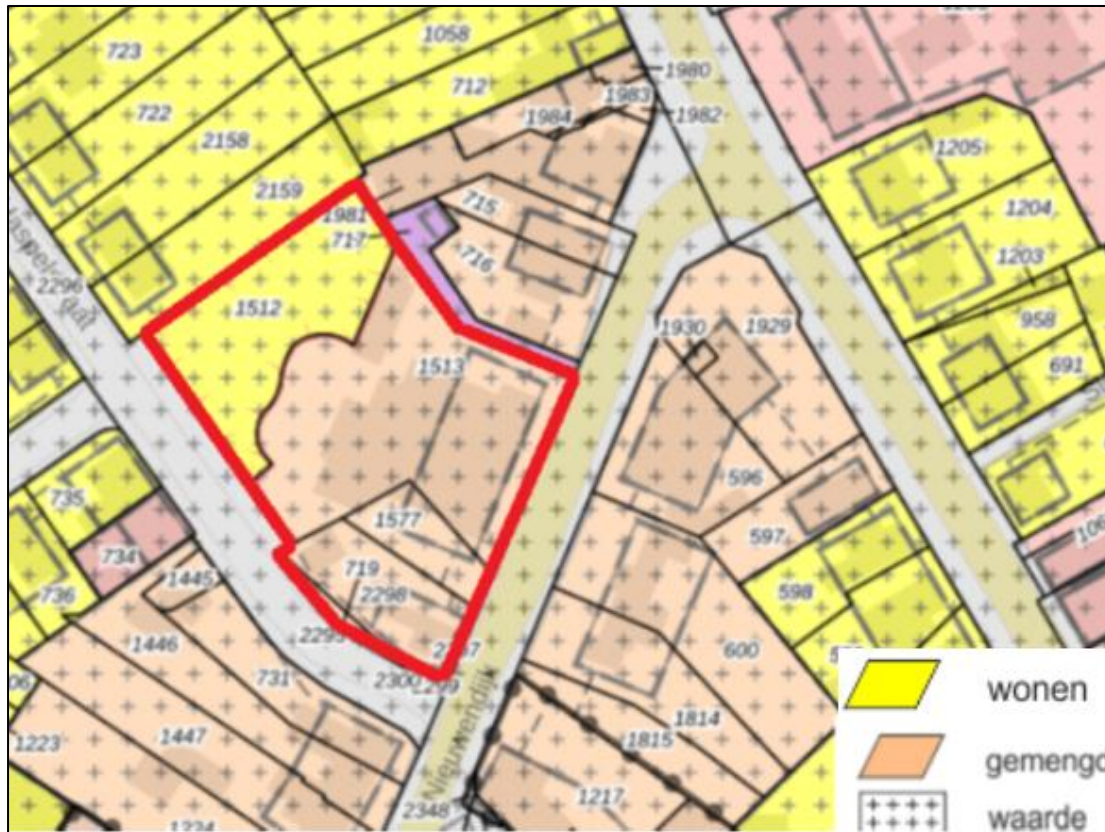
#### *Toetsingskader*

Het bestemmingsplan "Someren-Eind" is op 27 juni 2012 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemmingen "Gemengd" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". De bestemming "Gemengd" rust ter plaatse van het overwegend zuidoostelijke deel van het plangebied. Binnen deze gemengde bestemming is onder meer een gebruik ten behoeve van detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Ter plaatse van de planlocatie rust een tweetal bouwvlakken en rust deels de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van het meest noordoostelijk gesitueerd bouwvlak bevindt zich feitelijk de horecavoorziening en ter plaatse van het zuidwestelijke bouwvlak bevindt zich feitelijk de woning. Hierbij is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Aanbouwen en bijgebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de bouwvlakken en de gronden voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen beide bouwvlakken geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 11 meter.

De bestemming "Wonen" rust ter plaatse van het overwegend noordwestelijke deel van het plangebied. Hierbinnen is in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van woondoeleinden met aanhorigheden toegestaan. De gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak. Wel rust ter plaatse de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' op grond waarvan een wijzigingsbevoegdheid van

toepassing is om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning.

In het onderstaande is een relevante uitsnede uit het bestemmingsplan “Someren-Eind” opgenomen.



Afbeelding 15 Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Someren-Eind’ (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

### Beoordeling

Het planvoornemen om 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen te realiseren is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De binnen de woonbestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt bovendien onvoldoende mogelijkheden om te kunnen voorzien in de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, dient derhalve afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### Conclusie

Middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3<sup>o</sup> kan de beoogde ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Someren is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

In het onderstaande zijn historische kaarten opgenomen om inzicht te krijgen in het gebruik van de planlocatie door de jaren heen.



1900, agrarische nederzetting in turfwingebied van de Peel. De kerk speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het dorp. Deze stond aan de zuidzijde van de Nieuwendijk.



1964, woningbouw rondom het dorpshart. Kerk verplaatst naar noordzijde Nieuwendijk. Sint-Antoniusgesticht gebouwd met daarnaast twee vrijstaande woningen.



1980, twee woningen naast voormalig gesticht vervangen door school. Kloosterhuis achter voormalige kerk prominent in dorp aanwezig.



2017, dorp uitgegroeid tot 3500 inwoners. Kerk heeft plaatsgemaakt voor nieuwe multifunctionele accommodatie als nieuw hart en de Mariaschool is verplaatst naar een andere locatie aan Kloosterhuis.

Afbeelding 16 Historische kaarten (planlocatie is indicatief aangeduid met gele omlijning)

### Beoordeling

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat van de 22 onderzochten punten, bij meetpunt 16 en 19 sprake is van een verontreiniging waarschijnlijk afkomstig van een voormalig verkooppunt van kolen. De overige gronden in het plangebied worden geschikt geacht voor de woonfunctie.

Nader onderzoek is noodzakelijk om de verontreiniging exact te lokaliseren en om te bepalen welke vervolgstappen noodzakelijk zijn ten aanzien van de nieuwbouw. De ervaring leert echter dat de kosten voor dergelijke vervolgstappen niet dusdanig hoog zijn dat deze het planvoornemen financieel onhaalbaar maken. Daarbij kan de verontreiniging niet groot zijn, omdat bijvoorbeeld bij meetpunt 6 voldaan wordt aan de gestelde bodemwaarden.

Vervolgonderzoek ten aanzien van de verontreiniging zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouwfase.

### Conclusie

Het aspect 'bodem' staat het planvoornemen niet in de weg.

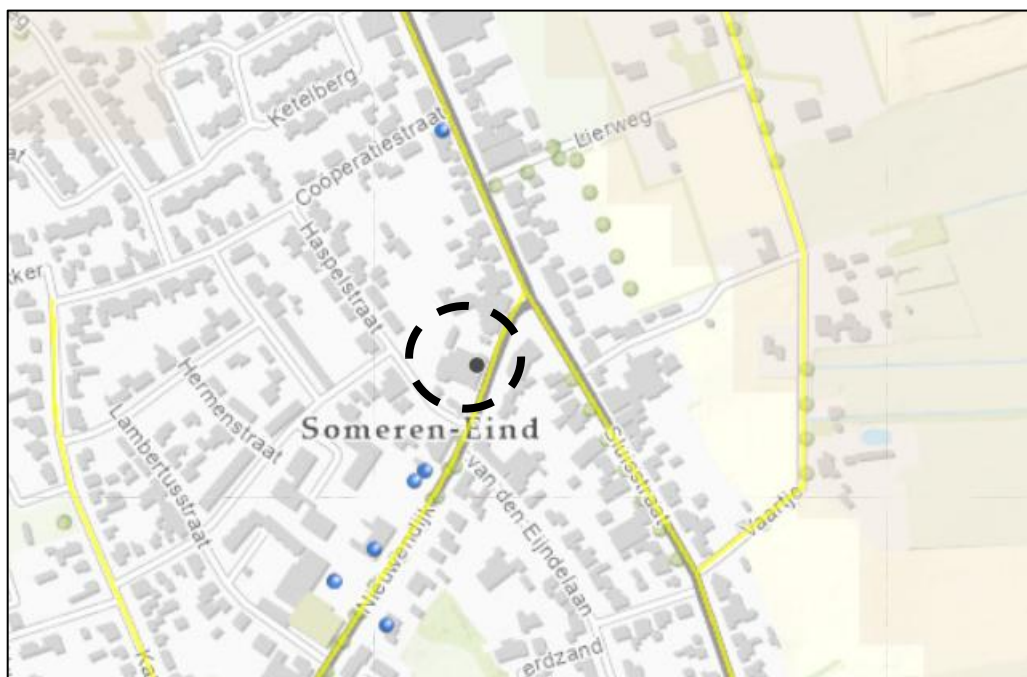
## 4.3 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### *Beleid provincie Noord-Brabant*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. In het onderstaande is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen.



*Afbeelding 17 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Bron: provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangegeven met een zwarte stippellijn)*

### *Beoordeling*

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie niet is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied en ook niet is aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol complex. Bovendien gaat met de beoogde ontwikkeling geen bebouwing verloren die aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol. De planlocatie bevindt zich binnen de regio Peelrand hetgeen is aangemerkt als een regio van provinciaal cultuurhistorische belang. Hierover is het volgende opgenomen:

‘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’.

Onderhavig initiatief is dermate klein van aard, waardoor met zekerheid gesteld kan worden dat een en ander niet van negatieve invloed is op de regio Peelrand.

Verder is de Nieuwendijk voor wat betreft historische geografie aangemerkt als een ‘Lijn van redelijk hoge waarde’. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze geografische historische lijn. Temeer nu met de beoogde ontwikkeling de bestaande lanenstructuur aan de Nieuwendijk in stand wordt gehouden en waar mogelijk wordt versterkt.

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden in de omgeving.

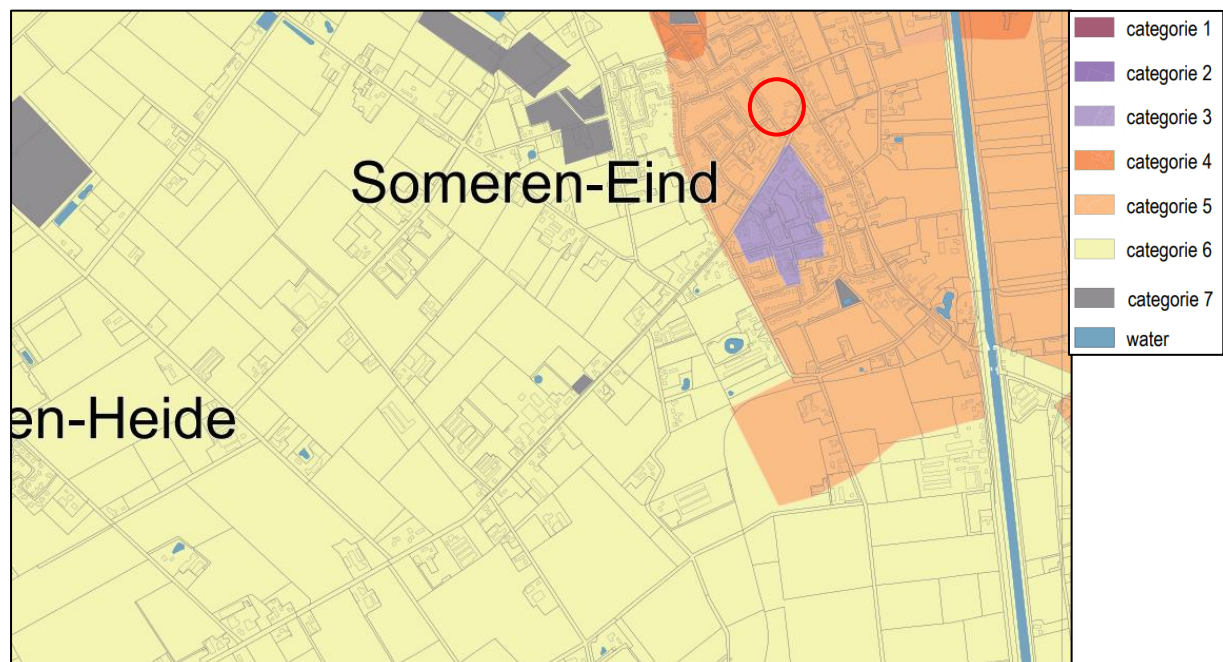
## 4.4 Archeologie

### Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

### Beleid gemeente Someren

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in de Nota Archeologiebeleid gemeente Someren met daarin een archeologische verwachtingskaart van de gemeente. In de nota wordt aangegeven dat het bestemmingsplan het centrale juridische instrument vormt om archeologische monumenten te beschermen. Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming. In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van de archeologische verwachtingskaart.



Afbeelding 18 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)

### *Beoordeling*

De planlocatie is op grond van de archeologische verwachtingenkaart gelegen binnen categorie 5. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Hierbij is bepaald dat een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>.

Het gemeente archeologiebeleid is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, eveneens verankerd in de vigerende bestemmingsplannen. De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". De als zodanig bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. In overeenstemming met de Nota Archeologiebeleid is het navolgende bepaald: 'Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld'.

In het onderhavige geval is door Transect en archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het onderstaande worden enkele conclusies weergegeven.

*'Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich op een dekzandrug bevindt. De top van het dekzand vormt het archeologisch relevant niveau en wordt afgedekt door een oudbouwlanddek. In de top van het dekzand, dat zich op 60 – 150 cm -Mv bevindt (25,70 – 26,45 m +NAP), zijn sporen van bodemvorming aangetroffen (verweringshorizonten, in- en uitspoelingshorizonten). Ter plaatse van boring 1 is een diepreikende verstoring vastgesteld; hier is de gehele bodemopbouw verdwenen, tot minimaal 30 cm van de top van de C-horizont van het dekzand, in vergelijking met de andere boringen. In de rest van het plangebied is de top van het dekzand intact. Op grond hiervan is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd, waarbij geconstateerd kan worden dat de verwachting op nederzettingsresten uit de periode Mesolithicum-Late Middeleeuwen hoog is. De lage verwachting voor de periode Nieuwe Tijd blijft behouden.*

*Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw aanvullende maatregelen nodig. In het plangebied is een hoge archeologische verwachting vastgesteld vanaf 60 cm-Mv (26,45 m +NAP). Indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv, adviseren wij tot een vervolgonderzoek. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) ter plaatse van de toekomstige bouwvlakken. Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) benodigd, die is beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid. Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Someren) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied'.*

Het bovenstaande laat zien dat wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek wordt in een latere fase uitgevoerd. In het onderhavige geval wordt voor een aanpak gekozen waarbij eerst de bovengrondse bebouwing wordt geamoveerd, waarna, alvorens het slopen van de fundering, een vervolgonderzoek uitgevoerd zal worden.

### *Conclusie*

Op grond van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt de verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek wordt in een latere fase uitgevoerd voor het slopen van de fundering.

#### 4.5 Natuur

##### *Toetsingskader*

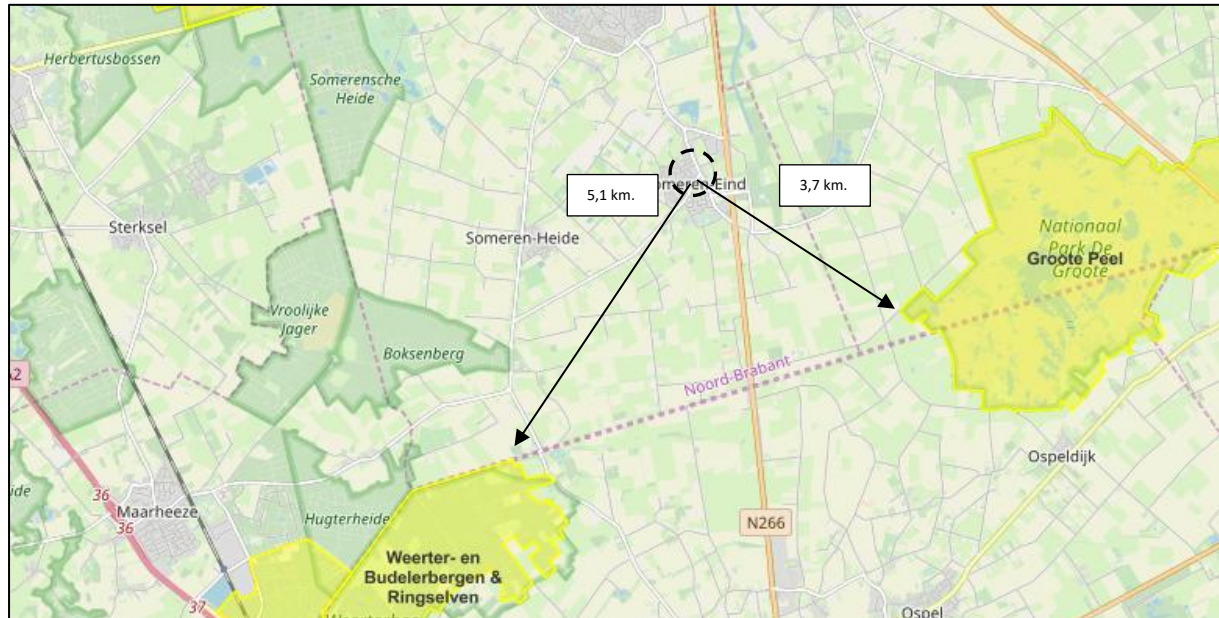
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

##### *Beoordeling*

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. De afstand van de planlocatie tot omliggende Natura 2000-gebieden is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19 Ligging planlocatie ten opzichte van Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met zwarte stippellijn)

Gezien de afstand van de planlocatie tot nabijgelegen Natura-2000 gebieden meer dan 3 kilometer groot is, is enkel de mogelijke stikstofdepositie ten aanzien van het planvoornemen relevant. Andere negatieve aspecten, zoals verstoring en versnippering en dergelijke, zijn hierdoor op voorhand uit te sluiten.

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Voor de ingevoerde parameters van de AERIUS-berekening voor de aanlegfase wordt verwezen naar de memo stikstofberekening die als bijlage is bijgevoegd. De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Er is ook een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Hierbij is uitgegaan van de volgende parameters:

- Nieuwe woningen gasloos;
- 213 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 2.6 van de onderhavige onderbouwing) (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen).
- Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende gebruiksfase. Het gaat hierbij om in totaal 111 koude starts per dag gebaseerd op 31 woningen met twee koude starts per dag en 49 parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag gelet op eventuele bezoekers.

Deze berekening laat zien dat eveneens de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen heeft een stikstofuitstoot op omliggende Natura2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jr, in de aanlegfase alsmede de gebruiksfase, zoals blijkt uit de AERIUS berekeningen die als bijlagen aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. De beoogde ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijke effecten op een Natura-2000 gebied.

## **4.6 Flora en fauna**

### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

### *Beoordeling*

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wet Natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocaties en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Aan de hand van een uitgevoerde quickscan flora en fauna is een inventarisatie gedaan van de actuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in- en om de projectlocatie. Tevens zijn de te verwachten effecten van de activiteiten op de projectlocatie beoordeeld. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder worden de conclusies in eigen bewoordingen beknopt weergegeven.

Uit de quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten geen onevenredig negatief effect uitgeoefend wordt op de in de zoals in de Wet natuurbescherming omschreven beschermde flora en fauna op de projectlocatie en directe omgeving. Op de projectlocatie zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Er hoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing noodzakelijk bij een negatief effect op beschermde soorten is niet noodzakelijk. Incidenteel kunnen de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op algemene soorten. Van toepassing hierop is een provinciale vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling. Plaatselijk kunnen deze aanwezige algemene soorten de projectlocatie verlaten en eventueel tijdelijk een vervangend

deelleefgebied opzoeken. De algemene Zorgplicht opgenomen in de Wet natuurbescherming blijft onverminderd van toepassing.

#### *Conclusie*

Aan de hand van een uitgevoerde quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat ter plaatse van de planlocatie geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen zijn aangetroffen, waardoor geen aanvullend onderzoek nodig is. Ook is gebleken dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredig negatief effect heeft op beschermde flora en fauna op de planlocatie. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

### **4.7 Wegverkeerslawaai**

#### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt.

#### *Beoordeling*

Het planvoornemen voorziet in de komst van diverse gevoelige functies op basis van de Wet geluidhinder. Dit in de hoedanigheid van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen.

Voor het plan is een onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd en toegevoegd als bijlage. In het onderstaande worden de conclusies uit voornoemd onderzoek weergegeven:

*Het geluidniveau op de gevels voldoet, voor zone plichtige wegen, aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Een hogere waarde besluit is in dit geval niet benodigd. Voor de niet zone plichtige weg (Coöperatiestraat) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Nieuwendijk bedraagt de gecorrigeerde geluidbelasting ten hoogste 57 dB. De ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB. De hogere geluidbelastingen doen zich voor ter hoogte van de westgevel van het appartementengebouw. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en de starterswoningen is de geluidbelasting lager dan 48 dB. Bij deze woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de aanwezigheid van geluidluwe gevels bij de meeste appartementen, in combinatie met een adequate externe gevelwering, actieve koeling door warmtepompen en een geluidluwe buitenruimte/tuin, kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een gevelweringsrapport is voor het onderdeel bouwen nodig om aan te tonen, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het appartementengebouw. Het onderdeel wegverkeerslawaai behoeft instemming met dit plan niet in de weg te staan.*

#### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

### *4.8.1 Bedrijven en milieuzonering*

#### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

In de VNG-handreiking worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De VNG-handreiking geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied':

‘Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.’

De VNG-handreiking geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’

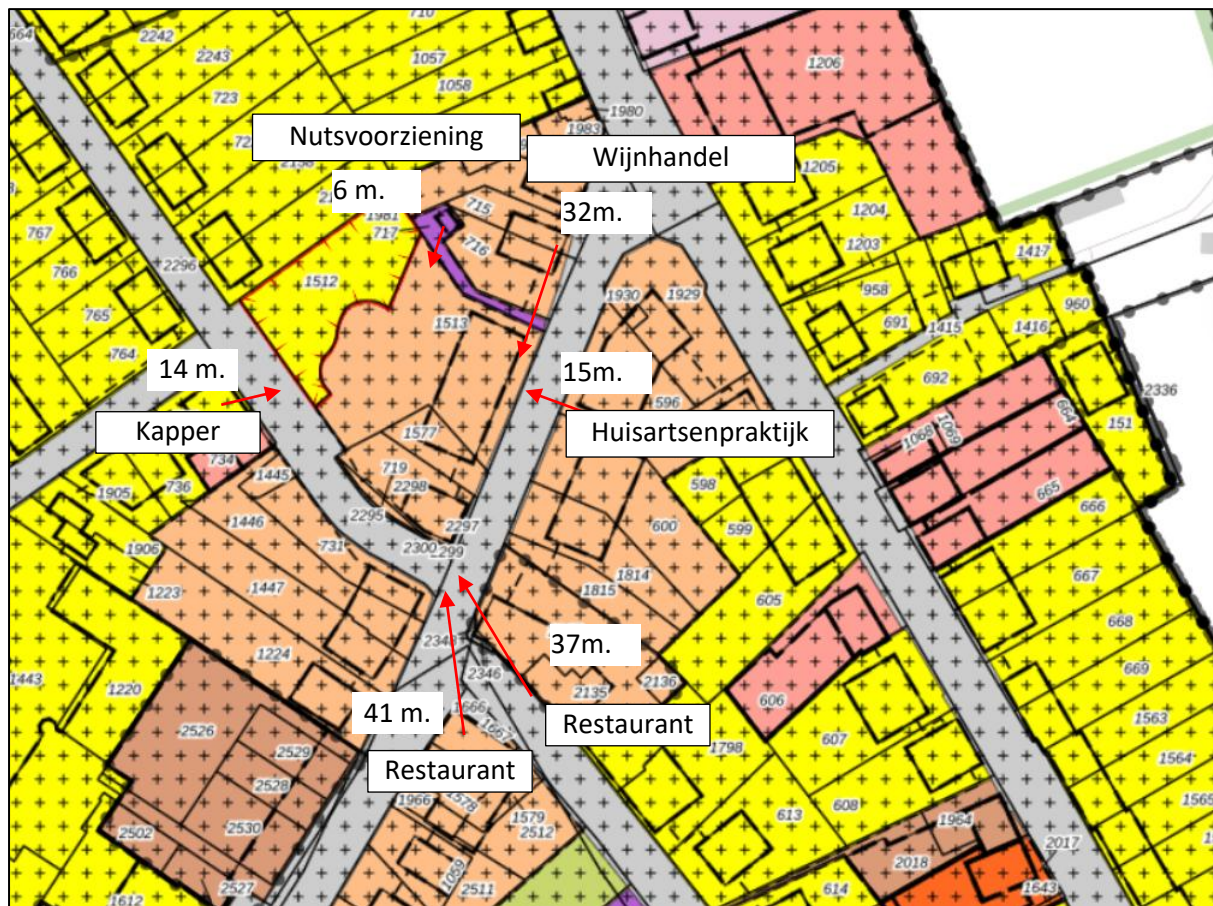
#### *Beoordeling*

Het planvoornemen voorziet in de komst van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van diverse gevoelige functies. Dit maakt dat het vereist is om inzichtelijk te maken of voldaan wordt aan geldende richtafstanden zodat duidelijk wordt of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling omliggende bedrijven beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden.

De planlocatie begint zich in een gemengd gebied in het centrum van de kern Someren-Eind. Gelet hierop is een en ander aan te merken als een gemengd gebied. Dit betekent dat de opgenomen richtafstanden met één stap verkleind mogen worden. In de directe omgeving bevinden zich onder meer een kapsalon (Haspelstraat 3), een tweetal restaurants (Nieuwendijk 21 en Van Den Eijndelaan 1), een huisartsenpraktijk (Nieuwendijk 5) en een wijnhandel (Nieuwendijk 2). Overige bedrijvigheid

bevindt zich op ruimere afstand van de planlocatie. Verder bevindt zich op betrekkelijk korte afstand van het plangebied eveneens een nutsvoorziening.

Op onderstaande afbeelding zijn de afstanden tot de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 21 Omliggende bedrijvigheid

Hieronder worden de feitelijk aanwezige bedrijven in de directe omgeving opgesomd met bijbehorende milieucategorie en hoogste richtafstand:

- een kapsalon (Haspelstraat 3): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- restaurant (Nieuwendijk 21): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- restaurant (Van Den Eijndelaan 1): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- huisartsenpraktijk (Nieuwendijk 5): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- wijnhandel (Nieuwendijk 2): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter;
- nutsvoorziening (Nieuwendijk ong.): milieucategorie 1, richtafstand 10 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt in alle gevallen, met uitzondering van de nutsvoorziening, voldaan aan de geldende richtafstanden. Gelet hierop is enerzijds verzekerd dat het planvoornemen geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Anderzijds is ter plaatse van de planlocatie eveneens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd binnen het plangebied. Met betrekking tot de nutsvoorziening dient opgemerkt te worden dat bovenstaande richtafstand van 10 meter een worst-case scenario betreft. Immers, deze richtafstand mag nog met één afstandstrap verlaagd worden vanwege de ligging binnen gemengd stedelijk gebied. Nu de richtafstand hierdoor 0 meter bedraagt, wordt hieraan voldaan en kan geconcludeerd worden dat een en ander niet in de weg staat aan het planvoornemen.

Naast bovenstaande feitelijk aanwezige bedrijvigheid dient eveneens gekeken te worden naar de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De planlocatie wordt aan meerdere zijden omgeven door gronden met een gemengde bestemming waarbinnen onder meer een gebruik ten behoeve van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen is toegelaten. Ook ten aanzien van deze omliggende gemengde bestemming kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de geldende richtafstanden. Te meer nu de richtafstanden met één stap verkleind mogen worden vanwege de ligging binnen gemengd gebied.

#### 4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Nu de beoogde ontwikkeling voorziet in de komst van diverse geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij, is een toetsing aan voornoemd beleidskader relevant. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets of ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in tabel 2.

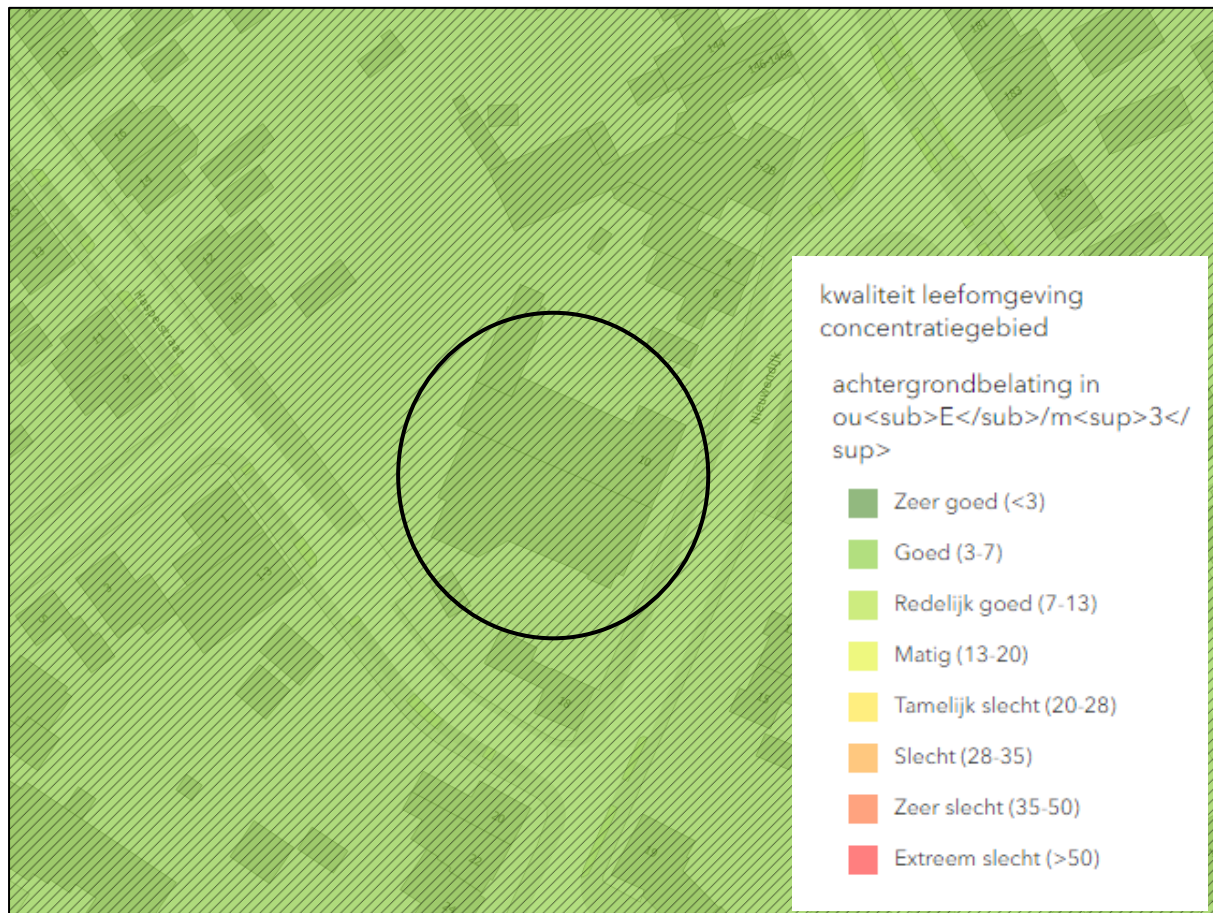
Voorgrondbelasting (oue/m <sup>3</sup> )	Achtergrondbelasting (oue/m <sup>3</sup> )	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 2: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

In de directe nabijheid van de planlocatie bevindt zich geen veehouderij. De meest dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op een kortste afstand van circa 530 meter aan de Korteweg 24. Overige veehouderijen in de omgeving van het plangebied bevinden zich op een afstand van ruim 600 meter. Vanwege deze ruime afstand van de planlocatie tot nabijgelegen veehouderij en de situering van geurgevoelige objecten op kortere afstand van de veehouderijen dan de planlocatie kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Ook is ter plaatse van de planlocatie, gelet op geur

afkomstig vanuit omliggende veehouderijen, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Specifiek ten aanzien van de veehouderij aan de Korteweg 24 kan bovendien opgemerkt worden dat ter plaatse paarden worden gehouden, waardoor alleen vaste afstanden van toepassing zijn. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze vaste afstanden.

Volledigheidshalve is eveneens de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt om te bepalen in hoeverre ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum juni 2023) valt op te maken dat bij de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting tussen 3-7 ouE/m<sup>3</sup>, zijnde 'goed' en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 22 Achtergrondbelasting plangebied (planlocatie is indicatief aangeven middels een zwarte cirkel)

### Conclusie

Uit vorenstaande beoordeling blijkt dat de omliggende veehouderijen niet worden geschaad in hun belangen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ook blijkt uit voorgaande beoordeling dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is tevens geen sprake van belemmeringen voor het initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering.

## 4.9 Externe veiligheid

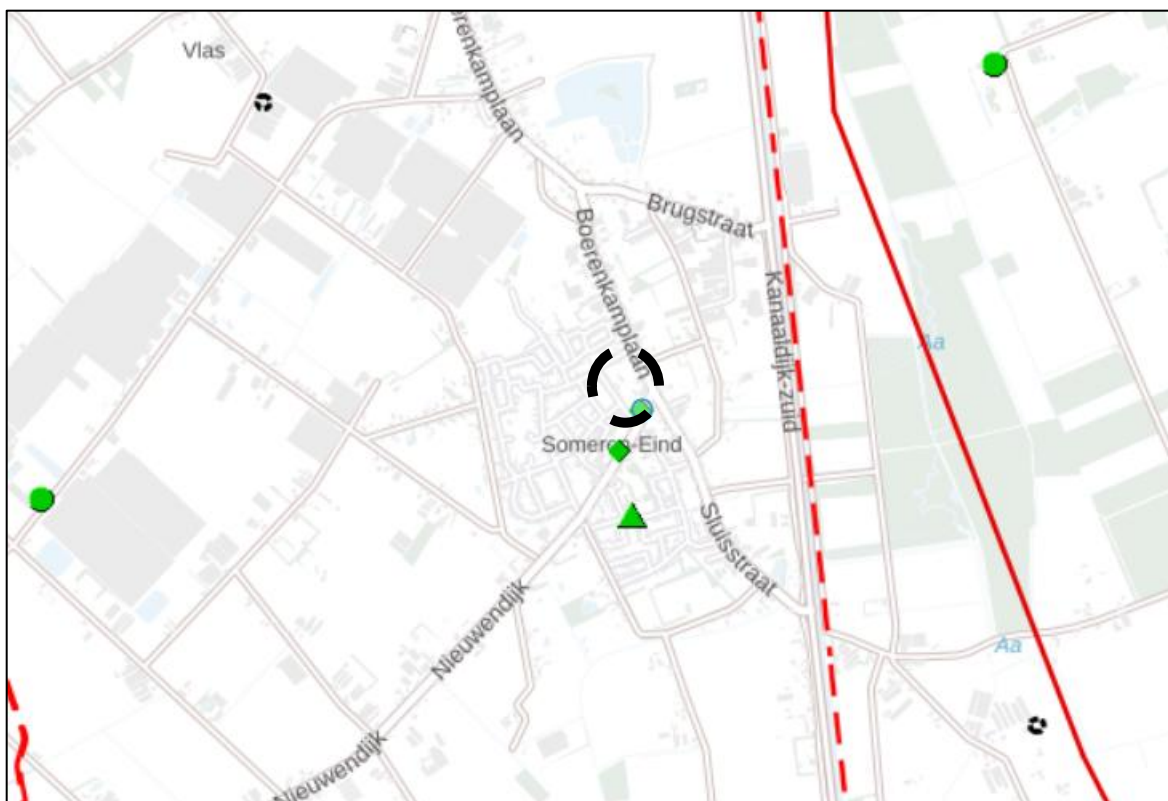
### Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe

veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.



Afbeelding 23 Uitsnede risicokaart (Atlas leefomgeving) (planlocatie is indicatief aangegeven met zwarte cirkel)

#### Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van een risicobron, het betreft enkel de realisatie van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. Daarnaast is de locatie, zoals weergegeven in de afbeelding, niet gelegen in de nabijheid van een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute. Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

#### Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

### *Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

### *4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)*

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM<sub>2.5</sub>) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

#### *Beoordeling*

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de komst van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een en ander wordt bovendien bevestigd door onderstaande berekening met de NIBM-tool.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		213
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,10
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

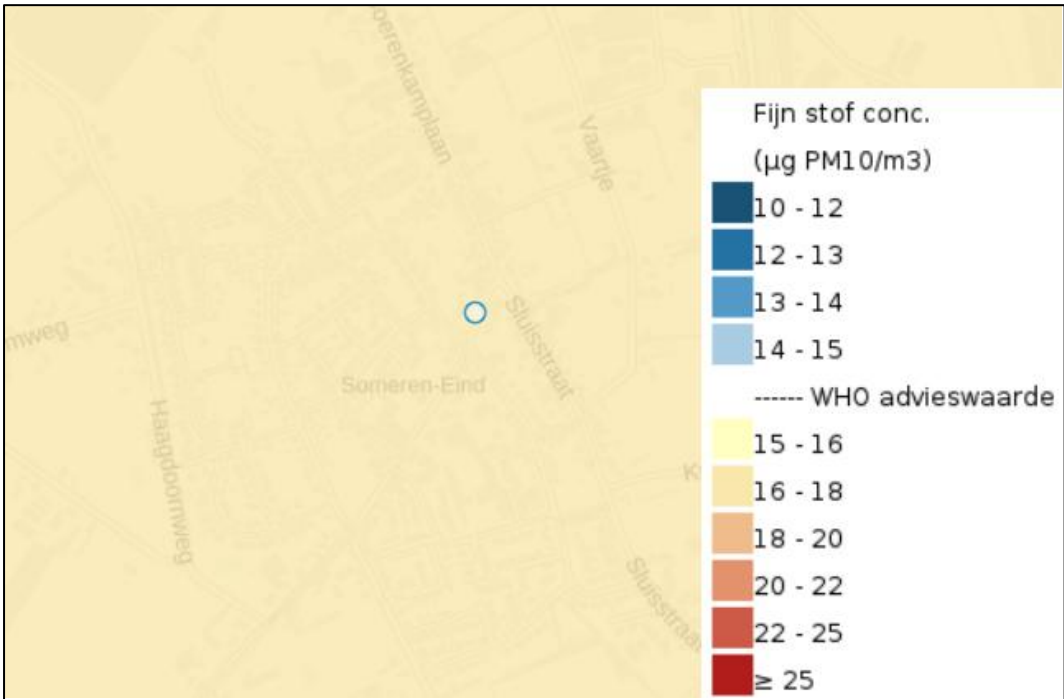
Afbeelding 24 Berekening NIBM-tool

#### 4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging

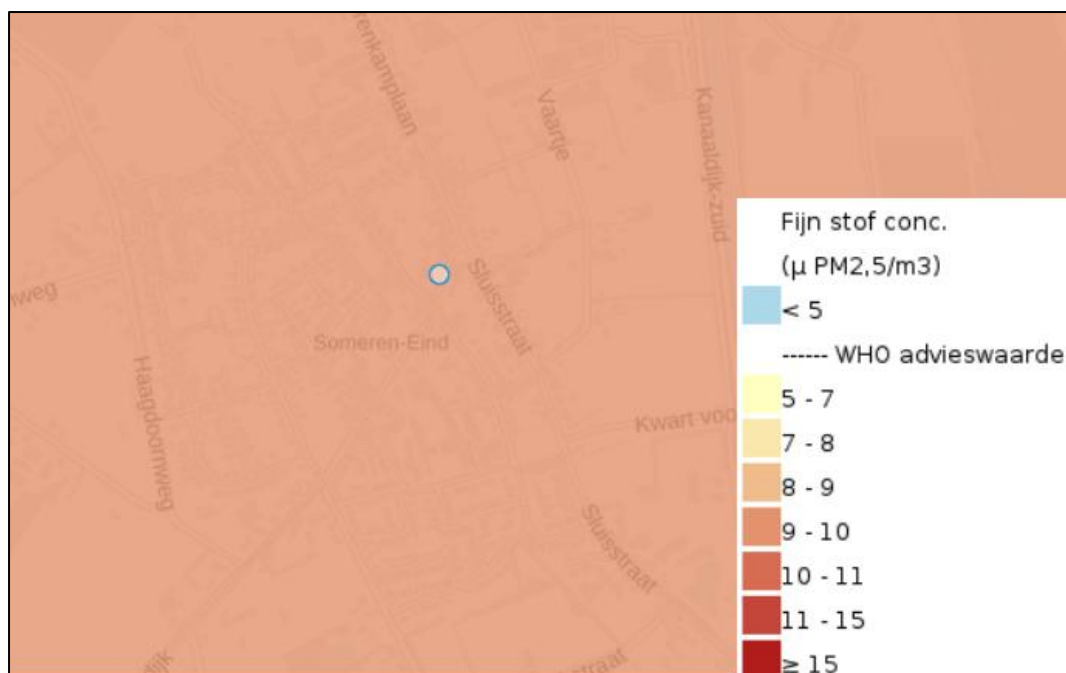
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM10 is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Afbeelding 25 jaargemiddelde concentratie van PM10 2020 (Atlas leefomgeving) (planlocatie is aangeduid met stip)



Afbeelding 26 jaargemiddelde concentratie van PM2,5 2020 (Atlas leefomgeving) (planlocatie is aangeduid met stip)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM10 van 16-18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De jaargemiddelde concentratie PM2,5 bedraagt 9-10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is gezien aan de grenswaarde kan worden voldaan.

#### 4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

##### 4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

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. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/ $\text{m}^3$  aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

Gemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbevestigingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.

#### *Beoordeling*

Binnen 250 meter van de planlocatie bevindt zich geen veehouderijbedrijf. Gelet hierop wordt vanuit endotoxines ruimschoots voldaan aan geldende richtafstanden.

#### *4.11.2 Geitenhouderijen*

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een gevoelige functie.

Op basis van de gegevens van Web-BVB zijn binnen de gemeente Someren de volgende geitenhouderijen aanwezig:

- Kerkendijk 38;
- Michelslaan 18;
- Stipdonk 30;
- Nieuwendijk 114.

#### *Beoordeling*

De afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij (locatie Nieuwendijk 114) betreft ca. 1,7 kilometer tot het plangebied.

Per raadsnotitie van 9 januari 2019 is de gemeenteraad van Someren in kennis gesteld van het VGO 2 en VGO 3 rapport, het geitenmoratorium van Brabant, de memo Verordening Ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen én de uitwerking hiervan.

Het moratorium is een voorzorgsmaatregel met het oog op de volksgezondheid en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Opname in de verordening was nodig omdat:

- Een wettelijk toetsingskader niet beschikbaar is en het endotoxine toetsingskader 1.0 voor pluimvee- en varkenshouderijen niet toepasbaar is bij de geitenhouderij;
- Bedrijfsgerichte maatregelen die het risico op longontsteking beperken nu nog niet mogelijk zijn;

- Een duidelijk kader ontbreekt waarmee bij de vergunningverlening aan de gezondheid van omwonenden voldoende bescherming kan worden geboden, waardoor het risico bestaat dat de gezondheidsrisico's voor omwonenden toenemen;
- Voorkomen moet worden (voorzorgsprincipe) dat (nieuwe) knelpunten ontstaan vanwege de volksgezondheid rond geitenhouderijen, die mogelijk later met veel inspanning en kosten moeten worden weggenomen.

Op basis van het VGO 2, VGO 3 rapport en het geitenmoratorium is in de raadsnotitie een concreet voorstel gedaan aangaande de 'omgekeerde werking' bij geitenhouderijen.

Het realiseren van woningen binnen 2 kilometer bij geitenhouderijen is onder de volgende voorwaarden nog mogelijk.

1. Geen woningbouwontwikkelingen toe te staan dichterbij de geitenhouderij dan in de huidige situatie al het geval is;
2. Voor de ontwikkeling van gevoelige groepen / objecten, te weten kinderen, kwetsbare mensen en ouderen maatwerk toe te passen door het in kaart brengen van de gezondheidslast (risico op longontsteking). Op basis hiervan kan beoordeeld worden of de gezondheidslast door deze ontwikkeling significant toeneemt. Bij een toename is het voorstel om in overleg met de GGD te komen tot een juist advies over de ontwikkeling. Bij een gelijkblijvende of afnemende gezondheidslast is het advies om wel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Dit scenario kan zich zeker voordoen (als voorbeeld: bij een kinder- of gastouderopvang, aangezien de meeste kinderen ook wonen binnen een straal van 2 km van de opvanglocatie). Het "tegenhouden" van een gastouder is lastig, aangezien deze vaak rechtstreeks binnen het bestemmingsplan passen als "aan huis gebonden beroep";
3. Bij ontwikkelingen voor "grote" woningbouwlocaties ook de gezondheidslast in kaart te brengen, zodat bepaald kan worden of als gevolg van deze ontwikkeling het percentage longontstekingen toeneemt. Het betreffen in dit kader wel grootschalige ontwikkelingen waar de procedure voor het bestemmingsplan nog doorlopen moeten worden. Woningbouwontwikkelingen die met een vergunning rechtstreeks passend zijn in het bestemmingsplan, zijn op basis van de huidige onderzoeken niet tegen te houden.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden gezien 1) andere woningen dichterbij zijn gelegen tot de geitenhouderij, 2) niet gebouwd wordt voor een gevoelige groep, 3) geen sprake is van een "grote" woningbouwlocatie.

Het aspect 'gezondheidsinvloeden vanwege geitenhouderijen' is hierdoor niet van invloed op het planvoornemen.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

##### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

#### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

#### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

### **4.13 Waterhuishouding**

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

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

#### **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.

#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.*

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De

lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 wordt gestart met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren 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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

#### 4.13.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen op de planlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de keur.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van een uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toename in 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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Wanneer sprake is van een toename in verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> wordt de rekenregel toegepast en bij toename van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. Verhard oppervlak is al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding. Het betreft dus versnelde afvoer van neerslag als gevolg van een toename in puntlozing.

De complete uitwerking van het aspect hemelwater is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In dit hoofdstuk worden enkel de hoofdpunten uiteengezet.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een horecavoorziening met aanhorigheden en vrijstaande woning middels sloop en nieuwbouw van 21 appartementen en 10 grondgebonden woningen. In de huidige situatie is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanmerkelijk verhard oppervlak bestaande uit het gebouw ten behoeve van de horecavoorziening met verharding en de bestaande vrijstaande woning met verharding. In zijn totaliteit is in de huidige situatie circa 2.386 m<sup>2</sup> verhard. In de beoogde situatie zal het verhard oppervlak circa 3.055 m<sup>2</sup> bedragen. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een toename van het verhard oppervlak van circa 669 m<sup>2</sup> tot gevolg. Dit maakt dat op grond van het waterschapbeleid compensatie is verplicht. Op grond van het beleid van het waterschap dient deze compenserende waterberging een inhoud te hebben van 40,1 m<sup>3</sup> uitgaande van 669 m<sup>2</sup> x 60 mm. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de navolgende paragraaf.

#### *4.13.3 Hemelwater na ontwikkeling*

De gemeente Someren vereist dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd ter voorkoming van wateroverlast door toevoeging van de beoogde verharding binnen de planlocatie. Voor nieuwbouw geldt dat hemel- en vuilwater gescheiden afgevoerd dienen te worden. Hierbij dient de

eerste minimaal 30 mm van het vrijgekomen hemelwater op eigen terrein geborgen worden. Bij voorkeur wordt dit oppervlakkig gerealiseerd (vijver, wadi of lagergelegen grond) waarna het water kan infiltreren. Wanneer bovengronds geen ruimte is, dan mag ondergronds berging gerealiseerd worden. Hiervoor dient de k-waarde minimaal 1,0 m/dag te zijn en dient de berging in de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn. Vanaf particulier terrein mag alleen een oppervlakkige overstort naar openbaar terrein gerealiseerd te worden. Bij hevigere buien dan 30 mm, mag het hemelwater direct afgevoerd worden naar openbaar terrein. Wanneer binnen een ontwikkeling sprake is van een toename van verharding ten opzichte van de huidige situatie, dan dient aangetoond te worden dat bij een bui van 80 mm in 1 uur de schade door wateroverlast niet toeneemt. Hierbij mag maximaal 20 cm water op straat staan tijdens de bui. Hierbij wordt gerekend over zowel het verharde en onverharde oppervlak dat gedurende neerslagsituaties hemelwater afvoeren. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bij een T=2 (49,9 mm in 10 uur) alleen kortdurend hinder op straat ontstaat.

Vanuit de gemeente Someren dient over op particuliere percelen 30 mm berging gerealiseerd te worden. Daarnaast geldt dat binnen het plangebied een bui van 80 mm in 1 uur niet tot overlast (maximaal 20 cm water op het maaiveld) mag leiden en 49,9 mm in 10 uur alleen kortdurend hinder mag geven. Daarom wordt aangehouden dat op openbaar terrein over het verhard oppervlak 80 mm berging wordt gerealiseerd. Uitgaande van het gemeentelijk waterbeleid wordt tot de navolgende berekening voor wat betreft waterberging gekomen:

30 mm op particulier terrein  $1.154 \text{ m}^2 * 30 \text{ mm} = 34,6 \text{ m}^3$

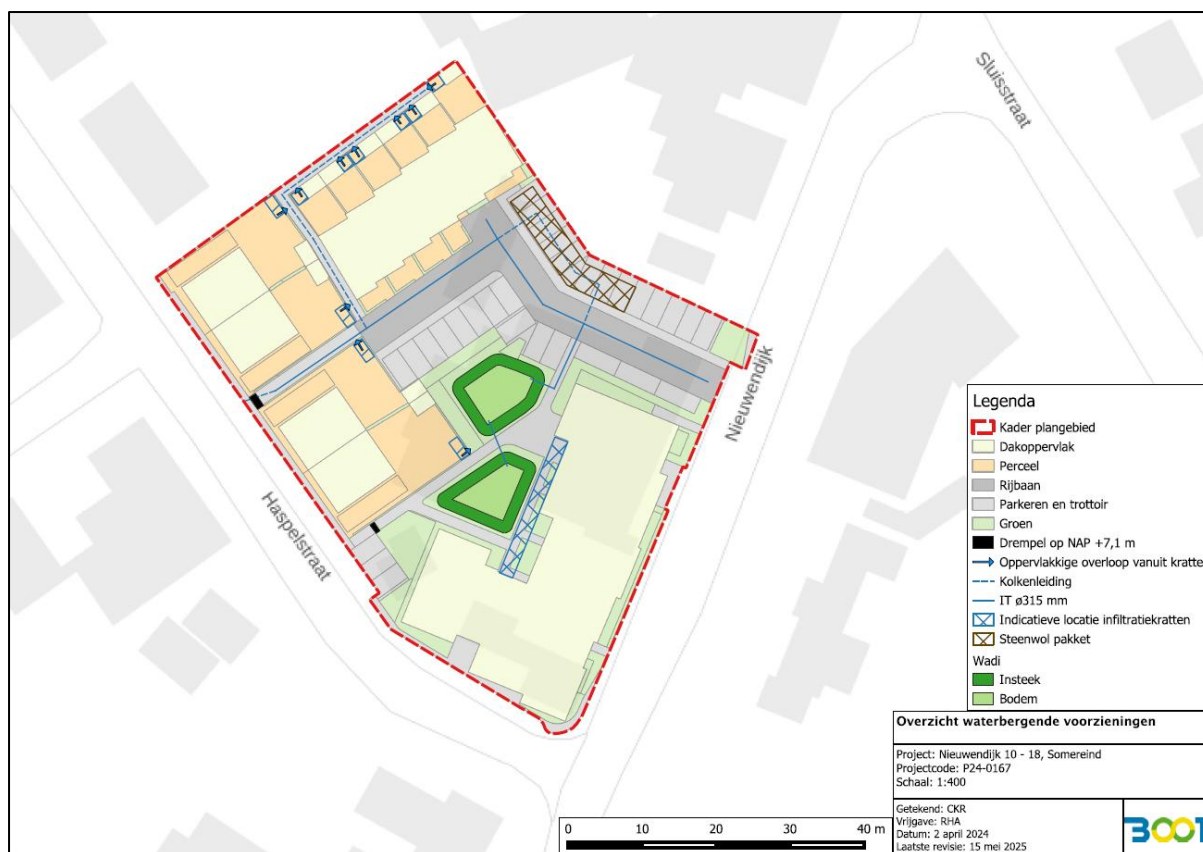
49,9 mm op openbaar terrein  $3.055 \text{ m}^2 * 49,9 \text{ mm} = 152,4 \text{ m}^3$

80 mm op openbaar terrein over totaal oppervlak

$3.732 \text{ m}^2 * 80 \text{ mm} = 298,6 \text{ m}^3$

Wanneer de benodigde berging op basis van de eisen van de gemeente gerealiseerd wordt, is ook voldoende berging aanwezig op basis van de eisen vanuit het waterschap. Op particulierterrein dient  $34,6 \text{ m}^3$  berging gerealiseerd te worden in voorzieningen. Op openbaar terrein dient ( $152,4 \text{ m}^3 - 34,6 \text{ m}^3 =$ )  $117,8 \text{ m}^3$  berging in voorzieningen aanwezig te zijn. Daarnaast dient ( $298,6 \text{ m}^3 - 117,8 \text{ m}^3 =$ )  $180,8 \text{ m}^3$  op openbaar terrein vastgehouden kunnen worden zonder dat dit tot overlast leidt.

Binnen de planlocatie wordt onder meer voorzien in de benodigde waterberging middels de realisatie van infiltratiekratten bij de beoogde rijwoningen en tweekappers, een groen dak bij het appartementencomplex, een tweetal wadi's en een ondergrondse berging middels een pakket steenwol. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen met een totaal overzicht van waterbergende voorzieningen binnen de planlocatie. De complete uitwerking van het aspect hemelwater is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Met voornoemde maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging op particulier en openbaar terrein. Voor een nadere motivatie en uitwerking wordt verwezen naar de uitwerking hemelwater die als bijlage aan de onderhavige onderbouwing is opgenomen.



Afbeelding 27 Overzicht waterbergende voorzieningen binnen de planlocatie

#### 4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Uit deze wijziging blijkt dat de omvang van een project niet het enige criterium is om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de

omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

#### *Beoordeling*

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief betreft de realisatie van in zijn totaliteit 10 grondgebonden woningen en 21 appartementen. De realisatie van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Echter, met de beoogde ontwikkeling worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Ook is met de beoogde ontwikkeling, gelet op diens aard en omvang, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In casu is sprake van een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit wil zeggen dat eerst de ontwerpbeschikking voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Dit maakt dat in principe een ieder zijn/haar zienswijze ten aanzien van het planvoornemen kan indienen. Naar aanleiding van eventueel binnengekomen zienswijzen vindt een heroverweging plaats en is het mogelijk dat het plan op enkele onderdelen wordt aangepast. Vervolgens wordt de definitieve beschikking voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep open staat.

### 5.3 Procedure

#### 5.3.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingsbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3<sup>e</sup> Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze deelactiviteit maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingsbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend.

Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit

wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

### *5.3.2 Vooroverleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn geen reacties binnengekomen die tot aanpassing van de plannen hebben geleid.

### *5.3.3 Ontwerpbesluit*

Het ontwerpbesluit heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging heeft de provincie Noord-Brabant de navolgende reactie (geen zienswijze) gegeven:

*Voor wat betreft de verdeling van de geprogrammeerde woningen valt me op dat de 30% sociale huur niet is opgenomen. In de onderbouwing is niet terug te lezen hoe de gemeente dit in te toekomst op andere locaties compenseert. Advies om dit nog op te nemen.*

Als reactie hierop kan worden aangegeven dat bij de toetsing van het planvoornemen aan de woondeal een beknopte aanvullende beschrijving is opgenomen.

## **8 BIJLAGEN**

- 1. Situatieschets beoogde situatie;**
- 2. Notitie verkeer en parkeren;**
- 3. Verkennend bodemonderzoek;**
- 4. Archeologisch vooronderzoek;**
- 5. Memo stikstofberekening;**
- 6. AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 7. AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 8. Quicksan flora en fauna;**
- 9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;**
- 10. Uitwerking hemelwater.**