

**‘BUITENGEBIED SOMEREN,
WIJZIGINGSPLAN HEIEIND
10 SOMEREN’**

TOELICHTING

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

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 8 mei 2018

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1	Ligging van het plangebied	5
1.2.2	Begrenzing plangebied	6
1.2.3	Juridische status van het plangebied	6
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	Cultuurhistorische waarde boerderij	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Europees- en Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2.2	Verordening ruimte	12
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Someren 2028	19
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'	19
3.3.3	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	20
4	CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	23
4.1	Vigerend bestemmingsplan	23
4.2	Artikel 21.6.3 Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	23
4.3	Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing	23
5	RELEVANTE MILIEUASPECTEN	25
5.1	Geurhinder	25
5.1.1	Inleiding	25
5.1.2	Wet geurhinder en veehouderij	25
5.1.3	Voorgrondbelasting	25
5.1.4	Achtergrondbelasting	28
5.1.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	28
5.2	Geluid	28
5.3	Bodem	29
5.4	Waterhuishouding	29
5.4.1	Inleiding	29
5.4.2	Keur waterschap Aa en Maas 2015	29
5.4.3	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	30
5.4.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	30
5.4.5	Afvalwater	31
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31

5.7	Externe veiligheid	32
5.7.1	Inleiding	32
5.7.2	Bedrijven	33
5.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	33
5.7.4	Kabels en leidingen	34
6	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	35
6.1	Archeologie	35
6.1.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	35
6.1.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	35
6.2	Cultuurhistorie	36
6.3	Flora en fauna	37
6.3.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	37
6.3.2	Toets aan Flora- en faunawet	37
7	PLANOPZET	39
7.1	Feitelijke planopzet	39
7.2	Juridische planopzet	39
8	UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE	40
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	40
8.2	Procedure	40
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	40
8.4	Zienswijzen	40

BIJLAGE:

Cultuurhistorische beschrijving en waardestellend rapport van de langgevelboerderij aan Heieind 10 in het dorp Lierop, gemeente Someren. Opgesteld door Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

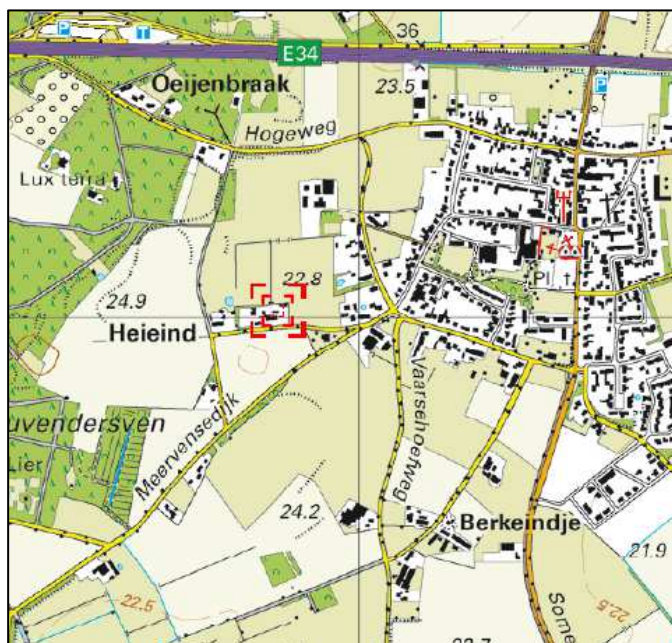
Dit wijzigingsplan is opgesteld in opdracht van de heer W. van Hal, hierna initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Heieind 10 te Lierop, hierna het plangebied genoemd, en is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse een duurzame toekomstbestemming te geven door de boerderij op te splitsen in twee wooneenheden.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' bestemd als 'Wonen'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 21.6.3 van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Someren heeft per brief d.d. 25 januari 2016 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de splitsing. Het wijzigingsplan bestaat uit voorliggende toelichting met bijlagen en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Buitengebied Someren' blijven vigerend, waarbij na herontwikkeling voor de beide wooneenheden de regels van de bestemming 'Wonen' gelden. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 21.6.3.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

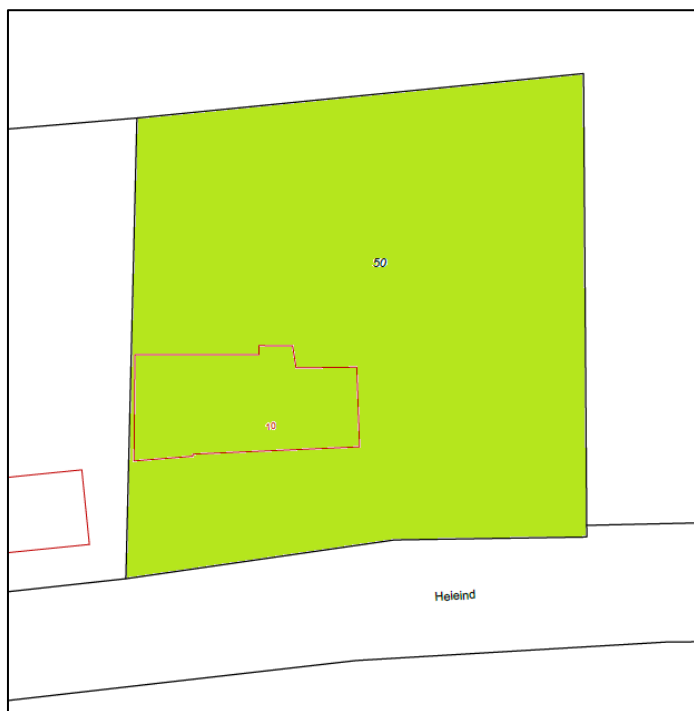
Het plangebied is gelegen aan Heieind 10, ten westen van de kern Lierop, in de gemeente Someren. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving.

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie O, nummer 50. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van 2.900 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van het kadastraal perceel, waarbij het betreffende perceel groen is gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied.

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni 2011. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd. Vervolgens is het plan partieel herzien. De in de partiele herziening opgenomen aanpassingen hebben tevens betrekking op het plangebied.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is de langgevelboerderij in gebruik als woonhuis. Het westelijke deel van het woonhuis is als zodanig ingericht, het oostelijke deel van het woonhuis is in de huidige situatie ingericht als opslagruimte en wordt thans gerenoveerd. De ruimte rondom het woonhuis is ingericht en in gebruik als tuin. Tevens zijn er twee brede opritten naar Heieind aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Op het oostelijke deel van het perceel is achter de woonboerderij een schuur van circa 100 m² aanwezig. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 3: Kopgevel woonboerderij Heieind 10.



Figuur 4: Achterzijde woonboerderij vanaf achterzijde perceel.

Op voorgaande en navolgende foto's is te zien dat het westelijke deel van de woonboerderij in de huidige situatie is ingericht als woonhuis. Het oostelijke deel is niet in gebruik ten behoeve van bewoning maar zal wel als zodanig ontwikkeld worden. Op de foto's is tevens te zien dat de dakbedekking (riet) vervangen dient te worden en dat plaatselijk de dakconstructie herstel behoeft.



Figuur 5: Westelijke deel woonboerderij.



Figuur 6: Zicht op oostelijk deel woonboerderij, in de huidige situatie nog niet ingericht ten behoeve van bewoning.

2.1.1 Cultuurhistorische waarde boerderij

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant wordt de bebouwing aan Heieind 10 te Lierop aangeduid als ‘Overige bouwkunst’. De boerderij wordt tevens genoemd in het Monumenten Inventarisatie Project van de Provincie Noord-Brabant. De huidige woonboerderij wordt in dit inventarisatie project genoemd als ‘langgevelboerderij, gebouwd tussen 1700 en 1900’. Op de boerderij zijn muurankers aangebracht met een bouwaanduiding gedateerd 1850.

De langgevelboerderij is van oudsher opgetrokken uit baksteen met gepleisterde plint. Het dak bestaat, zoals op navolgende afbeelding is te zien, uit een schilddak met oud Hollandse pannen en riet. De boerderij beschikt verder nog over een uitspringende dwarsdeelingang. De boerderij is nog gaaf maar er zijn een aantal kleine aanpassingen gedaan, zo zijn er nieuwe ramen met kleine roeden in het huis gezet, overeenkomstig de originele ramen. Het perceel wordt in beperkte mate omlijnd door een beplanting op de perceelsgrens. Een groene inpassing benadrukt de ligging in het landschap en kadert het perceel duidelijk af. De betreffende langgevelboerderij wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van 2006 door de provincie Noord-Brabant aangeduid als ‘cultuurhistorisch belang’.



Figuur 7: Afbeelding boerderij uit archief Monumenten Inventarisatie Project (bron: Thuis in Brabant).



Figuur 8: Zij aanzicht boerderij in de huidige situatie met een bouwaanduiding (1850) op de gevel.

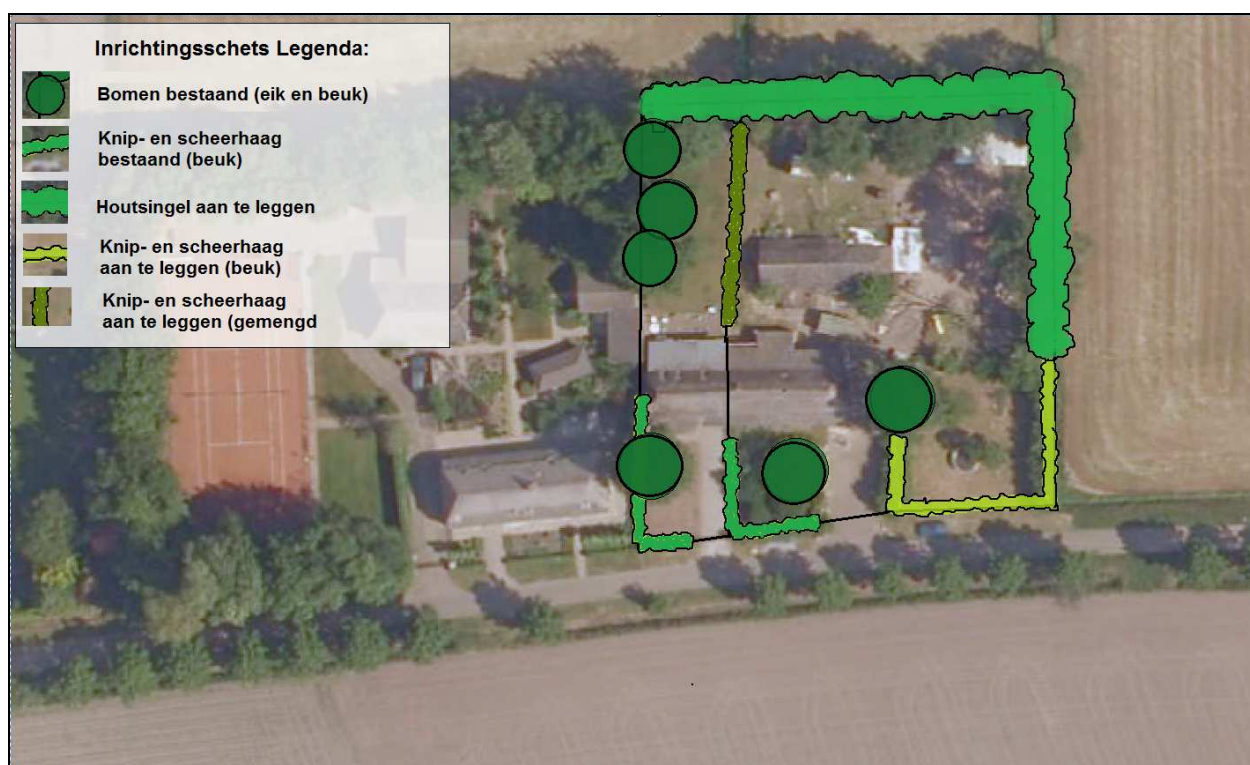
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Dit wijzigingsplan maakt de splitsing van de woonboerderij in 2 aan een gebouwde woningen mogelijk. Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren is hierbij leidend. In dit beeldkwaliteitsplan zijn ontwerprichtlijnen voor bebouwing en beplanting in het buitengebied aangegeven. Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebouw is het niet wenselijk iets aan de stedenbouwkundige situatie ter plaatse te veranderen. De woonboerderij aan Heieind 10 zal haar huidige exterieur bij een splitsing dan ook behouden. De splitsing naar twee wooneenheden zal volledig inpandig geschieden. Wel zal er, conform de voorwaarden zoals gesteld in artikel 21.6.3, per woning één vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m² worden opgericht. Een extra bijgebouw zal achter op het erf gerealiseerd worden en landschappelijk worden ingepast.

Het perceel is deels al landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze beplanting wordt gehandhaafd en is in een erfinrichtingsplan vastgelegd. Een aanvullende landschappelijke inpassing is uitgewerkt aan de hand van de ontwerprichtlijnen zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. In paragraaf 3.2.2.6 is dit verder uitgewerkt.

Onderstaand is de toekomstige situatie met het erfinrichtingsplan weergegeven.



Figuur 9: Erfinrichtingsplan voor het perceel.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande

structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.2 Verordening ruimte

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn

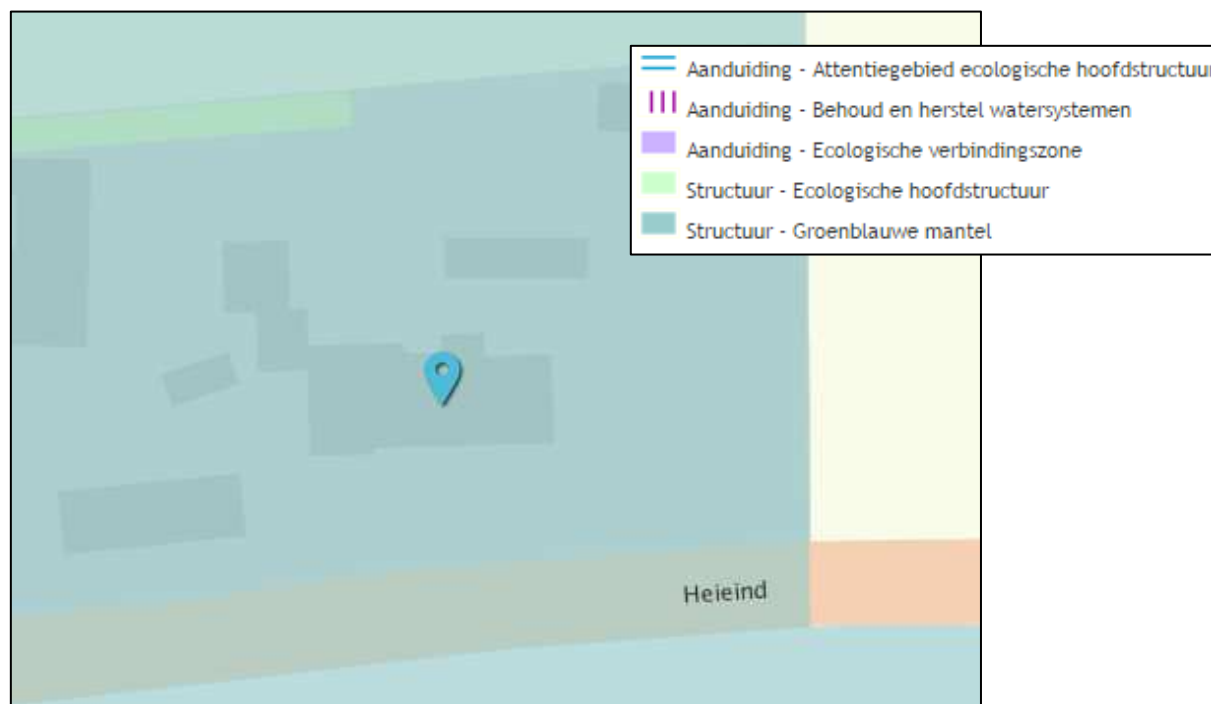
beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

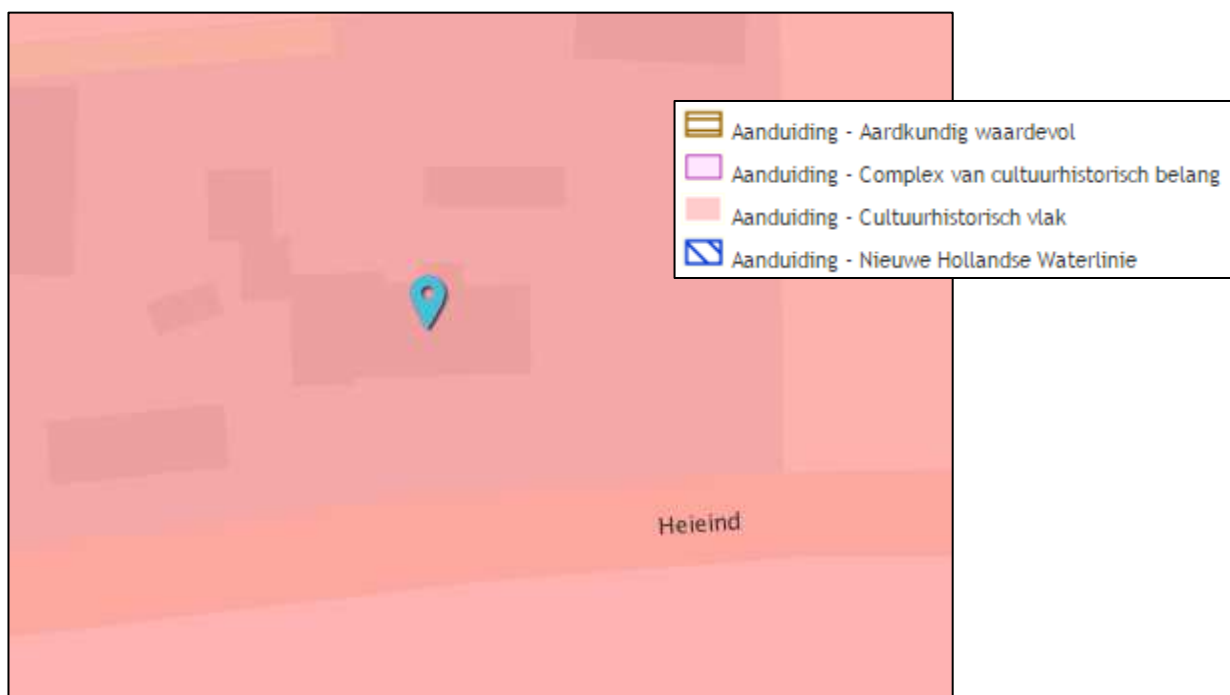
3.2.2.2 Aanduiding plangebied

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'natuur en landschap', is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur Groenblauwe mantel. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte themakaart 'natuur en landschap' weergegeven.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Natuur en landschap'.

De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties is mogelijk binnen de groenblauwe mantel, hier wordt in paragraaf 3.2.2.3 verder op ingegaan.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'.

Tevens is het plangebied aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak'. Bestemmingsplannen gelegen in deze zone zijn gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Met de ontwikkeling zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan, de ontwikkeling is conform de regels van de Verordening ruimte juist gericht op behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen dit gebied.

3.2.2.3 Artikel 7 Wonen in de groenblauwe mantel

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als groenblauwe mantel nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 6.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Heieind 10 te Lierop te splitsen in twee wooneenheden. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Heieind 10 wordt derhalve mogelijk gemaakt in de Verordening Ruimte.

3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische-

waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

3.2.2.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In deze berekening zijn marktconforme prijzen aangehouden voor de waarden van de ondergrond. Voor een woonbestemming van een vrijstaande woning is een waarde van € 250,=/m² voor de eerste 1.000 m² gehanteerd. Voor de extra m² tussen de 1.000 en 2.000 m² wordt uitgegaan van een waarde van € 50,=/m². De extra grond boven 2.000 m² wordt gewaardeerd op € 25,=/m². De waarde van de ondergrond van een gesplitste boerderij is € 225,=/m². Deze waarde geldt voor de eerste 750 m². De meest westelijke woning kent in totaal slechts een kaveloppervlakte van 615 m². Voor de extra m² boven de eerste 750 m² geldt een waarde

Vastgesteld

van € 25,=/m². Een lagere waarde is te verklaren uit het feit dat de ondergrond van een tweekapper minder waard is dan ondergrond van een vrijstaande woning.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Woonbestemming	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Woonbestemming	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
Woonbestemming	900	€ 25,00	€ 22.500,00
Totaal oud	2.900		€ 322.500,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Woonbestemming	1.365	225,00	€ 307.125,00
Woonbestemming	1535	25,00	€ 38.375,00
			€ -
			€ -
Totaal nieuw	2.900		€ 345.500,00
Bestemmingswinst			€ 23.000,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 4.600,00
Bestemmingswinst		€ 23.000,00	
Minimale basisinspanning	20%		
Waarde tweekapper is minder dan waarde vrijstaand			

Figuur 12. Berekening tegenprestatie bij herontwikkeling planlocatie

Uit de 'Berekening Tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat met de planwijziging een bestemmingswinst van € 23.000,00 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 4.600,00 geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Het plangebied is reeds voor een deel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing kan echter verder versterkt worden. Aan de voorzijde zullen extra beukenhagen aangeplant worden. Aan de achterzijde en aan een deel van de oostzijde komt een houtsingel. Deze zal onder de bestaande bomenrij met volwassen inlandse eiken worden gerealiseerd. Als erfafscheiding tussen de beide woonfuncties zal een gemengde haag worden aangeplant. In de volgende paragraaf is een erfinrichtingsplan uitgewerkt.

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door nieuwe aanplant van landschapselementen en door de instandhouding en waarborging van de aanwezige landschappelijke inpassing. Hiervoor is de systematiek van de regeling "stimuleringskader Groen-blauwe diensten" gebruikt. In deze regeling is een post trajectbegeleiding opgenomen. De kwaliteitsverbetering bestaat uit aanleg van hagen en een houtsingel en het behoud en beheer van de reeds aanwezige landschapselementen (hagen en boomrijen en solitaire bomen). De boerderij heeft verder verbeteringen om het historische karakter te herstellen en te waarborgen. Het rieten dak dient te worden vervangen en de houten gebintconstructie dient te worden gerenoveerd. Het onderhoud aan het dak en de gebintconstructie wordt eveneens als onderdeel van de kwaliteitsverbetering ingebracht.

Vastgesteld

De kosten voor deze verbetering aan de boerderij zijnde € 40.000,= (kostenindicatie initiatiefnemer) zijn eveneens meegenomen in deze kwaliteitsverbetering. Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

[illegible]

Figuur 13: Tabel met te leveren kwaliteitsverbetering.

De tegenprestatie overschrijdt de te leveren kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan de Heieind 10. Middels een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Someren is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld.

3.2.2.6 Erfbeplantingsplan

Het onderstaande erfbeplantingsplan is een weergave van de reeds aanwezige beplanting en van de nieuw aan te leggen beplanting. Op onderstaande luchtfoto is tevens de beplanting in de omgeving te zien. Initiatiefnemer zal met de aanplant van een houtsingel, beukenhagen en een gemengde haag de landschappelijke inpassing versterken aansluitend bij de historische situatie en de directe omgeving. De houtsingel vormt het landschappelijke raamwerk voor de kavel aan de achterzijde en de oostzijde (deels). De cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft zichtbaar door aan de voorzijde lage hagen (beuk) maximaal 1 meter hoog bij te planten. Als erfafscheiding tussen de beide woningen wordt een nieuwe gemengde haag aangeplant.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing voor het plangebied.

In onderstaande tabel zijn de verschillende thans al aanwezige en nieuw aan te leggen landschapselementen beschreven en is de soortensamenstelling benoemd.

Bestaande landschapselementen	Lengte/aantallen	Soorten
Knip- en scheerhaag	43 meter (max. 1 meter hoog)	Beuk
Landschapsbomen als solitair	2 stuks	Zomereik en Beuk
Landschapsbomen in bomenrij	12 stuks	Zomereik (gaan onderdeel uitmaken van houtsingel)
Nieuw aan te leggen landschapselementen		
Knip en scheerhaag	52 meter (maximaal 1 meter hoog)	Beuk (4 stuks/meter)
Knip en scheerhaag (gemengd)	45 meter	Haagbeuk, veldesdoorn, hultst, hondsroos en hazelaar(4 stuks/meter)
Houtsingel	80 meter (8 meter breed, plantafstand in en tussen de rij 1,0 meter)	Zomereik (20%), Ruwe berk (10%), Vuilboom (10%), Hazelaar (20%), Veldesdoorn (10%), Kardinaalsmuts (10%), Vlier (10%), Hondsroos (10%).

Figuur 15: bestaande en aan te leggen landschapselementen.

Onderstaand zijn enkele foto's van de beplanting binnen het plangebied opgenomen.



Figuur 16: impressie van de aanwezige landschapselementen op de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. De gemeente Someren heeft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Onderdeel van de 'Structuurvisie Someren 2028' is de 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'.

In de Structuurvisie Someren 2028 is geen specifieke aanwijzing voor het plangebied gedaan. Wel is te zien dat het perceel ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Kampenlandschap'. Hier wordt in de Structuurvisie Someren 2028 niet verder op ingegaan, er wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' gevoegd.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Someren heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 29 juni 2011. Naar aanleiding van een aantal ingediende beroepen op het vastgestelde bestemmingsplan is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd tevens is er in mei 2014 een eerste partiële herziening gepubliceerd. Deze aanpassingen hebben geen betrekking op het betreffende plangebied.

Het plangebied aan Heieind 10 te Someren is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar', 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse wordt thans één woning toegestaan. De splitsing naar twee wooneenheden is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd voor het toestaan van twee wooneenheden. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.6.3 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Someren.

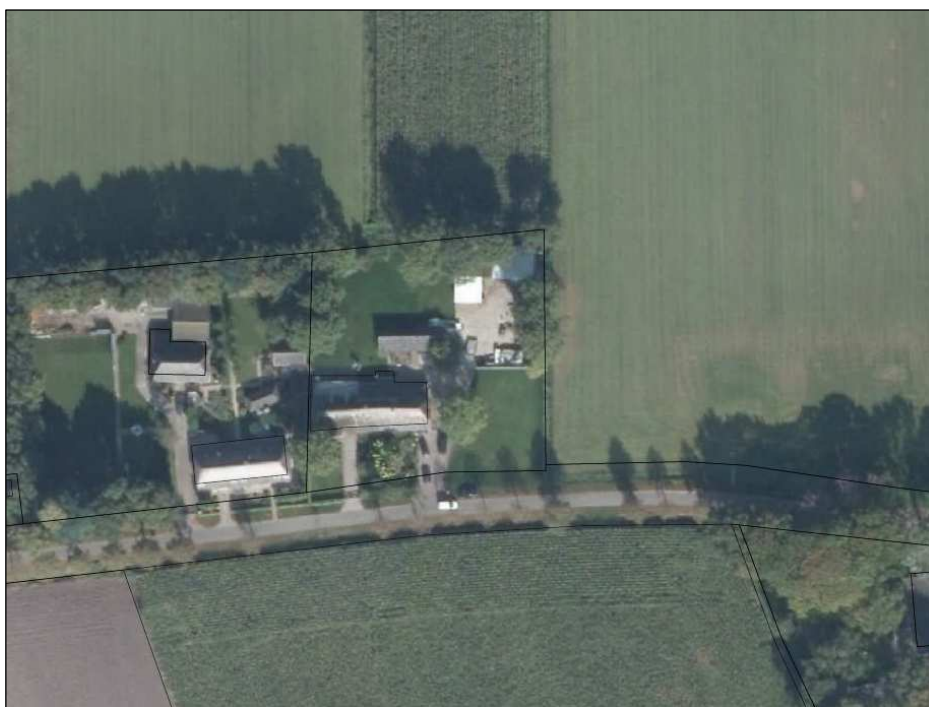
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan houdt enerzijds rekening met het streven naar een aantrekkelijk, karakteristiek en contrastrijk landschap en anderzijds biedt het ruimte aan wat nodig is voor gezonde sociaaleconomische ontwikkeling in het buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan is de gemeente opgedeeld in landschappelijke eenheden, linten en clusters, waarbij het streefbeeld per deelgebied is weergegeven. Tevens zijn ontwerprichtlijnen weergegeven per deelgebied en worden alle landschapselementen behandeld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaartbeeld bij het beeldkwaliteitsplan met daarop aangegeven het plangebied.



Figuur 18: Uitsnede Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Het plangebied aan Heieind 10 te Lierop is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Kampenlandschap'. Deze gebieden worden gekenmerkt door haar kleinschalige en onregelmatige structuur. Groenstructuren op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap zijn passend voor dit gebied. Beoogd wordt de in grote mate aanwezige bebouwing beter in te passen in de omgeving middels groenstructuren. Navolgende figuur geeft de huidige landschappelijke inpassing aan Heieind 10 weer.



Figuur 19: Aanwezige landschappelijke inpassing aan Heieind 10 te Lierop.

De voorwaarden die gelden voor gebieden die zijn gelegen in 'Kampenlandschap' worden navolgend besproken:

- Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten).
- Een grote boom of een groep van drie (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengarden (bomen in onregelmatige afstand op gras).
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, heg, houtwal of boomsingel.
- Dichte houtwal of onregelmatige bosperceeltjes aan de achterkant van het bouwblok.

Tevens is Heieind 10 te Lierop op deze kaart aangewezen als gelegen in een 'Lint'. Met betrekking tot de erfinrichting gelden voor 'Linten' de volgende ontwerprichtlijnen:

Het erf: openbaar en privé

- Eenvoudige (half)verharding met natuurlijke materialen.
- De sfeer en het beeld zijn informeel.

Vastgesteld

- Erfafscheidingen aan de voorkant lager dan aan de achterkant.
- Hagen en heggen passen beter in het buitengebied dan schuttingen, muren en hekken. Zorg voor streekeigen plantensoorten (zie ontwerprichtlijnen per landschappelijke eenheid).
- Parkeren wordt op eigen erf of collectief opgelost.

In figuur 14 is een erfinrichtingsplan met de groene inpassing van de gesplitste boerderij opgenomen. De bovenstaande uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd.

4 CONCRETE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Opsplitsing in twee woonbestemmingen behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.6.3 tot de mogelijkheden. In navolgend hoofdstuk wordt de concrete afwijking van het bestemmingsplan nader toegelicht, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Artikel 21.6.3 Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

In artikel 21.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren wordt het volgende gesteld:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijziging voor het splitsen van een woonboerderij in maximaal twee aaneen gebouwde woningen. Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:

1. De woonboerderij mag in maximaal twee aaneengebouwde woningen gesplitst worden;
2. Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900 m³;
3. Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350 m³;
4. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m²;
5. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs-) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit.
6. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

In navolgende paragraaf wordt uiteengezet dat met de beoogde ontwikkeling aan voorgaand genoemde voorwaarden wordt voldaan.

4.3 Uitwerking wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing

Navolgend wordt de beoogde splitsing van de langgevelboerderij aan Heieind 10 te Lierop per voorwaarde nader toegelicht:

1. **De woonboerderij mag in maximaal twee aaneengebouwde woningen gesplitst worden;**
De woonboerderij wordt gesplitst in 2 woningen.
2. **Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900 m³.**
De woonboerderij aan de Heieind 10 te Lierop heeft een inhoud van circa 1375 m³. De woonboerderij voldoet hiermee aan de voorwaarde dat de woning een inhoud van tenminste 900 m³ dient te hebben.

3. Beide woningen dienen na splitsing elk een inhoud te hebben van tenminste 350 m³.

De woonboerderij en het perceel worden opgesplitst in twee delen. De woning in het westelijke deel van de woonboerderij zal een grootte hebben van circa 400 m³. Het oostelijke deel van de woonboerderij zal een inhoud hebben van 975 m³. Beide woningen hebben daarmee een grootte van meer dan de gestelde 350 m³.

4. Per woning is één vrijstaand bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m².

Per woning wordt één vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² toegevoegd. Het huidige bijgebouw heeft een grootte van ca. 100 m² en blijft gehandhaafd bij de oostelijke woning.

5. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs-) bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit.

Op de locatie is geen overtollige bebouwing aanwezig. De bestaande bijgebouwen zijn niet cultuurhistorisch waardevol.

6. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren geeft voor verschillende gebieden richtlijnen met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing. Heieind 10 te Lierop is op de kaarten behorende bij dit beeldkwaliteitsplan aangewezen als Lint en gelegen in Kampenlandschap. Bij deze gebieden horen specifieke ontwerprichtlijnen. Hoe hieraan voldaan wordt, is in paragraaf 3.3.1 uiteengezet.

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Heieind 10 te Lierop.

5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (500 meter) is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

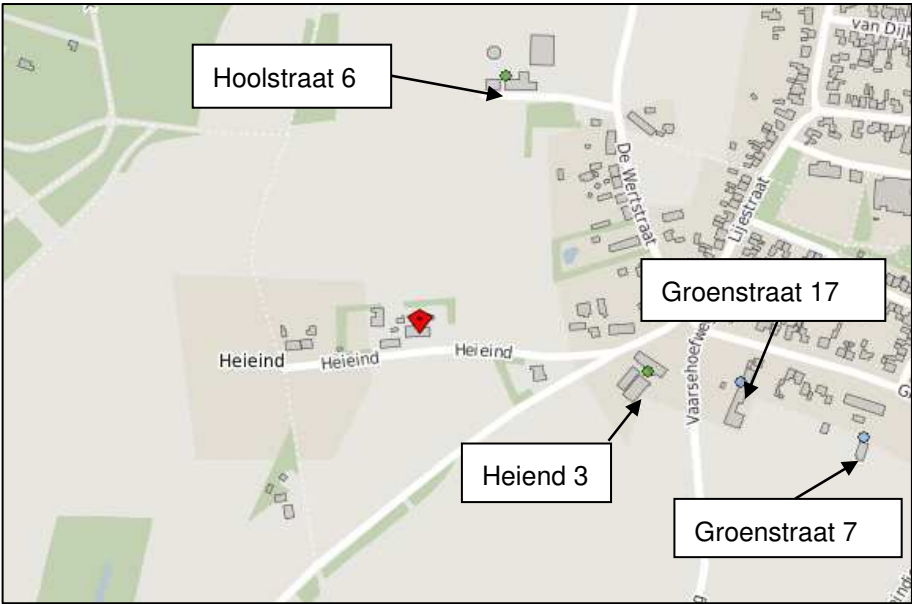
5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/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 kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Someren heeft in het kader van dit maatwerk een eigen geurverordening opgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied.

5.1.3 Voorgrondbelasting

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. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen.



Figuur 20: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.

Op voorgaande figuur zijn de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.

5715 BB, Hoolstraat 6, LIEROP

Beschikingsdatum: 26-04-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.4.1		bedrijf	6,80	55	374	0	66	0	6
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	54	513	0	65	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	81	316	0	21	0	3
Totalen						190	1203	0	152	0	15

Figuur 21: Dieraantallen veehouderij aan Hoolstraat 6 te Lierop (bron: Web-BVB)

5715 BD, Groenstraat 7, LIEROP

Beschikingsdatum: 22-06-2010
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	0	0	0	0	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	0	0	0	0	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	0	0	0	0	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	0	0	0	0	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3		bedrijf	3,10	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Figuur 22: Dieraantallen veehouderij aan Groenstraat 7, Lierop (Bron: Web-BVB)

5715 BC, Heieind 3, LIEROP

Beschikingsdatum: 30-10-2000
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6		bedrijf	8,80	73	642	0	88	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	68	265	0	17	0	3
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	15	11	5	1	117	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	1	2	0	0	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A6		bedrijf	8,80	3	26	0	2	0	1
Totalen						160	946	5	108	117	13

Figuur 22: Dieraantallen veehouderij aan Heieind 3 te Lierop (Bron: Web-BVB).

5715 BD, Groenstraat 17, LIEROP

Beschikingsdatum: 14-06-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	8	42	0	2	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	8	31	0	2	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	15	38	15	2	534	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	12	60	0	18	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	22	158	22	4	783,20	4
Totalen						65	329	37	28	1317,20	5

Figuur 23: Dieraantallen veehouderij aan Groenstraat 17 te Lierop (bron: Web-BVB).

Op de veehouderijen aan de Hoolstraat 6 en Groenstraat 7 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden tot een geurgevoelig object. Beide veehouderijen liggen ruim buiten deze afstand van het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan de Groenstraat 17 en Heieind 3 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Groenstraat 17 is de dominante veehouderij. Derhalve is voor deze veehouderij de voorgrondbelasting berekend. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van het individuele bedrijf op het plangebied berekend.

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heieind 3	174 941	380 928	6,0	6,0	0,50	4,00	0
2	Groenstraat 17	175 118	380 901	6,0	6,0	0,50	4,00	1 318

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Heieind 10	174 792	380 981	14,0	0,1

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 0,1 oue/m³ bedraagt.

Vastgesteld

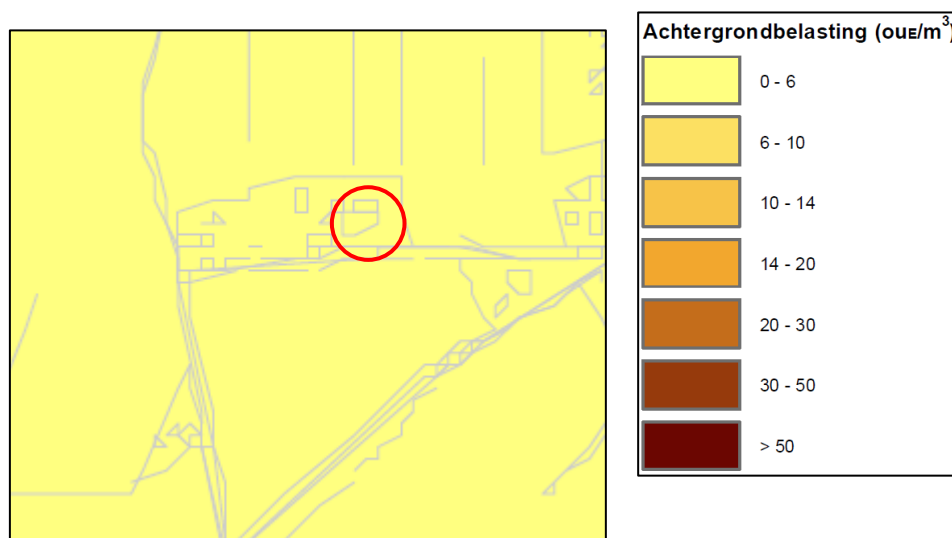
Crijns Rentmeesters bv

Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 14 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.1.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

De gemeente Someren heeft in 2014 de geurbelasting van alle veehouderijen in het buitengebied van de gemeente Someren in kaart gebracht. Navolgend is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Figuur 13: Achtergrondbelasting gemeente Someren met daarop aangegeven het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³. Bij een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³ is er sprake van een 'zeer goed tot goed woon- en leefklimaat'. Derhalve is de toevoeging van een extra wooneenheid aan de Heieind 10 in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.2 Geluid

Op grond van artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststelling van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De woonboerderij kent in de huidige situatie al de mogelijkheid om volledig bewoond te worden. De boerderij is daarmee al in zijn geheel te beschouwen als een geluidsgevoelig object. Na boerderijsplitsing is deze situatie niet anders. De boerderij blijft in zijn geheel geluidsgevoelig. Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai wordt dan ook niet nodig geacht.

Vastgesteld

5.3 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemverstoringen plaats. Het plangebied zal worden bestemd naar 'Wonen' met twee woningen binnen de huidige langgevelboerderij die ook al als zodanig is bestemd. Feitelijk wijzigt de bestemming dan ook niet. Deze wordt alleen maar opgesplitst. Na splitsing mogen maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden toegevoegd binnen de woonbestemming. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Er zijn ook geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn, anders dan als gevolg van verhoogde achtergrondgehalten. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geen belemmering zal opleveren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

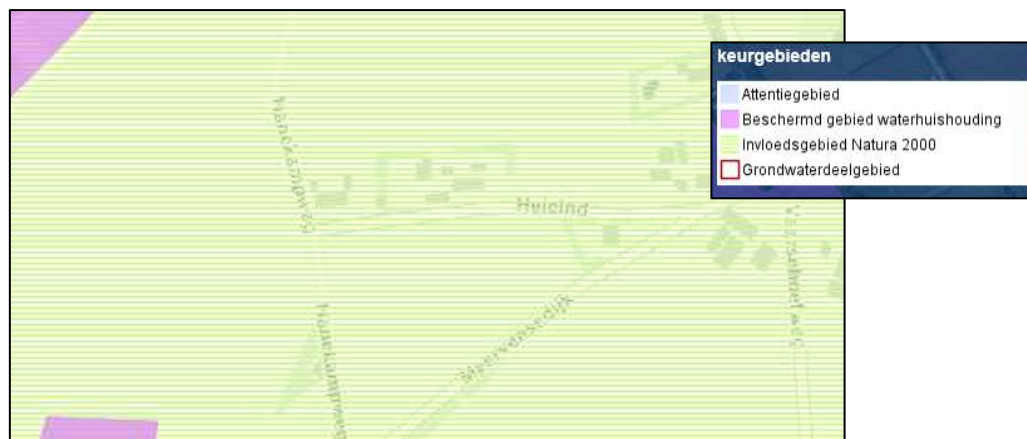
5.4 Waterhuishouding

5.4.1 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 inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van de projectlocatie is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' 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. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 14: Keur waterschap Aa en Maas 2015.

Het plangebied is aangeduid als 'invloedsgebied Natura 2000' in deze gebieden geldt een vergunningsplicht voor het onttrekken van grondwater en het gebied geniet strikte bescherming op het gebied van beregening. De beoogde herontwikkeling ziet hier niet op toe en levert daarom ook geen belemmeringen op in het kader van de keur.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal geen nieuwe bebouwing worden opgericht anders dan een extra bijgebouw van 100 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen

komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.4.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter plaatse is thans sprake van één wooneenheid. Na herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. De tweede wooneenheid zal middels een nieuwe aansluiting separaat worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.5 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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, voor het toevoegen van een extra wooneenheid in een reeds aanwezige langgevelboerderij, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en

Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied aan Heieind 10 te Lierop kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Meervenseweg 4 en tussen Heieind 12 en 14. Aan de Meervenseweg 4 is een maatschappelijke functie ten behoeve van een jongerencentrum gevestigd. Deze categorie bedrijf is niet expliciet genoemd in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering'. Alle gezondheids- en welzijnszorg gerelateerde bedrijvigheid welke wel in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen is geschaard onder categorie 1 of 2. De beoogde bedrijvigheid is daarmee gelijk te stellen en derhalve te scharen in milieucategorie 1 of 2. Op basis van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' dient ten opzichte van dergelijke bedrijvigheid een afstand van maximaal 30 meter te worden aangehouden. Het jongerencentrum is op een afstand van circa 90 meter van het plangebied gelegen.

Het niet-agrarische bedrijf tussen Heieind 12 en 14 betreft een nutsvoorziening en is direct aansluitend op een woonbestemming opgericht. De woonboerderij is op een afstand van tenminste 80 meter tot de bestemmingsgrens en daarmee op voldoende afstand van deze nutsvoorziening gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

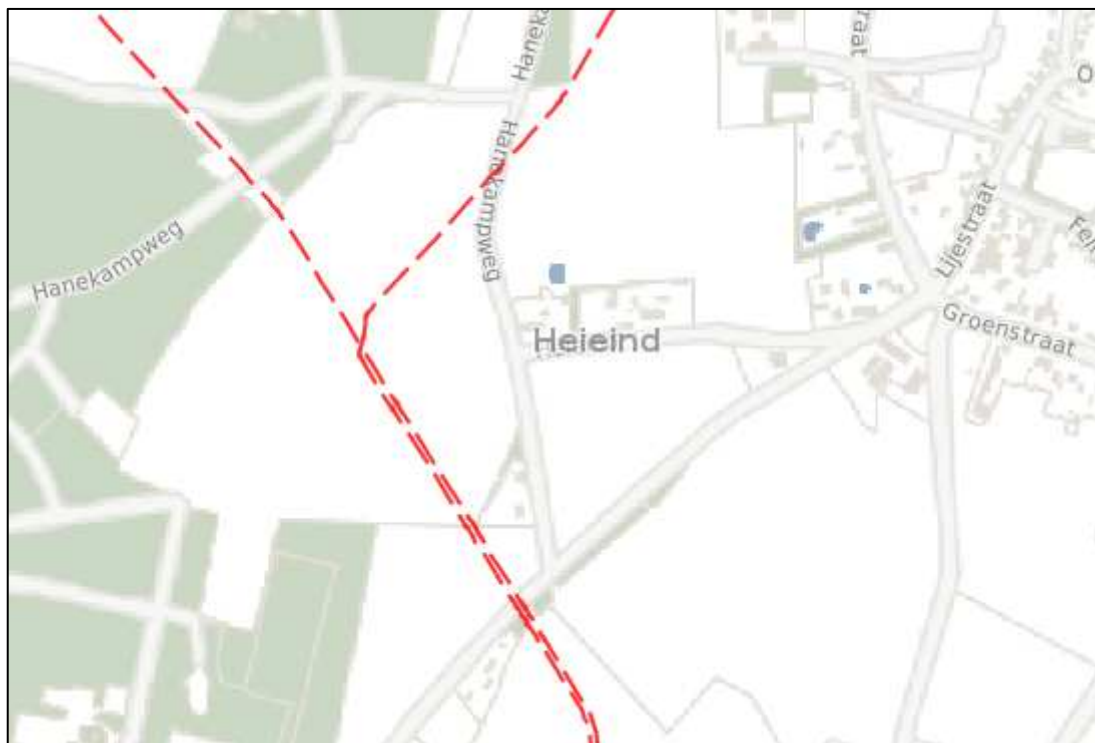
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant.

Het meest dichtbij gelegen risico-object is het Shell tankstation aan de Oeijenbraak. Het plangebied aan Heieind 10 te Lierop ligt met een afstand van circa 700 meter buiten de risicocontour van dit risico-object.

5.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.7.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N266. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van circa 600 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende snelweg.

5.7.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.7.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 200 tot 250 meter van de woonboerderij zijn twee buisleidingen gelegen. Het hierbij om twee buisleiding ten behoeve van het transport van aardgas. De woonboerderij ligt buiten de risicocontour van deze buisleidingen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. De meest dichtbij gelegen hoogspanningsleiding is gesitueerd op een afstand van circa 2400 meter van het plangebied en levert daarmee geen gezondheidsrisico's op voor dit gebied.

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

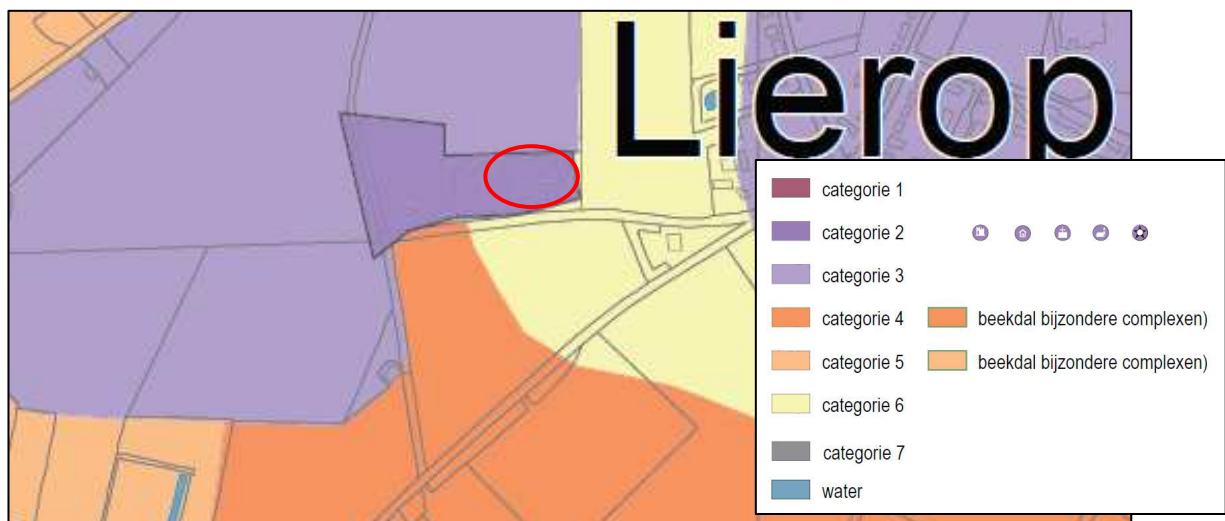
6.1 Archeologie

6.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

6.1.2 Nota Archeologiebeleid gemeente Someren

De gemeente Someren heeft in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. In deze nota zijn enerzijds de gemeentelijke ambities en opgaven op het gebied van de economische ontwikkeling, ruimtelijke inrichting, infrastructuur, e.d., en anderzijds het behoud en beheer van het gemeentelijk bodemarchief toegelicht en uitgewerkt. Onderdeel van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' is de 'Archeologiekarta van Someren'. Op navolgende figuur is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede Archeologiekarta gemeente Someren waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.

Het plangebied is op de 'Archeologiekarta van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 2 gebied. Dit zijn 'gebieden met zeer hoge archeologische waarde'. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 0,4 m. Deze drempel wordt met de herontwikkeling overschreden bij de bouw van een bijgebouw met een omvang van 100 m². Derhalve dient bij bouw van een bijgebouw met een omvang van 100 m² archeologisch onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaats te vinden. Om te verankeren dat dan archeologisch onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaatsvindt wordt de vigerende dubbelbestemming overgenomen.

6.2 Cultuurhistorie

Het ontstaan van Lierop wordt gedateerd rond het begin van de middeleeuwen, circa de 10^e of 11^e eeuw na Christus. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Heieind vormt van oudsher één van de buurtschappen die om de kern Lierop gelegen zijn. Het achtervoegsel 'eind' wijst op een plaatsbepaling aan de buitenrand van de ontginning ten opzichte van de kern. Voorbij de buurtschappen aan het eind van de ontginning lagen de gemeenschappelijke woeste heidegronden vandaar het voorvoegsel 'Hei'. De historische structuur is nog goed "leesbaar" in het huidige landschap. De bebouwing aan Heieind 10 is vanaf 1850 terug te zien op topografische kaarten, er is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in een lint van boerderijen. Op navolgende historisch topografische kaart van Lierop van circa 1850 is de bebouwing aan de Heieind reeds weergegeven.



Figuur 17: Ligging Heieind 10 op cultuurhistorische kaart 1850-1864 (Bron: www.watwaswaar.nl).

Het buurtschap Heieind is nog redelijk gaaf bewaard gebleven. In dit buurtschap zijn nog een aantal waardevolle historische boerderijen en waardevolle verkavelingspatronen bewaard gebleven. Eén van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen binnen het bebouwingslint betreft de woonboerderij aan Heieind 10 te Lierop, navolgende afbeeldingen geven een beeld van de historische boerderijen in het buurtschap Heieind,



Figuur 18: karakteristieke boerderijen buurtschap Heieind.

6.3 Flora en fauna

6.3.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer.



Figuur 19: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

De Strabrechtse Heide maakt deel uit van het Noord-Brabantse dekzandlandschap. De open delen worden gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van (vastgelegde) stuifduinen en uitgestoven laagten. Dit resulteert in een afwisselend landschap met droge heide op de zandkoppen en natte heide en vennen in de laagten. In het noorden en zuiden grenst de heide aan aangeplante naaldbossen. Aan de westzijde is een natuurlijke overgang aanwezig naar het beekdal van de Kleine Dommel met hooilanden en vochtige bossen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

6.3.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te

Vastgesteld

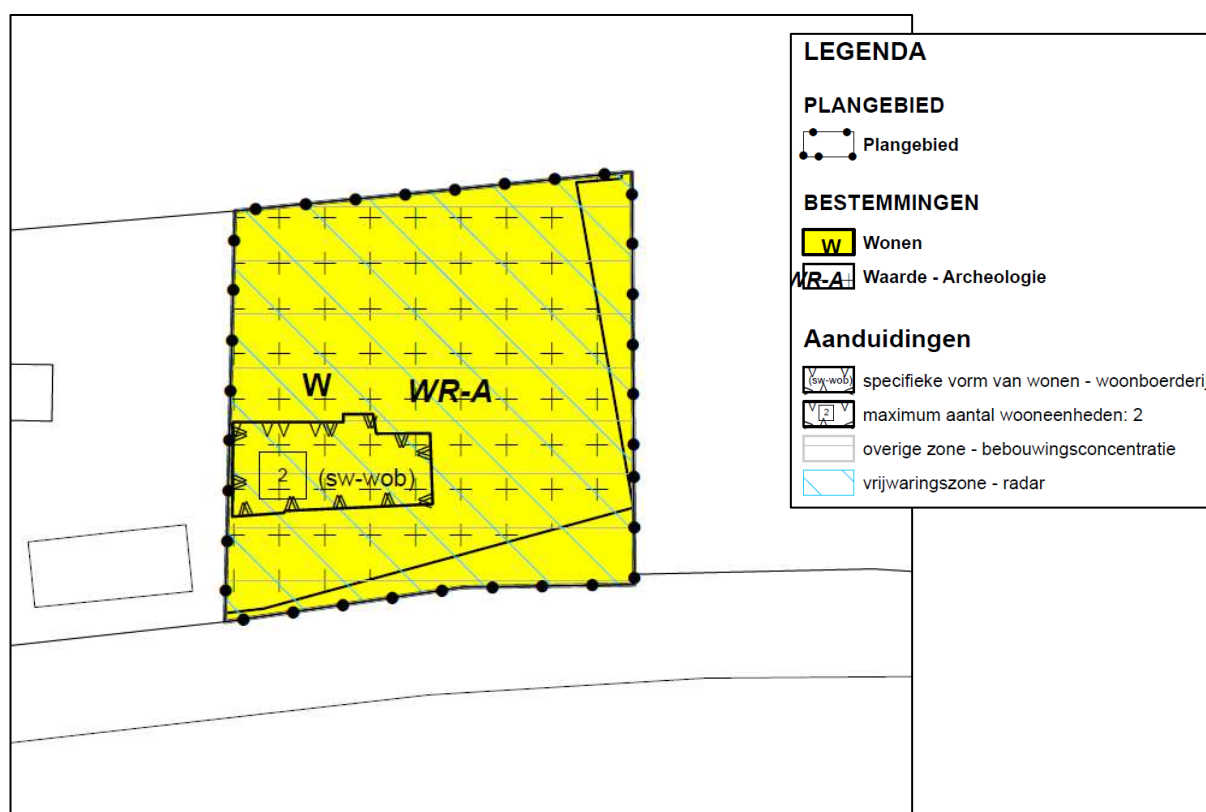
waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermd soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling zal de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. Een onderzoek naar de aanwezigheid hiervan wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Indien er (op termijn) een bijgebouw met een omvang van maximaal 100 m² gerealiseerd wordt dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden.

7 PLANOPZET

7.1 Feitelijke planopzet

Herontwikkeling van het plangebied ziet op de splitsing van de huidige woonbestemming in twee woonbestemmingen ten behoeve van de beoogde feitelijke splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Heieind 10 te Lierop. In artikel 21.6.3 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren wordt de mogelijkheid geboden om een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch waardevol pand, te splitsen in twee wooneenheden. Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het doorlopen van deze wijzigingsprocedure. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 20: Beoogde planologische situatie.

7.2 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan 'Buitengebied Someren, wijziging Heieind 10' bestaat uit een verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding is de bestemming aangeduid met de daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De regels van het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Someren) blijven hierbij in stand. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Someren zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

8.2 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas worden in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied Someren, wijzigingsplan Heieind 10 Someren' heeft vanaf 10 maart 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Daartoe is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij. Appellant geeft aan dat deze onvoldoende zijn om een splitsing te kunnen motiveren. Daarbij wordt beredeneerd dat recent afbreuk is gedaan aan de cultuurhistorische waarden. De zienswijze geeft aanleiding een verdere motivering van cultuurhistorische waarden aan te leveren en het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. Navolgend is uiteengezet welke aanpassingen zijn gedaan.

Ter beantwoording van deze zienswijze is een rapport opgesteld door een extern bureau waarin gemotiveerd wordt dat de waardering als cultuurhistorisch waardevol terecht is. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

'Conclusie

Als de boerderij slechts op exterieur gewaardeerd zou zijn, dan zou het pand wat ons betreft niet als cultuurhistorisch waardevol aangewezen worden. De monumentale en tevens authentieke elementen van het pand zijn minder opvallend dan de vele vernieuwingen die het pand heeft ondergaan, vooral wat een van de zijgevels en de achtergevel betreft. Doordat we ook het interieur van de boerderij bekeken hebben, en daar een (herbouwd) ankerbalkgebint, een authentieke gewelfde kelder en een oorspronkelijke zijmuur met zonstenen aangetroffen hebben, is de algehele monumentale waarde van het complex aanzienlijk verhoogd. De vele verbouwingen leiden ertoe dat we het geheel niet als monumentaal bestempelen, maar een waardering als cultuurhistorisch waardevol is hier wat ons betreft zeker aan de orde.'

Het rapport maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavig wijzigingsplan. De cultuurhistorische waarden van de boerderij aan Heieind 10 zullen met de ontwikkeling versterkt worden middels renovatie en restauratie. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij onderhavig wijzigingsplan in artikel 4 onder c, zie navolgend.

Artikel 4 voorwaardelijke verplichting

In afwijking van het bepaalde in 21.2.1. onder a mag de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' in gebruik worden genomen ten behoeve van 2 woningen, mits:

(...)

c. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van de woonboerderij ten behoeve van twee wooneenheden, dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' restauratie en renovatie plaats te hebben gevonden conform het in bijlage 2 'Cultuurhistorische beschrijving en waardestellend rapport' vastgelegde advies. De cultuurhistorische waarden ter plaatse dienen beheerd en in stand gehouden te worden.

Aangetoond is dat in voldoende mate sprake is van cultuurhistorische waarden. Tevens is vastgelegd dat deze waarden met de ontwikkeling behouden blijven en versterkt worden.