

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN LIEROPSEDIJK 28 EN 47 GEMEENTE SOMEREN

TOELICHTING



Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

Datum: maart 2011

Versie: maart 2011

Eerdere versies: december 2010
september 2010

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
2. GEGEVENS AANVRAGER	9
2.1 Gegevens aanvrager	9
2.2 Gegevens adviseur	9
3. PROJECTPROFIEL	11
3.1 Naam bestemmingsplan	11
3.2 Adresgegevens plangebied	11
3.3 Kadastrale gegevens plangebied	11
3.4 Oppervlakte plan	13
3.5 Bouwvolume plan	13
3.6 Beoogde gebruiksfunctie plan	13
3.7 Aanwezige landschaps- en groenelementen	13
3.8 Foto's van de locaties	14
3.8.1 Lieropsedijk 28	14
3.8.2 Lieropsedijk 47	15
3.9 Ontsluiting van het plan (inclusief parkeren)	16
4. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	17
4.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	17
4.1.1 Landschappelijke structuur	17
4.1.2 Bebouwingsstructuur	17
4.2 Aanwezige waarden en functies in de omgeving	18
4.3 Infrastructuur	18
4.4 Historische context locatie	19
4.5 Foto's van de omgeving	20
4.5.1 Lieropsedijk 28	20
4.5.2 Lieropsedijk 47 en Donksedreef	21
5. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	23
5.1 Beoogde herontwikkeling Lieropsedijk 28 en 47	23
5.2 Herontwikkeling Lieropsedijk 28	24
5.2.1 Materialisatie en kleur	24
5.2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
5.2.3 Bebouwingsvoorschriften	25
5.3 Herontwikkeling Lieropsedijk 47	26
5.3.1 Vervangende woning Lieropsedijk 47	26
5.3.2 BIO-woningen	28
5.4 Landschappelijke inpassing	29

6. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	31
6.1 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling	31
7. JURIDISCHE TOETSING	33
7.1 Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan	33
7.1.1 Gebiedsbestemming	33
7.1.2 Detailbestemming	33
7.1.3 Ontwikkelingen	34
7.2 Mate van afwijking van vigerend bestemmingsplan	35
8. PLANOLOGISCHE TOETSTING	37
8.1 Relevant rijksbeleid	37
8.1.1 Nota Ruimte	37
8.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	37
8.2 Provinciaal beleid	38
8.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	38
8.2.2 Verordening ruimte	39
8.2.3 Nota Buitengebied in Ontwikkeling	41
8.3 Stedenbouwkundige beoordeling project alsmede inpassing in de omgeving	42
8.3.1 Stedenbouwkundige beoordeling	42
8.3.2 Inpassing in de omgeving	42
8.4 Volkshuisvestingsaspecten	42
8.5 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)	42
8.6 Kabels en leidingen	42
8.7 LPG-installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties	43
9. WATERTOETS	45
9.1 Inleiding	45
9.2 Relevant beleid	45
9.2.1 Waterbeheersplan	45
9.2.2 Keur	45
9.2.3 Gemeentelijk rioleringsplan	46
9.3 Principes waterschap Aa en Maas	46
9.3.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater	46
9.3.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'	47
9.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen	47
9.3.4 Water als kans	47
9.3.5 Meervoudig ruimtegebruik	47
9.3.6 Voorkomen van vervuiling	47
9.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	47
9.5 Hydrologisch neutraal bouwen	48
9.5.1 Verhard oppervlak	48
9.5.2 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie	49
9.5.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	50

9.5.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	52
10.	MILIEU	53
10.1	Agrarische aspecten	53
10.1.1	Achtergrondbelasting	53
10.1.2	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	54
10.1.3	Voorgroundbelasting	54
10.2	Bodemgesteldheid	57
10.3	Externe veiligheid	58
10.3.1	Bedrijven	58
10.3.2	Transport	58
10.3.3	Hoogspanningslijnen	59
10.4	Geluidsaspecten	59
10.5	Wet luchtkwaliteit	61
10.6	Mogelijke ligging in milieubeschermingsgebied	61
10.7	Duurzaam bouwen/duurzame energie	61
11.	ECOLOGIE	63
11.1	Ecologische gevolgen	63
11.2	Flora- en faunawet	63
11.2.1	Natuurloket	63
11.2.2	Waarneming.nl	64
11.2.3	Natura 2000	64
12.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	67
12.1	Cultuurhistorische en archeologische waarde omgeving	67
12.2	Cultuurhistorische en archeologische waarde project	67
13.	ECONOMIE	69
13.1	Economische gevolgen bestemmingsplan	69
13.2	Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	69
14.	PLANSCHADE	71
14.1	Quick scan naar eventuele planschade	71
15.	PROCEDURE	73
15.1	Noodzakelijke procedure	73
15.2	Inspraak	73
15.3	Overleg	74
15.4	Zienswijzen	74

1. INLEIDING

Door de heer Coppelmans is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47'. De heer Coppelmans is eigenaar van een tweetal bedrijfslocaties aan de Lieropsedijk te Someren. Op de locatie Lieropsedijk 28 is een glastuinbouwbedrijf aanwezig met bijbehorende glasopstanden met een oppervlakte van circa 10.650 m². Op de locatie Lieropsedijk 47 is tevens een glastuinbouwbedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en glasopstanden met een oppervlakte van 11.300 m².

De heer Coppelmans is voornemens beide bedrijven te verplaatsen en samen te voegen binnen het glastuinbouwgebied Vlasakkers te Someren. Om op een financieel verantwoorde wijze tot verplaatsing van de bedrijven aan de Lieropsedijk 28 en 47 te komen zullen in totaal vier woningen worden opgericht en vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 plaatsvinden. De ontwikkeling van deze woningen is ruimtelijk getoetst aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarin het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving in bebouwingsconcentraties met behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

Herontwikkeling van beide glastuinbouwlocaties aan de Lieropsedijk naar vier woningen en een vervangende nieuwbouwwoning ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 betekent een grote ruimtelijke kwaliteitwinst binnen de bebouwingsconcentratie Lieropsedijk. Thans tasten de aanwezige kassencomplexen van de heer Coppelmans de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan. Door de beoogde herontwikkeling van de locaties zullen de aanwezige glasopstanden met een totale oppervlakte van circa 21.950 m² aan de Lieropsedijk 28 en Lieropsedijk 47 worden gesaneerd. Daarvoor in de plaats zullen op beide locaties kwalitatief hoogwaardige woningen worden opgericht. Deze toelichting onderbouwt de te behalen kwaliteitwinst.

Door gemeente Someren is reeds principemedewerking toegezegd aan de beoogde ontwikkelingen aan de Lieropsedijk 28 en 47. Voor het doorlopen van de benodigde bestemmingsplanprocedure om de herontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken, dient initiatiefnemer de benodigde documenten voor de te voeren procedure aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.



Figuur 1: Kassencomplexen aan Lieropsedijk 28 en 47

2. GEGEVENS AANVRAGER

2.1 Gegevens aanvrager

De initiatiefnemer van het plan betreft de heer Coppelmans.

Naam : De heer M.W. Coppelmans
Adres : Lieropsedijk 47
Postcode : 5711 PN
Plaats : Someren
Telefoonnummer : 0493 - 49 48 74

2.2 Gegevens adviseur

De heer Coppelmans heeft als adviseur voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47' Crijns Rentmeesters bv ingeschakeld.

Naam : Crijns Rentmeesters bv
Adres : Witvrouwenbergweg 12
Postcode : 5711 CN
Plaats : Someren
Telefoonnummer : 0493 - 47 17 77
Contactpersonen : De heer M. Crijns en mevrouw E. Cadée

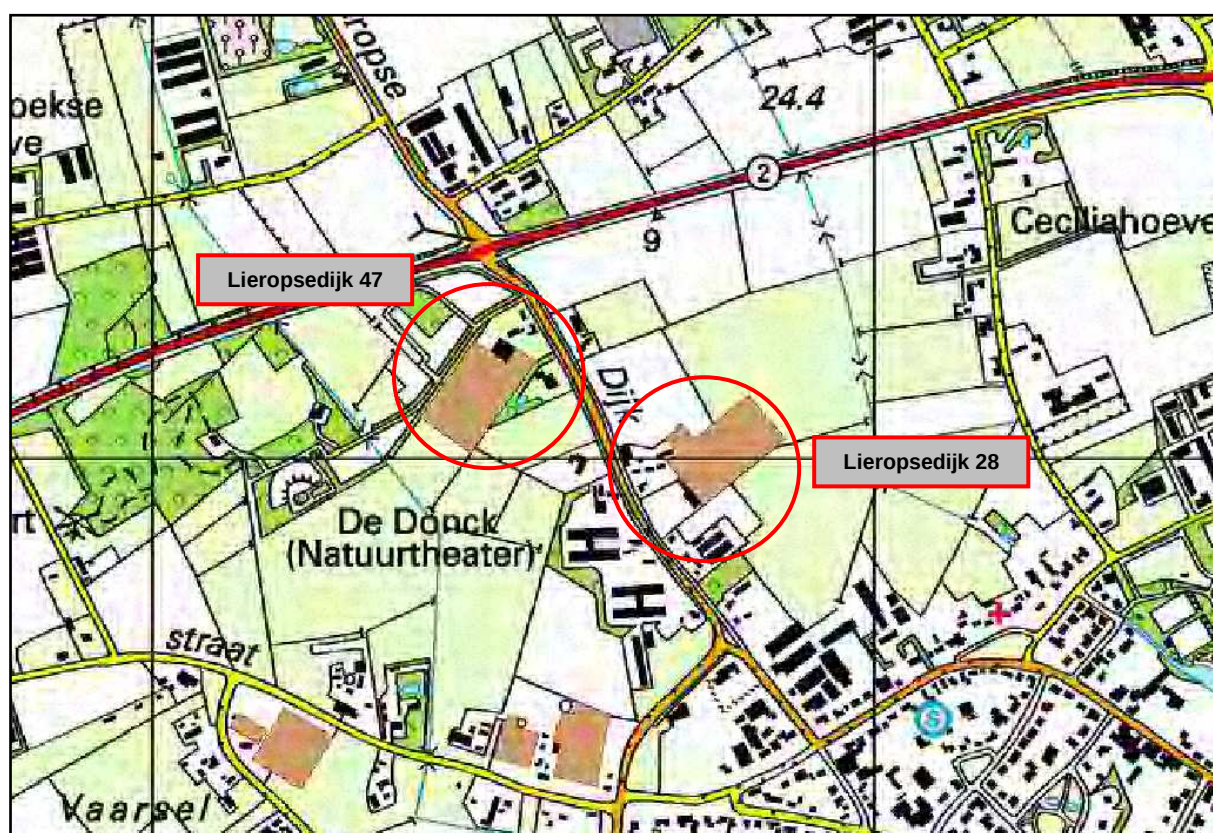
3. PROJECTPROFIEL

3.1 Naam bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is genaamd 'Lieropsedijk 28 en 47'.

3.2 Adresgegevens plangebied

De locaties zijn gelegen aan Lieropsedijk 28 en 47 te Someren. De Lieropsedijk maakt deel uit van de verbinding tussen de kernen Lierop en Someren. De weg is gelegen ten noordwesten van de kern Someren. In onderstaand figuur is een topografisch overzicht van de locaties weergegeven.



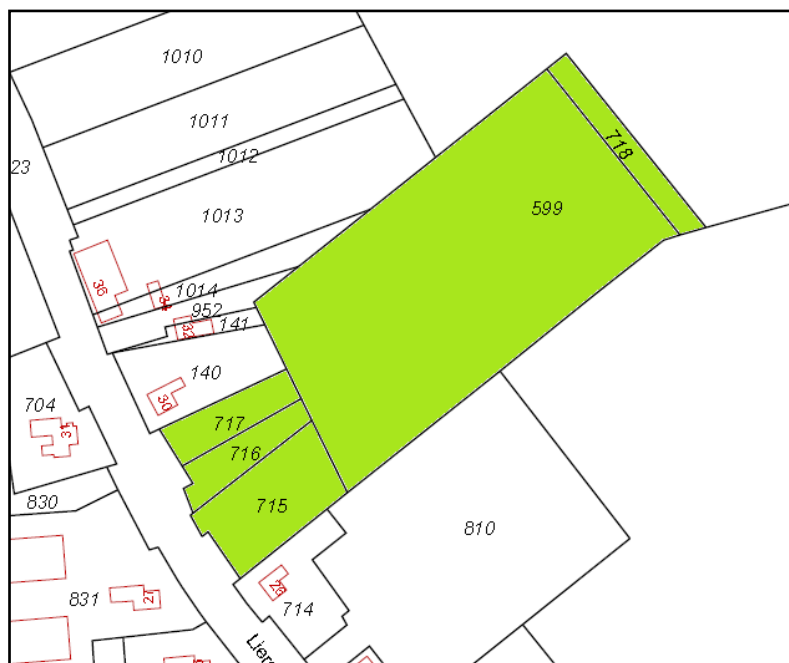
Figuur 2: Topografisch overzicht plangebied

3.3 Kadastrale gegevens plangebied

De locaties bestaan uit de kadastrale percelen die kadastraal bekend zijn als:

Locatie:	Gemeente:	Sectie:	Nummer:
Lieropsedijk 28	Someren	M	599
	Someren	M	715
	Someren	M	716

Locatie:	Gemeente:	Sectie:	Nummer:
Lieropsedijk 28	Someren	M	717
	Someren	M	718
Lieropsedijk 47	Someren	M	891
	Someren	M	892



Figuur 3: Kadastraal overzicht locatie Lieropsedijk 28



Figuur 4: Kadastraal overzicht locatie Lieropsedijk 47

3.4 Oppervlakte plan

De locaties hebben een grootte van circa:

Locatie:	Nummer:	Hectare:	Are:	Centiare:
Lieropsedijk 28	599	1	13	10
	715		16	15
	716		6	70
	717		7	20
	718		7	63
Totaal		1	50	78
Lieropsedijk 47	891	2	30	50
	892		4	8
Totaal		2	34	58

3.5 Bouwvolume plan

Op de locatie aan de Lieropsedijk 28 zullen twee woningen worden opgericht. Deze zullen worden uitgevoerd als twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 900 m³. De op te richten bijgebouwen op de locatie zullen een oppervlakte hebben van maximaal 150 m².

Op de locatie aan de Lieropsedijk 47 zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht en zal vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning plaatsvinden. De twee vrijstaande woningen zullen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De op te richten bijgebouwen zullen een oppervlakte hebben van maximaal 150 m². De vervangende woning van de bestaande bedrijfswoning zal een inhoud hebben van 750 m³ en bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m².

3.6 Beoogde gebruiksfunctie plan

Beide locaties aan de Lieropsedijk zijn thans in gebruik als glastuinbouwbedrijf. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zal de locatie aan de Lieropsedijk 28 bestemd zijn als twee woonpercelen, de locatie aan Lieropsedijk 47 als drie woonpercelen. De bestaande bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd als burgerwoning.

3.7 Aanwezige landschaps- en groenelementen

Op de locaties aan de Lieropsedijk en in de directe omgeving daarvan zijn verschillende landschaps- en groenelementen aanwezig. Zo wordt de Lieropsedijk geflankeerd door groene bermen met enkele bomen. De Donksedreef, waar de locatie aan de Lieropsedijk 47 aan de westelijke zijde aan grenst, wordt geflankeerd door een bomenrij en eindigt in een gebied met een boskamerstructuur. De locatie aan de Lieropsedijk 47 grenst tevens aan de zuidzijde aan een watergang. Ook de locatie aan de Lieropsedijk 28 wordt begrensd door een waterloop.

3.8 Foto's van de locaties

3.8.1 Lieropsedijk 28

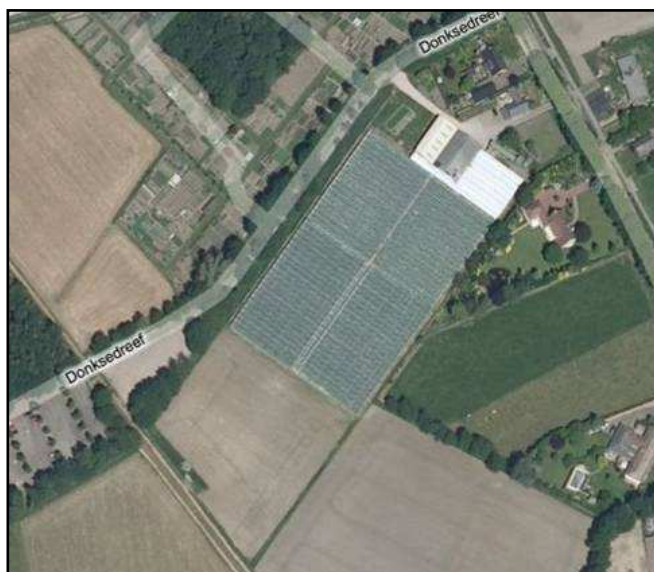


Figuur 5:
Luchtfoto van de locatie Lieropsedijk 28



Figuur 6:
Locatie
Lieropsedijk 28

3.8.2 Lieropsedijk 47



Figuur 7:
Luchtfoto van de locatie Lieropsedijk 47



Figuur 8: Locatie Lieropsedijk 47

3.9 Ontsluiting van het plan (inclusief parkeren)

De kavels op de locatie Lieropsedijk 28 worden ontsloten op de Lieropsedijk. De kavels op de locatie Lieropsedijk 47 worden ontsloten op de Donksedreef. De vervangende nieuwbouwwoning op de locatie Lieropsedijk 47 wordt, gelijk aan de huidige situatie, ontsloten op de Lieropsedijk. Per kavel zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

4.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

4.1.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Someren onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de westzijde van de gemeente liggen grote bos- en heidecomplexen op de hoge dekzandruggen en stuifduinen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Hieraan grenzend liggen de beekdalen van de Vleutloop en de Kleine Aa, die vanwege de aanwezigheid van landschappelijke beplantingen een besloten landschapseenheid kennen. De beekdalen doorsnijden de oude kamponginningsgebieden met oude open akkers op de dekzandruggen rondom Lierop en de kern van Someren. De kamponginningsgebieden kennen een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. Aan de zuidzijde van de gemeente ligt het jonge heide ontginningsgebied op de dekzandvlakte rondom Someren-Heide en Someren-Eind. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven verspreid door het gebied.

4.1.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Someren zijn vier dorpskernen gelegen, te weten de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Karakteristiek voor de dorpen zijn de stervormige uitwaaiers (niet bij Someren-Heide) en buurtschappen. Verspreid over de gemeente staan cultuurhistorisch waardevolle objecten (langgevelboerderijen), met een concentratie ten noordoosten van Lierop.

De locaties zijn gelegen ten noordwesten van de kern Someren, in de bebouwingsconcentratie Lieropsedijk. Het gebied tussen de kern Someren en de Provincialeweg waarin de locaties gelegen zijn, heeft een open karakter. Het gebied bestaat uit een overwegend open landschap met middelgrote tot grote kavels en bebouwing. Deze kavels en bebouwing liggen verspringend van elkaar aan de verschillende wegen.

De structuur aan de noordkant van Someren is fijnkorrelig met veel afwisseling tussen gebouwen, erfbeplanting en open velden en akkers. De percelen zijn veelal goed in het landschap ingepast door houtwallen en singels. Het groene karakter wordt versterkt door de vele beplanting op de erven. Vanaf de wegen is de relatie met het landschap goed door de open ruimtes tussen de verschillende bouw kavels.

De bebouwing langs de Lieropsedijk heeft het karakter van een bebouwingslint. De overgang naar het de kern Someren is hard. De kassencomplexen van initiatiefnemer aan de Lieropsedijk tasten de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan en vormen een knelpunt.

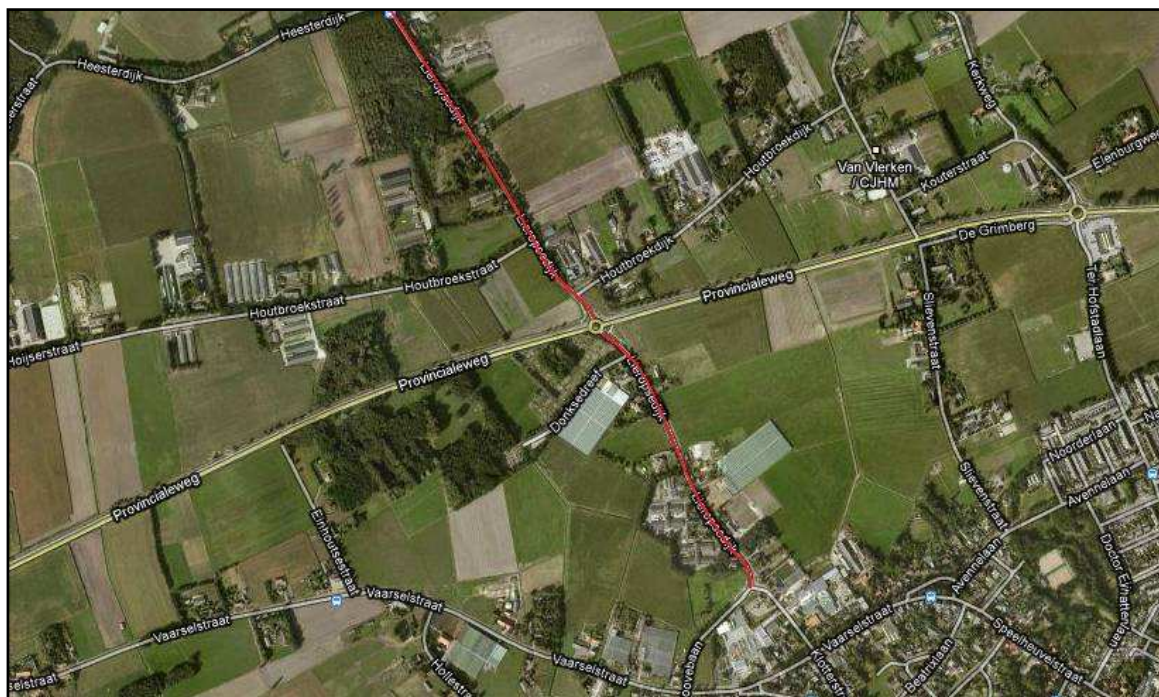
4.2 Aanwezige waarden en functies in de omgeving

In de omgeving van de locaties zijn onder andere de functies agrarische bedrijven, wonen en recreatie aanwezig. Aan de Donksedreef is tevens het natuurtheater De Donck gesitueerd. Waarden in de omgeving van de locaties liggen ten westen van de locaties en betreffen gebieden welke aangewezen zijn als ecologische hoofdstructuur.

4.3 Infrastructuur

Enkele wegen in de gemeente Someren hebben een doorgaande functie en verbinden de afzonderlijke kernen met elkaar en met kernen uit omliggende gemeenten. De N266 (gebiedsontsluitingsweg) langs de Zuid-Willemsvaart verbindt Someren met Helmond en Nederweert. Ter hoogte van Lierop bevindt zich een aansluiting op de rijksweg A67. Een tweede gebiedsontsluitingsweg, de Provincialeweg (N609), bevindt zich ter hoogte van de kern Someren. Deze vormt de regionale ontsluitingsweg tussen de kernen Heeze, Someren en Asten. De overige wegen liggen verweven in het landschap en zijn erftoegangswegen type 2.

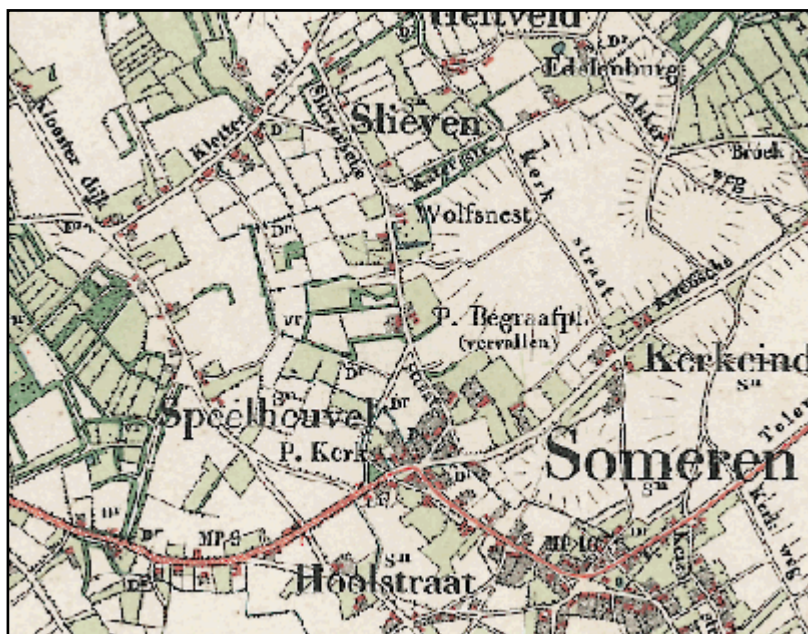
De Lieropsedijk is de lokale verbindingsweg tussen de kernen Lierop en Someren. De Lieropsedijk wordt doorsneden door de N609 en sluit hier tevens op aan. De Lieropsedijk sluit ten hoogte van de kern Someren aan op de Loovebaan, de Vaarselstraat en de Klotterstraat. Tussen Someren en Lierop gaat de Lieropsedijk over in de Somerenseweg.



Figuur 9: Topografisch overzicht Lieropsedijk

4.4 Historische context locatie

Someren is van oorsprong een kransakkerdorp of tiendakkerdorp. Rondom de centrale kern met kerk en marktplaats waren een aantal kleinere agrarische buurtschappen gelegen. Kenmerkend zijn de lange bebouwingslinten, die een tamelijk rechtlijnig karakter hebben. De linten onderscheiden zich van elkaar door de aard van de bebouwing en de al dan niet aanwezige laanbeplanting. Na de Tweede Wereldoorlog is Someren echt gaan groeien en zijn uitbreidingswijken aan de noord-, zuidwest- en oostzijde van de kern gebouwd.

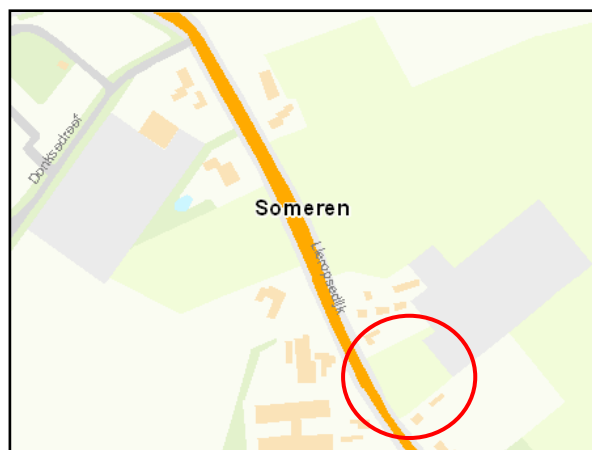


Figuur 10: Historische kaart 1900-1909

Op historische kaarten is te zien dat aan de Lieropsedijk in het verleden reeds lintbebouwing aanwezig was. Deze bebouwing sluit aan op de lintbebouwing aan de Klotterstraat. Zoals te zien in onderstaande figuur was op de locatie aan de Lieropsedijk 28 in het verleden bebouwing aanwezig.



Figuur 11: Historische kaart locaties 1900-1909



4.5 Foto's van de omgeving

4.5.1 Lieropsedijk 28



Figuur 12: Foto's omgeving van de locatie Lieropsedijk 28

4.5.2 Lieropsedijk 47 en Donksedreef



Figuur 13: Foto's omgeving van de locatie Lieropsedijk 47 en Donksedreef

5. STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5.1 Beoogde herontwikkeling Lieropsedijk 28 en 47

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locaties Lieropsedijk 28 en 47 kwaliteit toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Someren.

De herontwikkeling van de locatie Lieropsedijk 28 omvat de volgende onderdelen:

- De sloop van glasopstanden met een oppervlakte van circa 10.650 m²;
- De oprichting van een tweetal vrijstaande BIO-woningen aan de Lieropsedijk.

De herontwikkeling van de locatie Lieropsedijk 47 omvat de volgende onderdelen:

- De sloop van de glasopstanden met een oppervlakte van circa 11.300 m²;
- De sloop en vervangende nieuwbouw van de aanwezige bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47;
- De oprichting van een tweetal vrijstaande BIO-woningen aan de Donksedreef;
- Het uitbouwen van de boskamerstructuur;
- De aanplant van 1,5 hectare bos en bloemrijk grasland;
- Het begeleiden van de gang naar De Donck.

Onderstaand is voor beide locaties de inrichting na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 14: Inrichtingsschets locaties Lieropsedijk 28 en 47 na herontwikkeling

Voor de herontwikkeling van de locaties aan de Lieropsedijk is het beeldkwaliteitsplan 'Lieropsedijk 28 - Lieropsedijk 47 - Donksedreef' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Bouwaanvragen zullen door de welstandscommissie getoetst worden aan het beeld-kwaliteitsplan zodat kwaliteitswinst zeker gesteld is.

5.2 Herontwikkeling Lieropsedijk 28

Op de locatie Lieropsedijk 28 zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht in het kader van de 'Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO-woningen). De BIO-woningen worden opgericht op kavels van circa 1.430 m² en 1.418 m². De boogde woningen aan de Lieropsedijk 28 dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving van de locatie. De bestaande bebouwing in de omgeving is zeer divers.



Figuur 15: Foto's bebouwing omgeving Lieropsedijk 28

5.2.1 Materialisatie en kleur

De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de BIO-woningen moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. Sterke kleurcontrasten zijn niet gewenst. De gevels van de woningen dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen. De dakbedekking dient te bestaan dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart.

5.2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de op te richten woningen aan de Lieropsedijk 28 zijn de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- De woningen dienen een rechthoekige of vierkante hoofdvorm te hebben;
- Zowel hoofd- als bijgebouwen dienen door gelijkbenige zadeldaken te worden afgedekt;

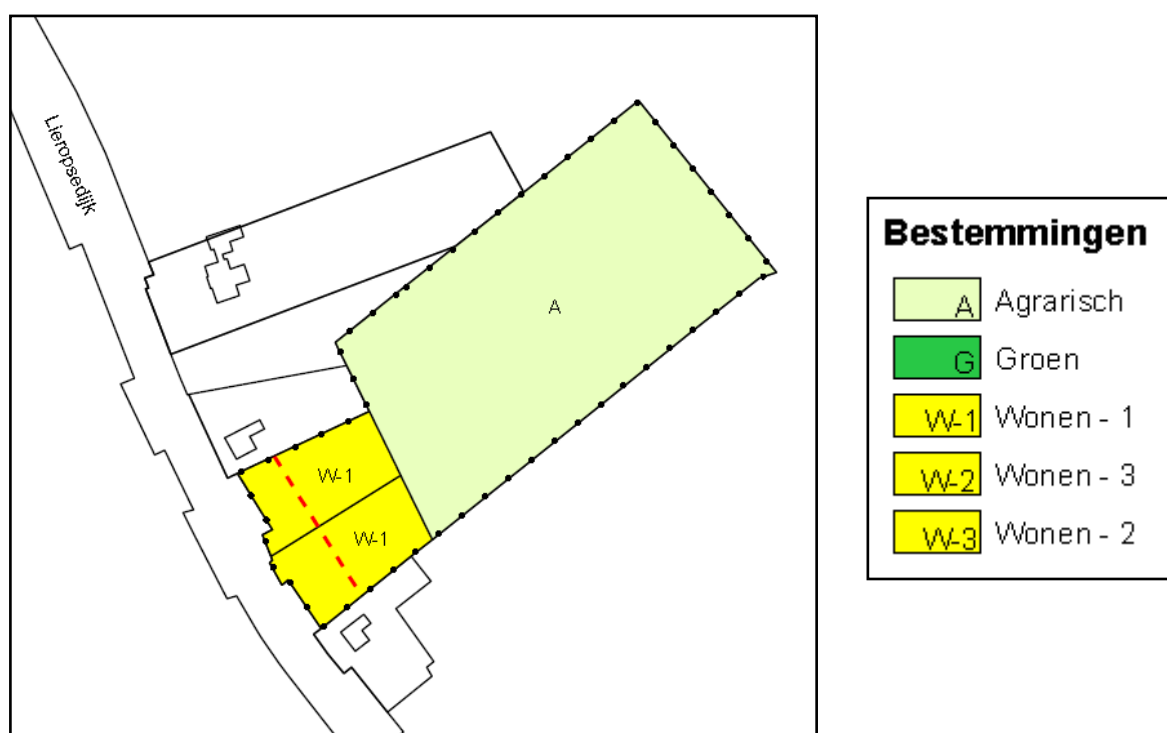
- De nok van het hoofdgebouw dient evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te lopen;
- Dakkapellen zijn slechts aan de achterzijde van het hoofdgebouw toegestaan.

5.2.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de op te richten bebouwing zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 4 meter bedragen;
- De nokhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 10 meter bedragen.
- De hoofdgebouwen mogen een maximale inhoud hebben 900 m³;
- De goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 4 meter;
- De bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m²;
- De bijgebouwen mogen een gezamenlijke inhoud hebben van 525 m³;
- De afstand van zowel hoofd- als bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;

Onderstaand is de inrichting van de locatie Lieropsedijk 28 na herontwikkeling weergegeven. Deze verbeelding is in dit bestemmingsplan tevens op schaal opgenomen.



Figuur 16: Verbeelding locatie Lieropsedijk 28 na herontwikkeling

De voorerven van de woningen dienen groen ingericht te worden, in de vorm van een houtsingels, en enige privacy aan de voorzijde van de woningen te bieden. De woningen dienen middels één ontsluiting ontsloten te worden op de Lieropsedijk.

5.3 Herontwikkeling Lieropsedijk 47

Op de locatie Lieropsedijk 47 zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht in het kader van de 'Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling'. Tevens zal vervangende nieuwbouw van de bestaande woning aan de Lieropsedijk 47 plaatsvinden. Onderstaand is de inrichting van de locatie na herontwikkeling weergegeven. Deze verbeelding is in dit bestemmingsplan tevens op schaal opgenomen.



Figuur 17: Verbeelding locatie Lieropsedijk/Donksedreef na herontwikkeling

5.3.1 Vervangende woning Lieropsedijk 47

Op de locatie Lieropsedijk 47 zal vervangende nieuwbouw van de bestaande woning aan de Lieropsedijk 47 plaatsvinden. De woning zal opgericht worden op een kavel van circa 2.185 m². Deze op te richten woning zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving van de locatie. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers.





Figuur 18: Foto's bebouwing in omgeving Lieropsedijk 47

5.3.1.1 Materialisatie en kleur

De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woning aan de Lieropsedijk 47 moet passen bij de landelijke omgeving. De toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn. De gevel van de woning dient uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen. De dakbedekking dient te bestaan uit dakpannen in een kleurenspectrum van grijs(blauw) naar zwart.

5.3.1.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de op te richten woning zijn de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- De woning dient een rechthoekige of vierkante hoofdvorm te hebben;
- Zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen dienen door een gelijkbenig zadeldak te worden afgedekt;
- De nok van het hoofdgebouw dient evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te lopen.

5.3.1.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de op te richten bebouwing zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- De nokhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 9 meter bedragen.
- De hoofdgebouwen mogen een maximale inhoud hebben 750 m³;
- De goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 4,5 meter;
- De bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m²;
- De bijgebouwen mogen een gezamenlijke inhoud hebben van 562,5 m³;
- De afstand van zowel hoofd- als bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 8 meter te bedragen;
- De afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van de woning moet minimaal 5 meter bedragen.

5.3.2 BIO-woningen

De BIO-woningen zullen op kavels in een boskamerstructuur worden opgericht. Deze kavels hebben een oppervlakte van circa 1.384 m². De ligging van de bouwkavels in de boskamerstructuur maakt hen introvert ten opzichte van hun omgeving. Dit maakt een architectonische invulling mogelijk welke niet direct aansluit bij de bebouwing in de omgeving. De boogde bebouwing op de boskamerkavels betreft een moderne, open bebouwing welke de bewoners de groene omgeving maximaal laat ervaren. In figuur 19 zijn sfeerimpressies van de beoogde bebouwing weergegeven.



Figuur 19: Sfeerimpressie beoogde bebouwing boskamerkavels

5.3.2.1 Materialisatie en kleur

De nieuw te realiseren BIO-woningen dienen gerealiseerd te worden als heldere en eenvoudige volumes met een sobere detaillering. De architectuur van de woningen dient het thema 'binnen is buiten' en vice versa uit te stralen. Om dit te realiseren is het niet wenselijk traditionele architectuur na te streven maar open en lichte architectuur (zie figuur 19). Door het gebruik van grote openingen is het mogelijk optimaal zicht te realiseren vanuit de woning. De materialisatie vraagt om een sobere en eenvoudige benadering en detaillering.

5.3.2.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de op te richten BIO-woningen zijn onder andere de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- De architectuur dient modern te zijn;
- Zowel hoofd- als bijgebouwen dienen door platte daken te worden afgedekt;
- Voor het hoofdgebouw zijn twee bouwlagen toegestaan;
- Accenten dienen gelegd te worden middels grote raampartijen;
- Bijgebouwen hoeven niet vrijstaand te zijn. Zij mogen aansluitend aan de hoofdbebouwing opgericht worden.

5.3.2.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de op te richten bebouwing zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 7 meter bedragen;
- De inhoud van de woningen mag maximaal 900 m³ bedragen;
- De bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- De oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen;
- De bijgebouwen mogen een gezamenlijke inhoud hebben van 450 m³;

5.4 Landschappelijke inpassing

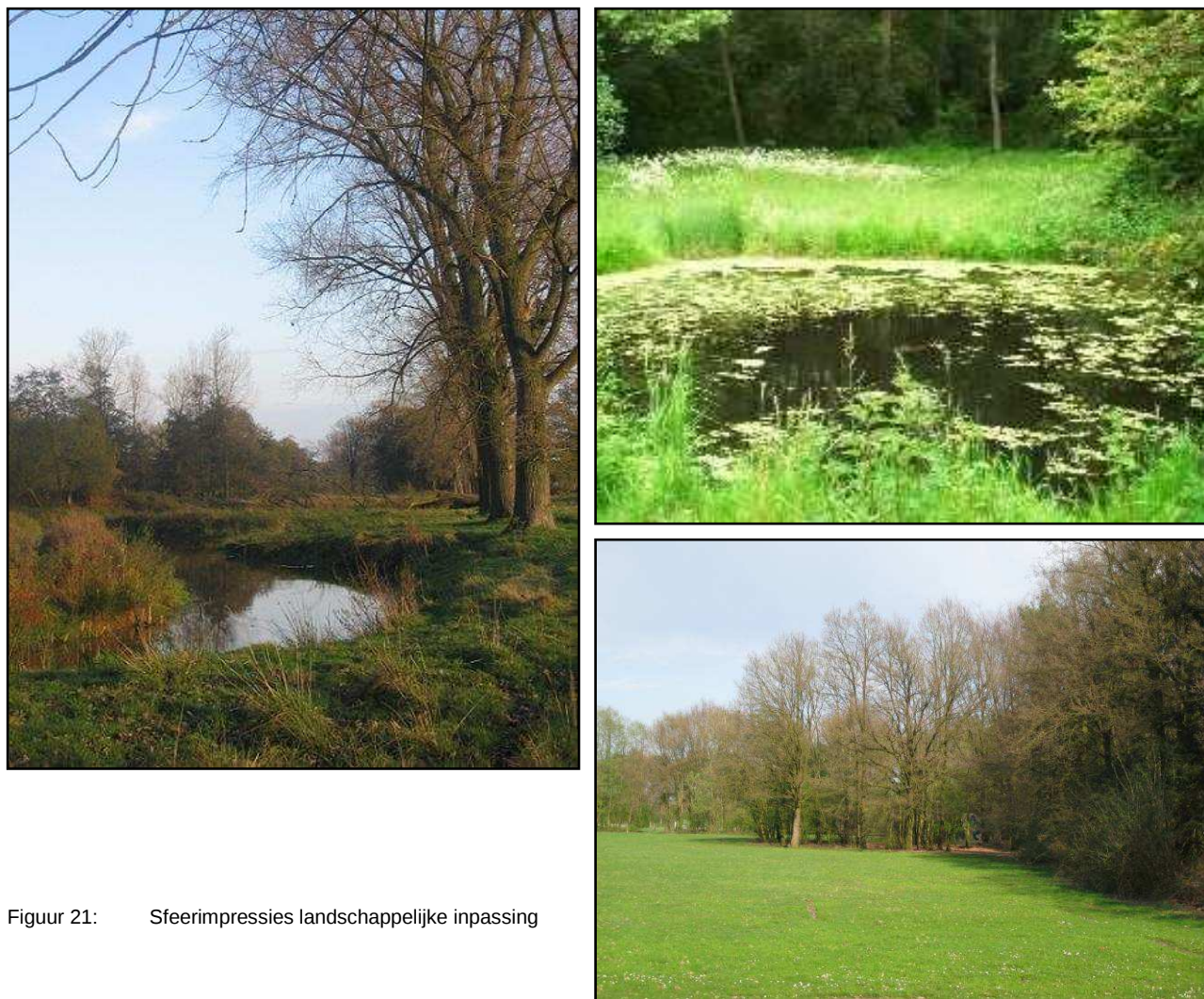
Op de locaties Lieropsedijk 28 en 47 worden in totaal glasopstanden met een oppervlakte van circa 21.950 m² gesloopt. Dit zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben. Om tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te komen, zal de glastuinbouwlocatie aan de Lieropsedijk 47 worden heringericht. Figuur 20 geeft de inrichtingsschets van de locatie Lieropsedijk 47/Donksedreef na herontwikkeling weer.

Figuur 20: Inrichtingsschets Lieropsedijk 47



Bij de herinrichting van de locatie zal aangesloten worden op de aanwezige boskamerstructuur ten noordwesten van de locatie. Ten behoeve van het uitbouwen van de boskamerstructuur zal, naast de ontwikkeling van een tweetal boskamerkavels, circa 15.000 m² bos en bloemrijk grasland worden aangeplant. Tevens zullen poelen worden gerealiseerd. Middels de aanplant van bos en bloemrijk grasland zullen twee groene landschapskamer worden gerealiseerd. De boskamerkavels zullen worden omzoomd door bosopstanden.

Onderstaand zijn sfeerimpressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 21: Sfeerimpressies landschappelijke inpassing

De twee te realiseren BIO-woningen aan de Donksedreef zullen door realisatie op de introverte boskamerkavels optimaal landschappelijk worden ingepast. De woningen aan de Lieropsedijk zullen in het bestaande lint worden opgericht en stedenbouwkundig worden ingepast. De gehele ontwikkeling zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg hebben.

6. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

6.1 Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling

De herontwikkeling van de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 wordt gerealiseerd in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De afgelopen jaren vonden grote veranderingen plaats in de agrarische sector. Eén van de gevolgen is, dat veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren of in de toekomst zullen verliezen. Gemeenten werden in de afgelopen jaren dan ook geconfronteerd met de problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven. Ook groeit het besef, dat een vitale landbouw vooral wordt verkregen voor die bedrijven, waarvan de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Agrarische bedrijven in woonconcentraties en kernranden hebben deze perspectieven veelal niet. Voor die zogenaamde knelpunten bestaat de behoefte aan meer actief beleid, waarbij extra stimulansen geboden worden om daadwerkelijk tot verplaatsing en/of beëindiging van het bedrijf over te gaan.

Om het landelijke gebied duurzaam en vitaal te houden dient de sociaal-economische teruggang als gevolg van de krimp van de landbouwsector te worden opgevangen. Hiertoe dient aan bestaande economische dragers van het gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden te worden. Daarnaast dienen alternatieve economische functies en hiermee nieuwe economische dragers te worden gestimuleerd. Deze nieuwe dragers moeten een bijdrage leveren aan het duurzaam beheer en behoud van functies in het landelijk gebied en van de aanwezige gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). Deze kansen zullen zich nadrukkelijk in kernranden voordoen waar sprake is van een sterke dynamiek.

De provincie vraagt aan gemeenten om een integrale visie op deze kernranden en bebouwingsconcentraties op te stellen. De gemeente Someren geeft met de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' haar visie op de ontwikkeling van de kernranden en bebouwingsconcentraties. Het doel van de structuurschets is een helder ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door verruimde hergebruikmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijfscomplexen. Ook kunnen in principe en onder voorwaarden extra mogelijkheden worden geboden aan andere gebruikers van het buitengebied, mits daar een voldoende tegenprestatie tegenover staat. Hiermee kunnen nieuwe economische dragers in het buitengebied ontstaan.

7. JURIDISCHE TOETSING

7.1 Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan

De locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren. Voor de locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 25 maart 1999 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juli 2003. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestaat uit drie plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemmingen, plankaart 2 betreft de detailbestemmingen en plankaart 3 is de ontwikkelingenkaart.

7.1.1 Gebiedsbestemming

De locaties zijn op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen' van de bestemmingsplankaart aangewezen als 'Agrarisch gebied'.



Figuur 22: Aanwijzing locaties op plankaart 1 'gebiedsbestemmingen'

De gronden die zijn aangewezen als 'agrarisch gebied' (plankaart 1) zijn bestemd voor:

1. agrarische doeleinden, in de vorm agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
2. waterhuishoudkundige doeleinden, ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden;
3. dagrecreatief medegebruik voorzover daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de onder 1 en 2 genoemde doeleinden.

7.1.2 Detailbestemming

Op plankaart 2 'detailbestemmingen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' hebben de locaties aan de Lieropsedijk de detailbestemming 'agrarisch-verwante bedrijven' met de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf'.



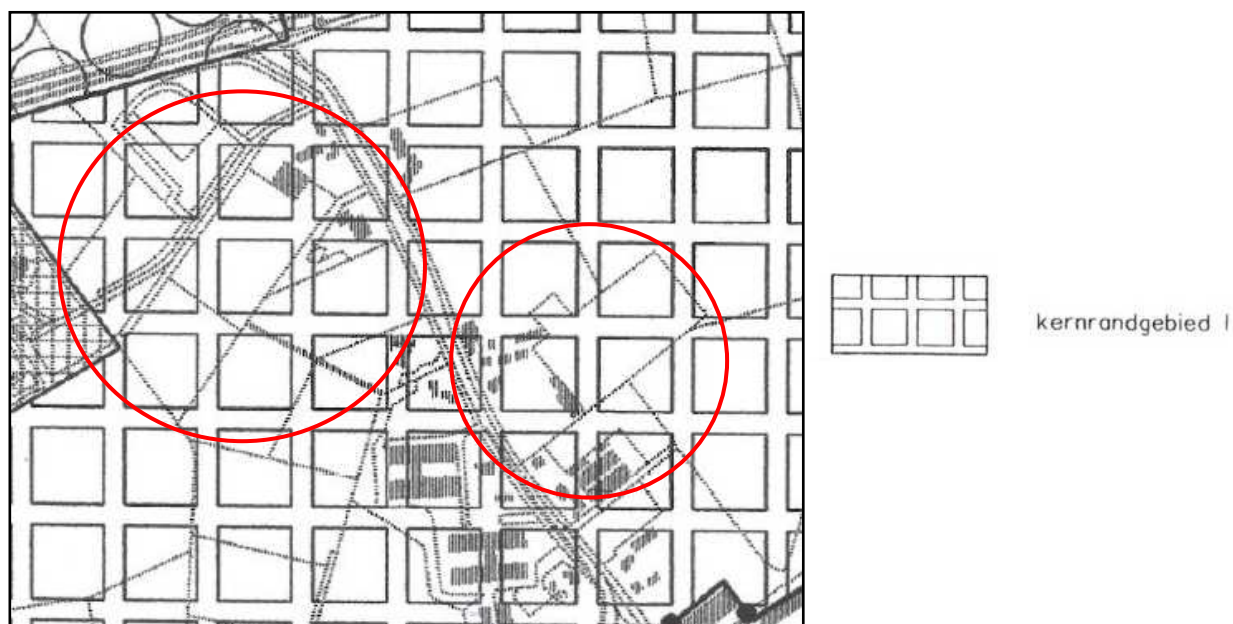
Figuur 23: Aanwijzing locaties op plankaart 2 'detailbestemmingen'

De gronden die zijn aangewezen als 'agrarisch verwante bedrijven' (plankaart 2) zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van agrarisch verwante bedrijven, conform de van dit artikel deel uitmakende "staat van agrarisch verwante bedrijven", waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn;
2. een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied.

7.1.3 Ontwikkelingen

Beide locaties zijn op plankaart 3 'ontwikkelingen' van het bestemmingsplan aangewezen als 'kernrandgebied I'.



Figuur 24: Aanwijzing locaties op plankaart 3 'ontwikkelingenkaart'

Het bouwen van woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is in gemeente Someren onder andere mogelijk in een kernrandgebied I, de aanduiding waarin ook de locaties gelegen zijn.

Het oprichten van vier vrijstaande woningen in het kader van de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' is op basis van de voorschriften van het bestemmingsplan niet mogelijk.

7.2 Mate van afwijking van vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet de ontwikkeling van vier BIO-woningen en de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning op de locaties aan de Lieropsedijk niet. Er is dan ook een herziening van het bestemmingsplan vereist.

8. PLANOLOGISCHE TOETSTING

8.1 Relevant rijksbeleid

8.1.1 Nota Ruimte

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Herontwikkeling van de locaties van initiatiefnemer in de bebouwingsconcentratie aan de Lieropsedijk van agrarische locaties naar woningbouwlocaties is passend binnen het rijksbeleid zoals neergelegd in de nota Ruimte.

8.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst.

Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- Het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- Het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- Het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het realiseren van woningen in een landelijke omgeving in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' in samenhang met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

8.2 Provinciaal beleid

8.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit.

De Structuurvisie kent een aantal belangrijke beleidsaanpassingen ten opzichte van de Interim Structuurvisie. Zo wordt het principe van zuinig ruimtegebruik, zoals neergelegd in de Interim Structuurvisie, in de SVRO vervangen door zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk.

Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

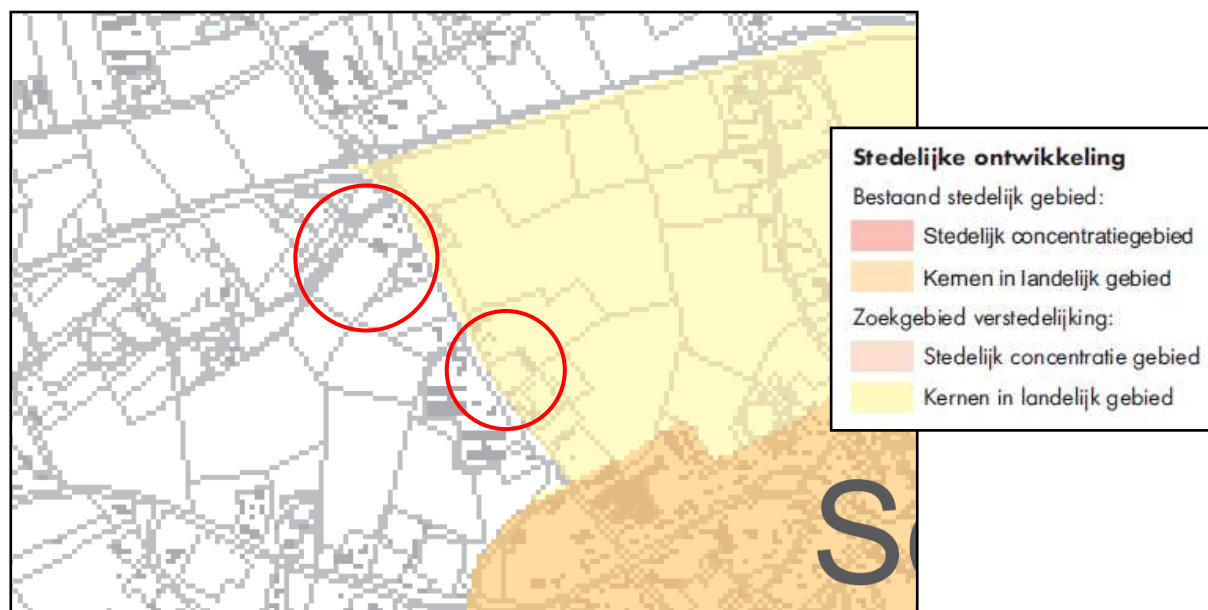
8.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

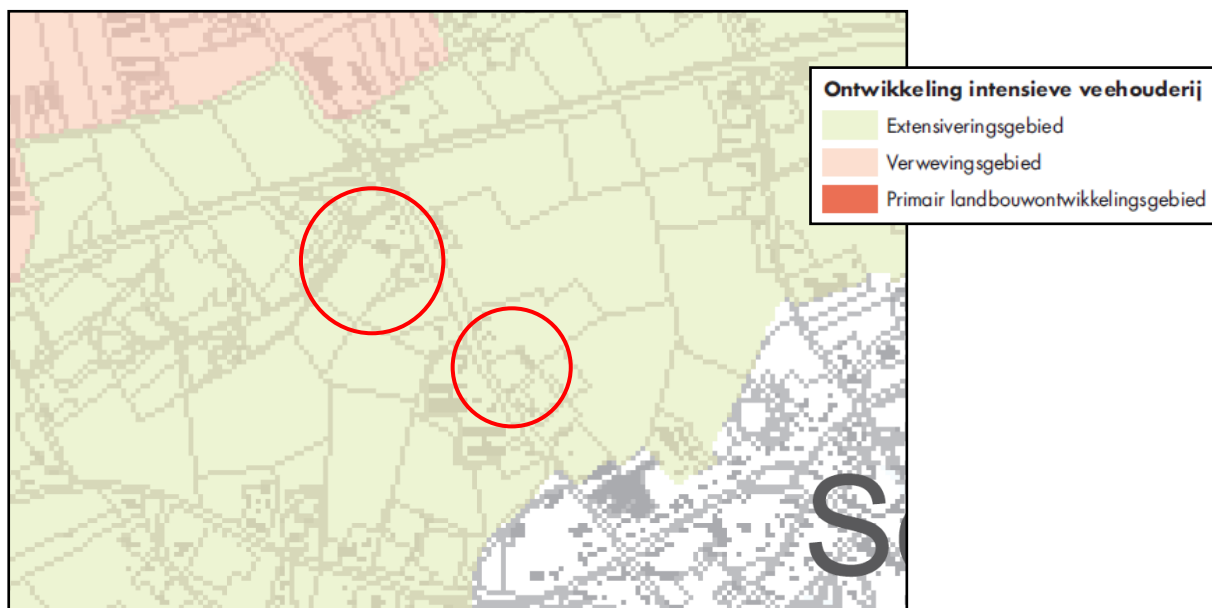
De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

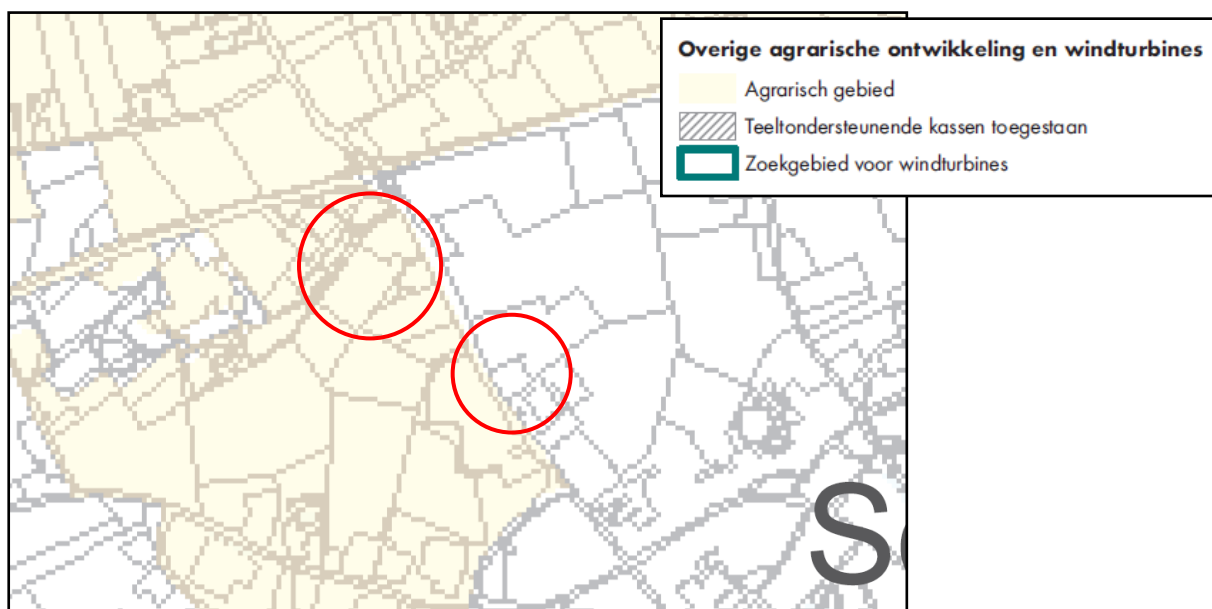
Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 25: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'



Figuur 26: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

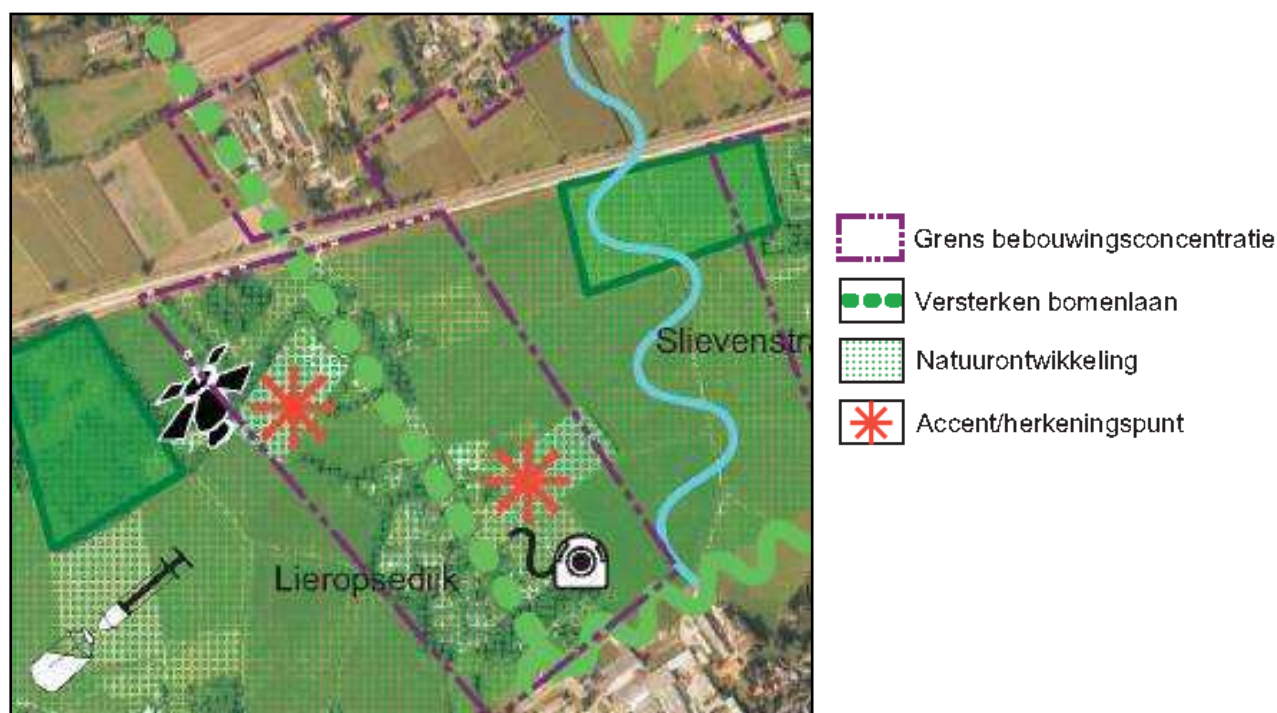


Figuur 27: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een concentratie-gebied voor glastuinbouw, in de EHS of in een gebied voor waterberging. De locatie aan de Lieropsedijk 47 is gelegen binnen agrarisch gebied, aansluitend aan een zoekgebied voor versteljing. De locatie aan de Lieropsedijk 28 is gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Beide locaties zijn gelegen in een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Ontwikkelingen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen tot de mogelijkheden behoren.

8.2.3 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De gemeente Someren heeft de beleidsnotitie 'Buitengebied in Ontwikkeling' nader vorm gegeven in de structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De locaties aan de Lieropsedijk zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie. In de structuurschets zijn de locaties aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Noordrand Someren'. In figuur 28 is een uitsnede van de visiekaart 'Noordrand Someren' weergegeven.



Figuur 28: Visiekaart noordrand Someren

De kassencomplexen van initiatiefnemer zijn in structuurschets 'Buitengebied in Ontwikkeling' aangeduid als knelpunt. Door de beoogde herontwikkeling van de locaties zullen de aanwezige glasopstanden met een totale oppervlakte van circa 21.950 m² aan de Lieropsedijk 28 en Lieropsedijk 47 worden gesaneerd. Daarvoor in de plaats zullen op beide locaties twee kwalitatief hoogwaardige woningen worden opgericht en vervangende nieuwbouw van de bestaande woning aan de Lieropsedijk plaatsvinden. De woningen zullen ingepast worden in de omgeving. Door herontwikkeling van beide locaties van bedrijfslocatie naar kleinschalige woningbouwlocatie zal een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Lieropsedijk behaald worden. Thans tasten de aanwezige kassencomplexen van initiatiefnemer de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan.

8.3 Stedenbouwkundige beoordeling project alsmede inpassing in de omgeving

8.3.1 Stedenbouwkundige beoordeling

De herontwikkeling van beide locaties past stedenbouwkundig in de omgeving. In de omgeving van de locaties zijn vrijstaande woningen op ruime percelen gelegen. Gelet op de omvang van de locaties, de in de huidige situatie aanwezige bebouwing, en de reeds aanwezige woningen in de omgeving zal de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied door het oprichten van vier BIO-woningen en de vervangende nieuwbouw van de woning aan Lieropsedijk 47 niet worden aangetast, doch juist versterkt. Door sanering van de aanwezige glasopstanden met een oppervlakte van 21.950 m² zal het huidige straatbeeld ter plaatse dat bepaald wordt door dissonerende bedrijfsbebouwing, plaats maken voor kwalitatief hoogwaardige woningen.

8.3.2 Inpassing in de omgeving

De op te richten woningen worden optimaal ingepast in het bestaande lint en de aanwezige landschappelijke structuur. De inpassing van de op te richten woningen in de omgeving is verwoord in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

8.4 Volkshuisvestingsaspecten

De locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 wordt herontwikkeld naar vier woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan niet gesproken worden van een invloed op de volkshuisvestingsvraagstukken binnen de gemeente Someren.

8.5 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

De te ontwikkelen woningen op de locatie Lieropsedijk 28 worden ontsloten op de Lieropsedijk. De ontsluiting van de vervangende woning aan de Lieropsedijk 47 blijft gelijk aan de huidige situatie en vindt derhalve plaats op de Lieropsedijk. De te ontwikkelen woningen op de locatie Lieropsedijk 47 worden ontsloten op de Donksedreef. Op de locaties wordt zorg gedragen voor de ontwikkeling van twee parkeerplaatsen exclusief de garage per te ontwikkelen woning. Door de ontwikkeling van de vier nieuwe woningen en de vervangende nieuwbouw ontstaat geen verkeersonveilige situatie.

8.6 Kabels en leidingen

Middels een oriëntatieverzoek bij klic-online is inzicht verkregen in de ligging van eventuele kabels en leidingen. Aan de Lieropsedijk en de Donksedreef zijn de volgende voorzieningen gelegen:

Voorziening	Lieropsedijk 28	Lieropsedijk 47	Donksedreef
vrij verval riolering (gemeente Someren)	x	x	x
lage druk gas (Endinet bv)	x	x	x
middendruk gas (Endinet bv)	x	x	
hoge druk gas (Endinet bv)	x	x	
waterleiding (Brabant Water)	x	x	x
elektriciteit laagspanning (Enexis)	x	x	x
elektriciteit middenspanning (Enexis)	x	x	
datatransport (KPN)	x	x	x
UPC infrastructuur	x	x	x

8.7 LPG-installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties

Er zijn geen LPG installaties/opslag gelegen in de directe nabijheid van de locaties aan de Lieropsedijk, noch zijn er rioolzuiveringsinstallaties gelegen.

9. WATERTOETS

9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de locaties aan de Lieropsedijk 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 locaties vallen onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

9.2 Relevant beleid

9.2.1 Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheersplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheersplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

9.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De locaties aan de Lieropsedijk zijn op de kaart behorende bij de Keur Waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 29: Keur Waterschap Aa en Maas

9.2.3 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het nieuwe gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Someren voor de periode 2008-2012 op welke manier de gemeente Someren invulling geeft aan rioleringstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

9.3 Principes waterschap Aa en Maas

De locaties aan de Lieropsedijk zijn gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande 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.

Per beleidspunt wordt het onderhavige planvoorstel getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

9.3.1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

9.3.2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

9.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen de locaties wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie ter plaatse zal zelfs verbeteren door herontwikkeling van de locaties aangezien het verhard oppervlakte op de locaties per saldo af zal nemen. Hierdoor verbeterd de hydrologische situatie ten opzichte van de huidige situatie.

9.3.4 Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

9.3.5 Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

9.3.6 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen bezitten geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

9.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Aan de Lieropsedijk 28 bedraagt de maaiveldhoogte circa NAP +24,8 m. De bodemopbouw bestaat uit lemig fijn zand (hoge zwarte enkeerdgrond en laarpodzolgrond). De locatie betreft een dekzandrug.

De maaiveldhoogte ter plaatse van Lieropsedijk 47 bedraagt circa NAP +24 m. De bodem aldaar bestaat uit lemig fijn zand (hoge zwarte enkeerdgrond). De locatie betreft een dekzandvlakte.

Op de locaties vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van de locatie aan Lieropsedijk 28 bedraagt -60-80 cm-mv. Aan de Lieropsedijk 47 bedraagt de GHG -40-80 cm-mv. De GLG op de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 bedraagt -180-250 cm-mv.

9.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de herontwikkeling van de locaties aan de Lieropsedijk geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft. Thans zijn de locaties voor een groot deel bebouwd of verhard. In totaal is circa 26.700 m² bebouwd of verhard. In de huidige situatie wordt het hemelwater van beide locaties rechtstreeks geloosd op de aangrenzende sloten. Het hemelwater van de bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 wordt geloosd op het riool.

De herontwikkeling van de locaties aan de Lieropsedijk naar een viertal woningen en vervangende nieuwbouw van de woning aan de Lieropsedijk 47 heeft geen toename van het bebouwde en verharde oppervlakte tot gevolg. De herontwikkeling is derhalve hydrologisch neutraal.

9.5.1 Verhard oppervlak

De woningen worden gerealiseerd op de te saneren glastuinbouwlocaties van initiatiefnemer aan de Lieropsedijk 28 en 47. Op deze locaties is in de huidige situatie in totaal circa 21.950 m² aan glasopstanden aanwezig en is circa 4.750 m² verhard.

Voor de nieuw op te richten woningen op beide locaties wordt een verhard oppervlak van circa 500 m² per woning verwacht. Na de ontwikkeling zal het verwachte verharde oppervlakte op de Lieropsedijk 28 derhalve circa 1.000 m² en aan de Lieropsedijk 47 circa 1.500 m² bedragen. Het verhard oppervlak neemt derhalve af ten opzichte van de huidige situatie.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe in de huidige en de nieuwe situatie met het hemelwater wordt omgegaan.

Locatie		Verharding (m ²)	Lozing op riool (m ²)	Lozing op sloot (m ²)	Infiltratie door afvloeiing op tuin/erf (m ²)
Lieropsedijk 28	Huidige situatie				
	Bedrijfsgebouwen	10.650		10.650	
	Erfverharding	1.550		1.550	
		12.200		12.200	
	Nieuwe situatie				
	Woningen	300			300
	Bijgebouwen	300			300
	Erfverharding	400			400
		1.000			1.000

Locatie		Verharding (m ²)	Lozing op riool (m ²)	Lozing op sloot (m ²)	Infiltratie door afvloei- ing op tuin/erf (m ²)
Lieropsedijk 47	Huidige situatie				
	Bedrijfsgebouwen	11.300	110	11.190	
	Erfverharding	3.200		3.200	
		14.500	110	14.390	
	Nieuwe situatie				
	Woningen	450			450
	Bijgebouwen	450			450
	Erfverharding	600			600
		1.500			1.500

De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 24.200 m².

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10+10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h.

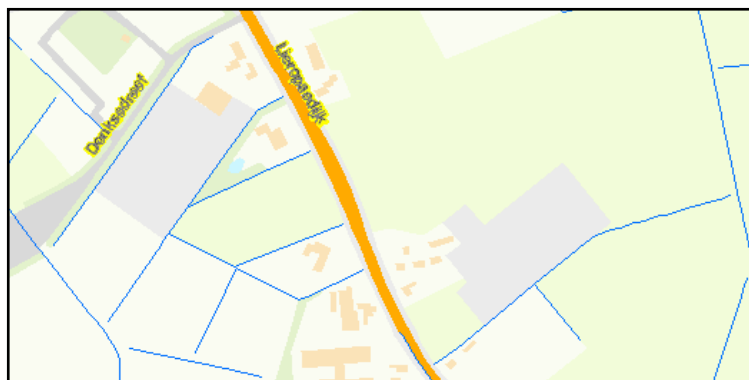
Met behulp van de HNO-tool van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.000 m² aan de Lieropsedijk 28 48 m³ bedraagt. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 24 m³.

De te realiseren berging voor het verhard oppervlakte van 1.500 m² aan de Lieropsedijk 47 bedraagt 72 m³. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 24 m³.

9.5.2 Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd.

Het water van de verharde oppervlakten aan de Lieropsedijk 28 en 47 wordt geloosd op de omliggende sloten. Het hemelwater op de locatie van de bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 wordt geloosd op het riool.



Figuur 30: Sloten en greppels grenzend aan locaties Lieropsedijk

9.5.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Een infiltratieveld is een bovengrondse voorzieningen, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert.

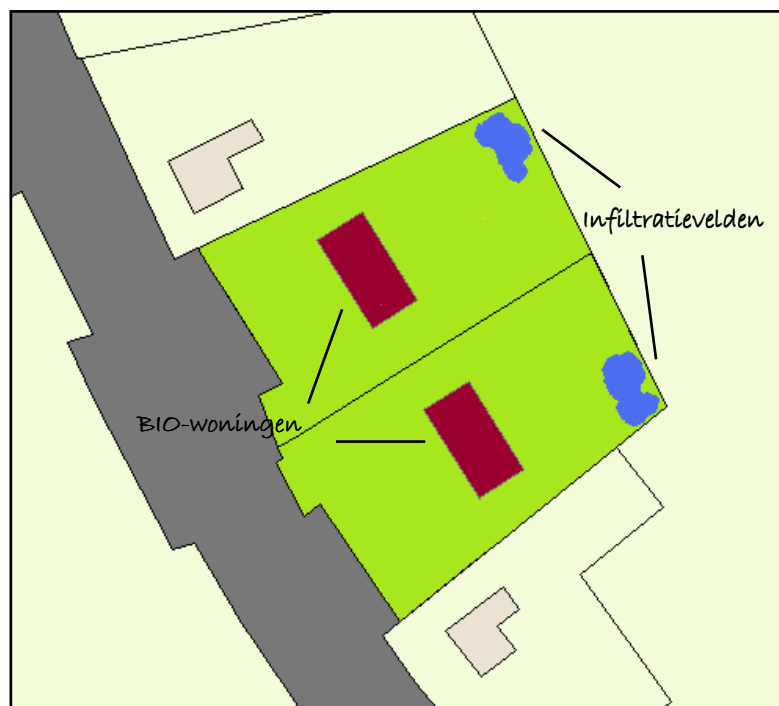
Lieropsedijk 28

Op de locatie aan de Lieropsedijk 28 zal op ieder woonperceel een infiltratieveld gerealiseerd worden. De GHG aan de Lieropsedijk 28 bedraagt -60-80 cm-mv. Het infiltratieveld zal een bodemhoogte hebben van circa 50 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 50 m² met een bergingscapaciteit van 25 m³. Het infiltratieveld wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur 31: Doorsnede infiltratieveld Lieropsedijk 28

Onderstaand is een overzicht van de hemelwaterafvoer op de locatie aan de Lieropsedijk 28 na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 32: Overzicht hemelwaterafvoer Lieropsedijk 28

Lieropsedijk 47

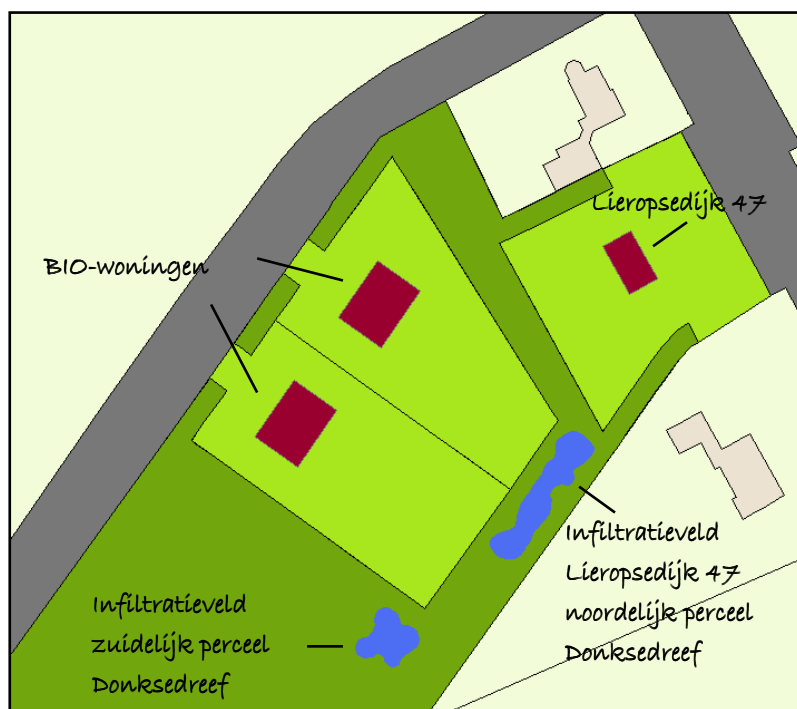
Op de Lieropsedijk 47 zullen een tweetal infiltratievelden op het bosperceel gerealiseerd worden. De GHG aan de Lieropsedijk 47 bedraagt -40-80 cm-mv. De infiltratievelden zullen een bodemhoogte hebben van circa 30 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. De infiltratievelden zullen een oppervlakte hebben van 170 m² en 85 m². Het infiltratieveld van 170 m² heeft een bergingscapaciteit van 51 m³ en zal zowel het hemelwater afkomstig van de locatie aan de Lieropsedijk 47 als het meest noordelijk gelegen perceel aan de Donksedreef bergen. Het infiltratieveld van 85 m² heeft een bergingscapaciteit van 25,5 m³ en zal het hemelwater van het meest zuidelijk gelegen perceel aan de Donksedreef bergen.

Het infiltratieveld wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur 33: Doorsnede infiltratieveld Lieropsedijk 47

Onderstaand is een overzicht van de hemelwaterafvoer op de locatie aan de Lieropsedijk 47 na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 34: Hemelwaterafvoer Lieropsedijk 47

9.5.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locaties vallen onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas heeft in het kader van het vooroverleg een advies uitgebracht over het onderhavige project. Dit advies is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

10. MILIEU

10.1 Agrarische aspecten

In de nabijheid (500 meter) van de locatie aan de Lieropsedijk 28 zijn een tweetal intensieve veehouderijen gelegen, te weten:

- Vaarselstraat 2;
- Vaarselstraat 54.

In de nabijheid (500 meter) van de locatie aan de Lieropsedijk 47 zijn een viertal intensieve veehouderijen gelegen, te weten:

- Vaarselstraat 54;
- Vaarselstraat 62;
- Houtbroekdijk 30;
- Houtbroekdijk 32.

Figuur 35:

Omliggende veehouderijbedrijven



De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de BIO-woningen. Tevens moet een goed leefklimaat op de woningbouwlocaties gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

10.1.1 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In de 'Gebiedsvisie Geurhinder en Veehouderij' van de gemeente Someren is het leefklimaat in de huidige situatie weergegeven. Het leefklimaat op de locatie aan de Lieropsedijk 28 is te bestempelen als 'zeer goed'. Op de locatie aan de Lieropsedijk 47 is sprake van een 'goed' leefklimaat. De achtergrondbelasting op beide locaties staat een herontwikkeling daarvan dan ook niet in de weg. Figuur 36 geeft de achtergrondbelasting op de locaties aan de Lieropsedijk weer.



Figuur 36: Leefklimaat op locaties

10.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

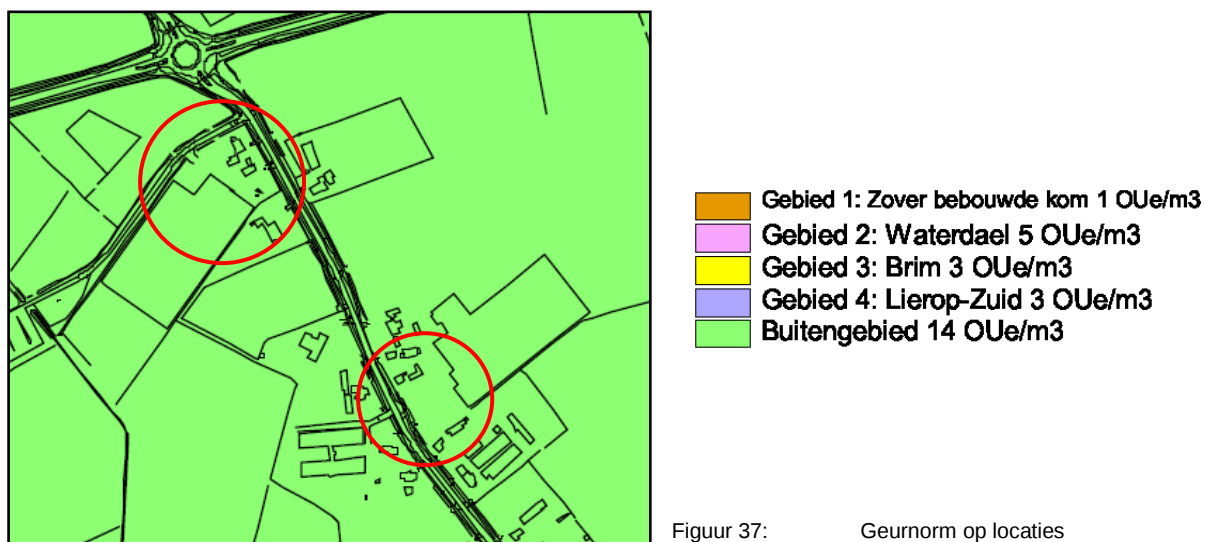
De herontwikkeling van de locaties van initiatiefnemer aan de Lieropsedijk in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de locaties en de veehouderijen. Herontwikkeling van de glastuinbouwlocaties naar woningbouwlocaties belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

10.1.3 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld.

De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij' stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting op de herontwikkelingslocaties. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij.



Figuur 37: Geurnorm op locaties

10.1.3.1 Lieropsedijk 28

Op de bedrijven welke gelegen zijn in de directe nabijheid van de locatie aan Lieropsedijk 28 zijn de volgende vergunningen verleend:

Vaarselstraat 2

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6.2	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	11	132	1452	0	0	159	0	57
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	95	371	0	0	24	0	9
Totalen					1823	0	0		0	66

Vaarselstraat 54

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	8,80	10	88	0	0	12	0	4
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	10	39	0	0	3	0	1
Totalen					127	0	0		0	5

Op de omliggende bedrijven aan de Vaarselstraat 2 en 54 worden dieren gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld. Op veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld, geldt een vaste afstand tussen een geurgevoelig object en een intensieve veehouderij. Indien de woning buiten de bebouwde kom ligt, geldt een vaste afstand van 50 meter. De op te richten woningen aan de Lieropsedijk 28 zijn gelegen op een grotere afstand dan 50 meter van beide veehouderijbedrijven. Herontwikkeling van de locatie Lieropsedijk 28 naar woningbouwlocatie is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

10.1.3.2 Lieropsedijk 47

Op de bedrijven welke gelegen zijn in de directe nabijheid van de locatie aan de Lieropsedijk 47 zijn de volgende vergunningen verleend:

Vaarselstraat 54

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	8,80	10	88	0	0	12	0	4
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	10	39	0	0	3	0	1
Totalen					127	0	0		0	5

Vaarselstraat 62

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	8,80	40	352	0	0	48	0	17
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	35	137	0	0	9	0	3
D3.	D3.1	volledig roostervloer hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3	43	129	43	43	2	989	12
Totalen					618	43	43		989	32

Houtbroekdijk 30

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	A4	overige huisvestingssystemen	1,50	28	42	28	47	4	997	3
A5.	A5.1	vleesstierkalveren tot 6 maanden	2,30	10	23	3	11	2	356	5
Totalen					65	31	58		1353	8

Houtbroekdijk 32

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	D1.1.15.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m2	0,60	640	384	58	221	28	4992	84
D1.1	D1.1.3.2	mestopvang in water in combinatie met een mestafvoersysteem groter dan 0,35 m2	0,16	732	117	33	170	32	3953	97
D1.2	D1.2.17	overige huisvestingssystemen	8,30	105	872	70	131	27	2930	22
D1.3	D1.3.8.1	koeldekstelsysteem 115% koeloppervlak	2,20	56	123	13	47	15	1047	12
D1.3	D1.3.12	overige bedrijven groepshuisvesting	4,20	258	1084	86	215	67	4825	57
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	4	22	3	4	1	75	1
D3.	D3.2.1.2	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderde zonder stankafsluiter hokoppervlak groter dan 0,8 m2	4	16	64	16	16	1	368	4
D3.	D3.2.7.1.1	mestkelders met (water-en) mestkanaal met schuine putwand, met metalen driekantroosters op het mestkanaal, emitterend mestopvl maximaal 0,18 m2	1	80	80	57	62	3	1432	22
Totalen					2746	336	866		19622	299

Uit bovenstaande gegevens en blijkt dat de intensieve veehouderij aan Houtbroekdijk 32 de dominante veehouderij is. De geurbelasting van deze dominante intensieve veehouderij op de locatie aan de Lieropsedijk 47 is berekend met behulp van het programma V-Stacks. De resultaten daarvan zijn weergegeven in onderstaande tabellen.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E- Aanvraag
1	Houtbroekdijk 32	176 415	378 363	6,0	6,0	0,5	4,00	19 622

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	noord west	176 413	378 118	14,00	2,70
3	noord midden	176 462	378 186	14,00	3,49
4	noord oost	176 532	378 187	14,00	3,29
5	zuid oost	176 553	378 149	14,00	2,46
6	zuid midden	176 516	378 112	14,00	2,09
7	zuid west	176 472	378 075	14,00	1,84

Uit bovenstaande tabel is te lezen dat de voorgrondbelasting, veroorzaakt door de intensieve veehouderij aan Houtbroekdijk 32, op de locatie aan de Lieropsedijk 47 ten hoogste 3,49 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting blijft derhalve ruimschoots onder de toegestane norm van 14 oue/m³. Herontwikkeling van de locatie aan Lieropsedijk 47 is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Herontwikkeling van de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. Tevens is op de locaties sprake van een 'goed' tot 'zeer goed' leefklimaat. De voorgrondbelasting van de omliggende veehouderij heeft bovendien geen belemmerende werking op de ontwikkelingen.

10.2 Bodemgesteldheid

Door Agro Milieu is op beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in september 2006 conform de NEN 5740 en als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Conclusies en aanbeveling op basis van deze onderzoeken luiden:

Lieropsedijk 28:

In de bovengrond worden koper en zink aangetroffen in concentraties boven de streefwaarde.
 In de ondergrond worden geen verhoogde concentraties aangetroffen.
 In het grondwater worden chroom en koper aangetroffen in concentraties boven de streefwaarde.

De hypothese onverdachte locatie blijft gehandhaafd met betrekking tot de ondergrond. Dit geldt ook voor het grondwater aangezien alle verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater beneden de 95-percentiel-waarden liggen. Omdat voor een aantal parameters in het grondwater de streefwaarde wordt overschreden, moet aan eventueel gebruik van het freatisch grondwater beperkingen gesteld worden. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Omdat koper in de bovengrond de streefwaarde overschrijdt, is de bovengrond niet multifunctioneel toepasbaar. De licht verhoogde concentratie koper in de bovengrond levert geen direct gevaar op voor de volksgezondheid en het milieu. Met betrekking tot de verhoging koper wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Lieropsedijk 47

In de bovengrond wordt zink aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde.

In de ondergrond worden geen verhoogde concentraties aangetroffen.

In het grondwater worden geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De hypothese onverdachte locatie blijft met betrekking tot de ondergrond en het grondwater gehandhaafd. Omdat zink in de bovengrond de streefwaarde overschrijdt, is de grond niet multifunctioneel toepasbaar. De licht verhoogde concentratie zink in de bovengrond levert geen direct gevaar op voor de volksgezondheid en het milieu. Met betrekking tot de verhoging zink wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

10.3 Externe veiligheid

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

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

10.3.1 Bedrijven

De locaties van initiatiefnemer aan de Lieropsedijk zijn op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op minimaal 550 meter afstand en betreft de inrichting H.M. Raijmakers aan de Houtbroekstraat 4 te Someren. De locaties zijn niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

10.3.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67, Kanaaldijk Noord/Zuid en de Provincialeweg. De locaties van initiatiefnemer liggen op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over de Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen de locaties en het kanaal groot, zodat deze duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal vallen.

10.3.3 Hoogspanningslijnen

Aan de zuidoostzijde van de gemeente Someren, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. In de nabijheid van de locaties aan de Lieropsedijk bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

10.4 Geluidaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied of 58 dB voor vervangende nieuwbouw in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is in februari 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Voor wegverkeerslawaaï zijn de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 gelegen binnen de geluidzone van de wegen Lieropsedijk, Houtbroekdijk, Provincialeweg en Loovebaan. Ten aanzien van alle op te richten woningen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Houtbroekdijk, Provincialeweg en Loovebaan onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB blijft. Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Lieropsedijk wordt voor de op te richten woningen aan de Donksedreef de volgende conclusie getrokken:

Voor de meest westelijk gelegen woning aan de Donksedreef blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lieropsedijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting op de gevel van de oostelijk gelegen woning aan de Donksedreef blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Lieropsedijk wordt voor de vervangende bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 de volgende conclusie getrokken:

Voor de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47 geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lieropsedijk onder de maximale ontheffingswaarde van 58 dB (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied) blijft.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Lieropsedijk wordt voor de op te richten woningen aan de Lieropsedijk 28 de volgende conclusie getrokken:

Voor de nieuw te bouwen woningen aan de Lieropsedijk 28 geldt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (nieuwbouw) voor buitenstedelijk gebied wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Lieropsedijk.

Bovenstaande conclusie betekent dat de beide voorgevels van de op te richten woningen op de locatie Lieropsedijk 28 uitgevoerd dienen te worden als 'dove gevels' conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder. Hetzelfde geldt voor de linkerzijgevel van het meest noordelijk gelegen op te richten woonhuis. Na uitvoering van deze geveldelen als 'dove gevel' en na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de vier woningen waarbij de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, wordt een beschikking hogere grenswaarde aangevraagd. Dit is mogelijk indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen (mechanische geluiden), verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk bron- en overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch, stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

Gezien esthetische, stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële bezwaren is het niet wenselijk bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te brengen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

10.5 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

10.6 Mogelijke ligging in milieubeschermingsgebied

De locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 zijn niet gelegen in een milieubeschermingsgebied.

10.7 Duurzaam bouwen/duurzame energie

De locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 zullen worden ontwikkeld naar vier bouwkavels en een vervangende nieuwbouwwoning ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Lieropsedijk 47. In de bouwvergunningsaanvraag zal aangegeven worden hoe wordt omgegaan met duurzaam bouwen en met duurzame energie.

11. ECOLOGIE

11.1 Ecologische gevolgen

De ontwikkeling van vier woningen in de bebouwingsconcentratie aan de Lieropsedijk te Someren heeft geen gevolgen met betrekking tot ecologische aspecten. De locaties zijn niet gelegen in de EHS of in de directe nabijheid daarvan.

11.2 Flora- en faunawet

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

11.2.1 Natuurloket

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar die voor geheel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse van de Lieropsedijk 28 onderstaande soortgroepen voorkomen:

Rapportage voor kilometerhok X:176 / Y:377								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1				2	goed	-	1991-2007
Mossen					2	goed	0%	1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen					1	slecht	0%	1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels			1		1	goed	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 38: Rapportage Natuurloket kilometerhok X:176 / Y:377

In het kilometerhok ter plaatse van de Lieropsedijk 47 komt één soort mos van de Rode Lijst voor.

Rapportage voor kilometerhok X:176 / Y:378								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						goed	-	1991-2007
Mossen					1	goed	0%	1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						slecht		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 39: Rapportage Natuurloket kilometerhok X:176 / Y:378

11.2.2 Waarneming.nl

Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de gemeente Someren geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Uit de geregistreerde waarnemingen blijkt dat zeldzame tot zeer zeldzame soorten slechts worden waargenomen in de subgebieden Beuven en Strabrechtse Heide. De locaties aan de Lieropsedijk zijn niet gelegen in deze gebieden.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het gebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent. Dit kan mede worden geconcludeerd omdat de ontwikkeling van de woningen plaatsvindt op percelen welke in de huidige situatie in gebruik zijn voor de glastuinbouw. De locaties zijn momenteel dan wel verhard dan wel bebouwd. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woningen op de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 geen negatieve effecten heeft op flora en fauna.

11.2.3 Natura 2000

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 maken geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en zijn niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten oosten van de locaties is op een afstand van circa 2 kilometer van de locaties het Habitatrichtlijngebied Lieropse Heide en Beuven gelegen.

Het toevoegen van een viertal woningen op een dergelijke afstand heeft geen effect op de natuurwaarden. De geplande ontwikkeling op de locaties zal derhalve geen significante effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

12. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

12.1 Cultuurhistorische en archeologische waarde omgeving

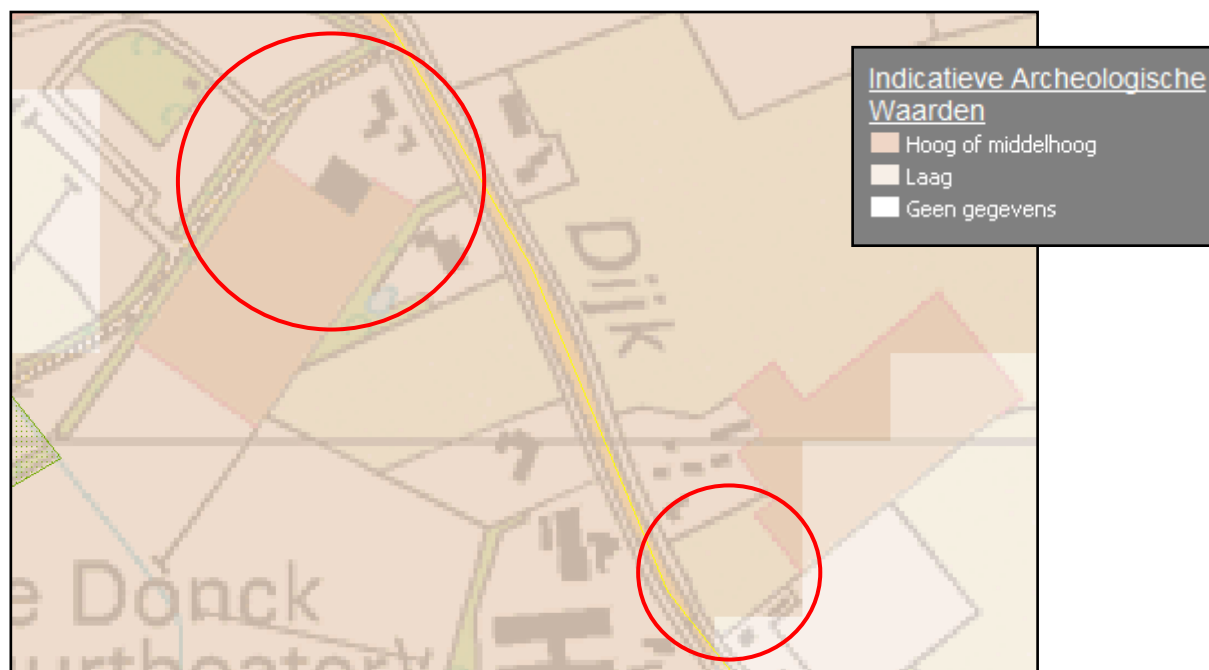
In de nabijheid van de locaties aan de Lieropsedijk 28 en 47 zijn een tweetal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig.

Ten zuiden van de locatie aan de Lieropsedijk 47 is een terrein met een hoge archeologische waarde gelegen. Dit betreft een terrein met de resten van kasteel 'De Donk'. De resten dateren uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Een deel van het terrein is aangewezen als monument. Dit monument betreft de zware funderingen van het kasteel.

Ten westen van de locatie aan de Lieropsedijk 47 is een gebied aangeduid als historisch groen. Het betreft een bos gelegen aan de Einhoutsestraat en de Provinciale weg. Het bos is gelegen in en nabij een beekdal met plaatselijk (restanten van) hakhout. De beplanting bestaat onder andere uit zomereik, zwarte els, ratelpopulier, boswilg, berk en vogelkers. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1910-1940.

12.2 Cultuurhistorische en archeologische waarde project

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locaties te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 40: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De Lieropsedijk is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als 'historische geografie (lijn)' met een redelijk hoge waarde. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. Deze historische lijn zal door herontwikkeling van de locaties niet worden aangetast.

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de locaties een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Door het onderzoeksbureau BAAC is in december 2005 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Lieropsedijk tussen de huisnummers 37 en 43. De conclusie van dit onderzoek luidt:

Het gebied ligt niet op een uitgesproken dekzandrug. De aanwezigheid van de kleilaag doet vermoeden dat het gebied in het verleden vochtig en drassig is geweest. Hierdoor moet de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld tot laag. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook is de Laag van Usselo niet aangetroffen, dus ook op een dieper niveau worden geen archeologische resten meer verwacht.

Het onderzoeksgebied van dit onderzoek is gelegen op een afstand van circa 150 meter van beide locaties aan de Lieropsedijk. Gezien de bijgestelde archeologische verwachtingswaarde tot 'laag' wordt verder archeologisch onderzoek op de locaties Lieropsedijk 28 en 47 niet noodzakelijk geacht.

13. ECONOMIE

13.1 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan, de aansluiting op het (druk)riool en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

13.2 Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

De uitvoering van het plan is economisch uitvoerbaar. Middels een BIO-berekening is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Deze BIO-berekening is in het kader van het vooroverleg aan de provincie Noord-Brabant voorgelegd. De heren H. van Hout en A. van Roestel hebben op 30 juni 2010 te kennen gegeven akkoord te gaan met de BIO-berekening.

14. PLANSCHADE

14.1 Quick scan naar eventuele planschade

Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Uit constante blijkt dat de omvang van de waardeverandering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologische regime.

Tussen initiatiefnemer en gemeente Someren is een anterieure overeenkomst gesloten. Een planschadeverhaalovereenkomst, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt, behoort als bijlage bij deze anterieure overeenkomst.

15. PROCEDURE

15.1 Noodzakelijke procedure

Voor de beoogde herontwikkeling dient een bestemmingsplan procedure te worden doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- Inspraak: als gevolg van de gemeentelijke inspraakverordening legt de gemeente het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak.
- Overleg: het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In de praktijk wordt dit overleg gevoerd tegelijk met de inspraak.
- Ontwerpbestemmingsplan: de resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.
- Vaststelling/ bekendmaking: binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient te geschieden binnen twee weken na de vaststelling hiervan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende een termijn van zes weken, welke termijn aanvangt met de dag van bekendmaking, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan echter uitsluitend door degene die ook een zienswijze tegen het ontwerp heeft ingediend of, tegen onderdelen van het plan die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, door een ieder.
- Reactieve aanwijzing: de provincie en het Rijk kunnen ook een zienswijze indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Indien de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan geen rekening houdt met deze zienswijze, kunnen zij een zogenaamde reactieve aanwijzing geven, inhoudende dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van het plan.
- Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan: het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, tenzij er dan een schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

15.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening is besloten om voor de onderhavige bestemmingsplanherziening inspraak te verlenen. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47' heeft van donderdag 28 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gemeente Someren heeft geen inspraakreacties ontvangen.

15.3 Overleg

Het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide partijen hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en gaan akkoord met het voorontwerpbestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47'. De reactie van het waterschap Aa en Maas is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

15.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lieropsedijk 28 en 47' heeft van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.