

BESTEMMINGSPLAN VERHAGENSTRAAT 13 EN 13A LIEROP

TOELICHTING

NL.IMRO.0847.BP02019018-OW01



Crijns Rentmeesters bv

27 januari 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Verhagenstraat 13 en 13a Lierop
IMRO-idn	NL.IMRO.0847.BP02019018-OW01
Ontwerp	27 januari 2021
Vastgesteld	
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing van het plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	7
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Cultuurhistorische waarde boerderij	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Beschrijving	12
2.2.3	Kwaliteit	12
2.3	Toekomstige situatie	13
2.3.1	Ruimtelijke aspecten	13
2.3.2	Landschappelijke inpassing	15
2.3.3	Beoogde planologische situatie	17
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	19
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Someren 2028	25
3.3.2	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	26
3.3.3	Naf-vab-beleid	27
4	AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	29
4.1	Vigerend bestemmingsplan	29
4.2	Wijziging naar Wonen	29
4.3	Wijziging voor boerderijsplitsing	30
4.4	Wijziging naar 'Bedrijf'	31
4.5	Conclusie	33
5	MILIEUASPECTEN	34
5.1	Geurhinder	34
5.1.1	Inleiding	34
5.1.2	Geurverordening gemeente Someren	34
5.1.3	Voorgrondbelasting	34
5.1.4	Achtergrondbelasting	37
5.1.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	38

5.2	Endotoxine	38
5.3	Spuitzones	39
5.4	Geluid	40
5.5	Bodem	40
5.6	Waterhuishouding	40
5.6.1	Inleiding	40
5.6.2	Beleidskader	40
5.6.3	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
5.6.4	Afvalwater	42
5.7	Luchtkwaliteit	42
5.7.1	Inleiding	42
5.7.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	42
5.7.3	Blootstelling aan verontreiniging	42
5.8	Bedrijven en milieuzonering	44
5.8.1	Inleiding	44
5.8.2	Toets aan bedrijven in de omgeving van het plangebied	45
5.8.3	Toets aan bedrijf binnen het plangebied	45
5.9	Externe veiligheid	46
5.9.1	Inleiding	46
5.9.2	Bedrijven	46
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	47
5.9.4	Kabels en leidingen	47
5.9.5	Beperkte verantwoording groepsrisico	48
5.10	M.e.r.-beoordeling	49
5.10.1	Inleiding	49
5.10.2	Toets initiatief	49
6	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	51
6.1	Archeologie	51
6.1.1	Inleiding	51
6.1.2	Nota Archeologiebeleid gemeente Someren	51
6.2	Cultuurhistorie	52
6.3	Wet natuurbescherming	53
6.3.1	Inleiding	53
6.3.2	Gebiedsbescherming	53
6.3.3	Soortenbescherming	54
7	PLANOPZET	57
7.1.1	Algemeen	57
7.1.2	Verbeelding	57
7.1.3	Regels	57
7.2	Bestemmingen	58
7.2.1	Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden	58
7.2.2	Bedrijf	58
7.2.3	Wonen	58
7.2.4	Waarde – Archeologie 2, 4 en 5	58
7.2.5	Waarde – Cultuurhistorie	59

8	UITVOERBAARHEID	60
8.1	Economische uitvoerbaarheid	60
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
9	PROCEDURE	61
9.1	Planprocedure	61
9.2	Inspraakprocedure	61
9.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	61
9.4	Zienswijzen	62

Bijlagen:

1. Cultuurhistorische waardestelling

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers van dit bestemmingsplan zijn eigenaren van het plangebied aan Verhagenstraat 13 en 13a te Lierop. Zij zijn voornemens de agrarische bestemming van deze locatie her te bestemmen in deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf statische opslag'. Overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Herbestemming van een agrarische bestemming naar deels woonbestemming en deels een bedrijfsbestemming, door middel van boerderijsplitsing, is te verantwoorden vanuit de cultuurhistorisch waarde van de langgevelboerderij en het duurzame behoud van deze boerderij.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Somerens Buitengebied' deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', deels als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' en deels als 'Wonen'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herbestemming niet rechtstreeks mogelijk. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen zoals de boerderij binnen het plangebied). Voorwaarde hierbij is dat deze splitsing in het belang van het behoud van de langgevelboerderij is. Met de ontwikkeling kan de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij binnen het plangebied duurzaam behouden blijven.

1.2 Ligging van het plangebied

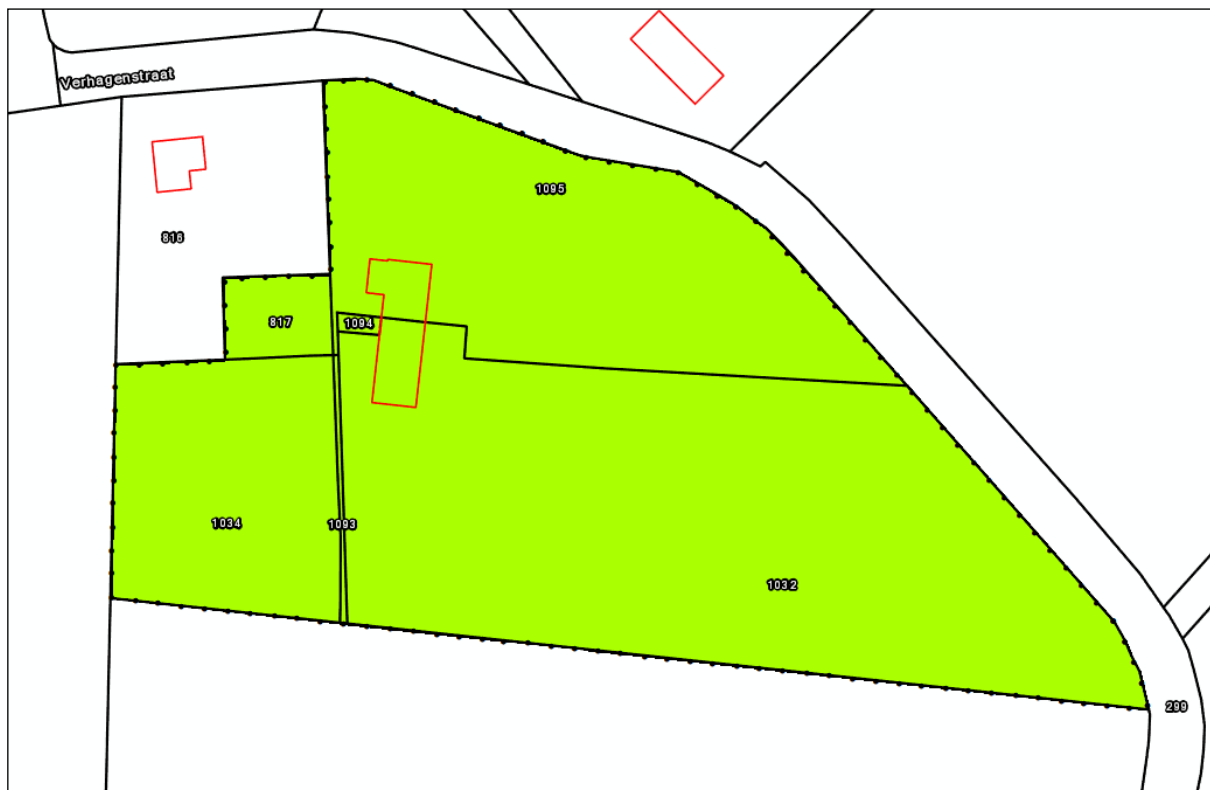
Het plangebied is gelegen aan Verhagenstraat 13 en 13a, ten noorden van de kern Lierop, in de gemeente Someren. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie O, nummers 817, 1032, 1034, 1093, 1094 en 1095. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 19.342 m². De percelen behorende bij Verhagenstraat 13a (nummers 1095, 817 en 1034) kennen een oppervlakte van gezamenlijk 8.652 m² en de percelen aan Verhagenstraat 13 (nummers 1093, 1094 en 1032) hebben een gezamenlijke oppervlakte van 10.690 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van het plangebied en de directe omgeving, waarbij het plangebied groen is gearceerd en is omgeven met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Someren Buitengebied', 'Someren Buitengebied (2011), eerste partiële herziening' en 'Plattelandswoningen Someren' de vigerende bestemmingsplannen. De twee laatstgenoemde bestemmingsplannen hebben inhoudelijk geen gevolgen voor het plangebied.

De gemeenteraad van Someren heeft het bestemmingplan 'Someren Buitengebied' 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 partiële herziening opgenomen aanpassingen hebben geen betrekking op het plangebied.

Het plangebied aan Verhagenstraat 13 en 13a is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaan-

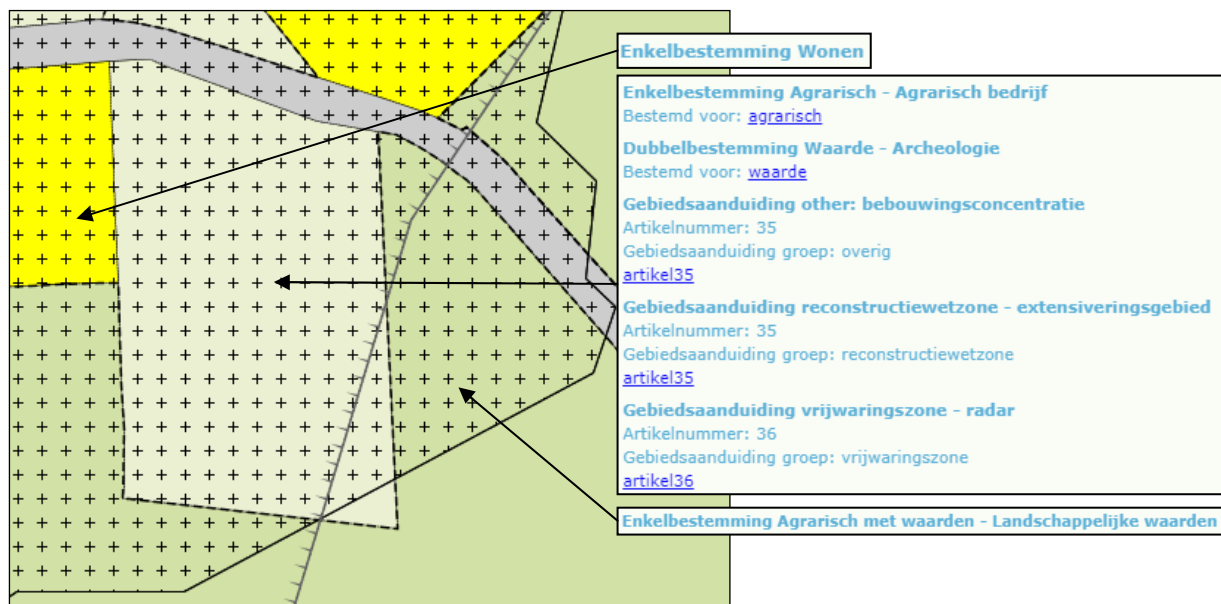
duidingen 'vrijwaringszone – radar', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' (gedeeltelijk) en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Er wordt één bedrijfswoning toegestaan. In de huidige situatie is de boerderij al gesplitst. Deze splitsing is in een overeenkomst met de gemeente Someren vastgelegd en zal ontbonden worden zodra de huidige bewoners het pand verlaten.

De agrarische activiteiten op het perceel zijn al geruime tijd beëindigd. In een gedeelte van de voormalige agrarische opstallen vindt caravanstalling plaats. Dit gebruik is niet in overeenstemming met de bestemming van het perceel ook de bewoning van bedrijfswoning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Bij de voorgenomen herbestemming van het perceel zal de agrarische bestemming worden opgezet naar de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'wonen'. Hierbij wordt een twee woning toegestaan op het perceel, deze woning wordt gerealiseerd in de bestaande langgevelboerderij.

In het vigerende bestemmingsplan (inclusief later aanvullingen/correcties) zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bestemming van het perceel gewijzigd zou kunnen worden. In dit bestemmingsplan is tevens sprake van toepassing van de regeling waarbij de bijgebouwen uitgebreid mogen worden van 100 m naar 250 m², en het door de gemeenteraad genomen besluit in de vergadering van 18 juni 2018 waarbij middels een uitgebreide procedure deze oppervlakte van 250 m² naar 350 m² kan worden uitgebreid.

Aangezien een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de burgerwoning behouden blijft (250 m² in plaats van 100 m²) wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Someren Buitengebied waarop het plangebied is aangeduid

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan Verhagenstraat 13 en 13a is in het verleden in gebruik geweest voor de kalver- en kippenhouderij. In 2003 heeft de toenmalige eigenaar deelgenomen aan de Regeling Beëindiging Veehouderijbedrijven (RBV) en is de veehouderij gestaakt. De langgevelboerderij is reeds gesplitst in twee wooneenheden, de woningen aan Verhagenstraat 13 en 13a. Door de gemeente Someren is in 1987 toestemming verleend voor een verbouwing van de woonboerderij die de tijdelijke splitsing van de boerderij mogelijk heeft gemaakt. De overeenkomst betreffende de splitsing van de woonboerderij tussen één van de initiatiefnemers en gemeente Someren is persoonsgebonden. Dit houdt in dat de rechten voor de splitsing van de boerderij enkel toekomen aan deze initiatiefnemer. Door een nieuwe eigenaar van de woning dient de splitsing teniet gedaan te worden. De huidige situatie biedt daarmee geen mogelijkheid voor een duurzame dubbele woonbestemming. Het stalgedeelte dat verbouwd is tot woning zal na beëindiging van het persoonsgebonden recht leeg komen te staan. Het stalgedeelte heeft daarmee geen passende functie meer, wat op termijn zal leiden tot een verwaarlozing van het onderhoud. Een duurzaam behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in de toekomst is dan ook niet gegarandeerd.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige situatie ter plaatse. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij betreft het meest westelijk gelegen langgerekte gebouw en heeft een grootte van circa 375 m². Het perceel is kadastraal opgesplitst ter hoogte van de oprijlaan en het verlengde hiervan. Beide percelen zijn voorzien van een verbinding naar de Verhagenstraat en bieden voldoende parkeermogelijkheden binnen het perceel.



Figuur 4: Luchtfoto indeling plangebied (Bron: Bing Maps)

Op de locaties aan Verhagenstraat 13 en 13a zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (kippen/kalverstallen) en één mestsilo aanwezig. De gebouwen zijn in de huidige situatie in gebruik als opslagruimte. Tevens is het perceel direct aangrenzend aan de Verhagenstraat 13a kadastraal bekend als gemeente Someren sectie O nummer 817 in eigendom van de initiatiefnemers. In het vigerende bestemmingsplan is dit perceel per abuis bestemd als onderdeel van de woonbestemming aan Verhagenstraat 15. Deze omissie wordt hersteld in deze ruimtelijke procedure. Hierna zijn foto's van de bebouwing op de locatie opgenomen.



Figuur 5: Zuidelijk deel cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij aan Verhagenstraat 13



Figuur 6: Kippenshuur, gedurende deze procedure gesloopt ten behoeve van deze herbestemming



Figuur 7: Deel voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan Verhagenstraat 13



Figuur 8: Deel voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan Verhagenstraat 13a

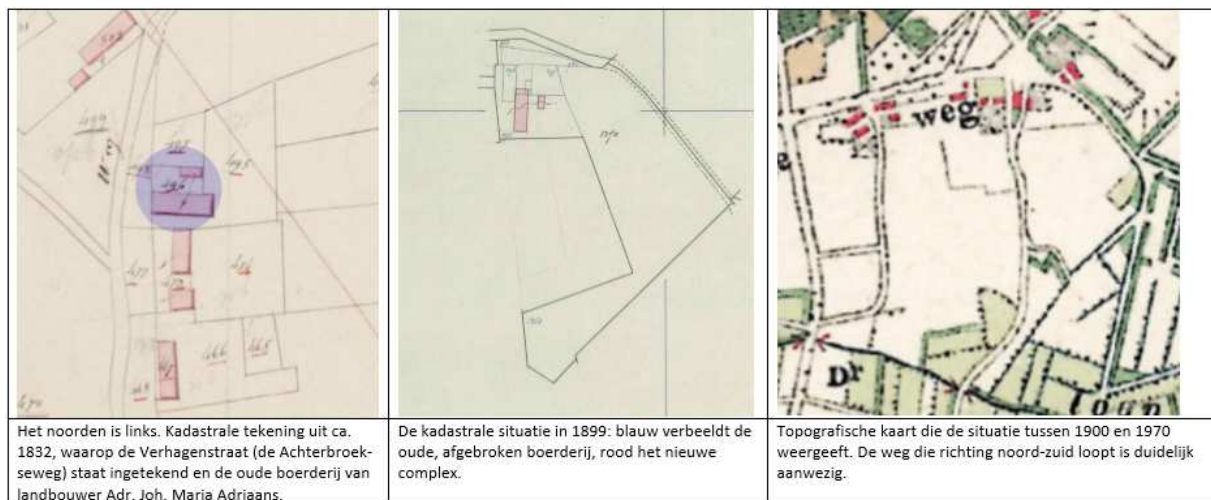
2.2 Cultuurhistorische waarde boerderij

2.2.1 Inleiding

Door Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon is een onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De boerderij betreft een langgevelboerderij uit 1899 onder wolfdak, gebouwd als vervanger voor een oude boerderij, die al in 1832, iets meer noordelijk, aan de Verhagenstraat stond. Op de kadastrale kaart uit 1899 is af te lezen, dat een nieuwe boerderij is gebouwd, die een stuk verwijderd is van de Verhagenstraat. Uit oude kadastrale kaarten blijkt dat in die tijd een noord-zuid verbindingsweg liep aan de westzijde van de boerderij. Die verbinding zal vermoedelijk niet meer dan een onverhard paadje zijn geweest. De boerderij was hier echter wel mede op georiënteerd. Voorheen lag de westgevel van de boerderij aan dit pad. Sinds circa 1970 is deze weg verdwenen en is de ondergrond van de

weg voor de landbouw en als tuin in gebruik. Door het verdwijnen van dit pad is de boerderij op de Verhagenstraat georiënteerd geraakt en is de voormalige voorzijde nu als achterzijde in gebruik.



Figuur 9: Situering langgevelboerderij op historische kaarten

2.2.2 Beschrijving

De boerderij is opgetrokken in schoon metselwerk van donkerrode handvormbaksteen in kruisverband. Hier en daar zijn oude rode handvormbakstenen gebruikt. De gevels zijn in het vierde kwart van de 20^{ste} eeuw voorzien van cementvoegen. Alle vensters en lekdorpels zijn in het vierde kwart van de 20^{ste} eeuw vernieuwd, tenzij anders aangegeven. Kozijnen in het pand zijn lichtgeel geschilderd, ramen en roeden zijn wit en deuren en poorten zijn donkergroen geschilderd. De spanten onder de kap dateren van 1899, waarbij mogelijk gebruik gemaakt is van een oudere constructie (vermoedelijk uit de voorganger van deze boerderij). De dakbedekking is geheel vernieuwd en voorzien van grijze opnieuw verbeterde holle gebakken pannen. De voorheen aanwezige betonnen pannen zijn verwijderd. Dit komt de cultuurhistorische waarden ten goede.

2.2.3 Kwaliteit

2.2.3.1 Beleefde kwaliteit

De esthetische kwaliteit wordt hier onder andere door de vorm van het traditionele dak met wolfeinden bepaald. Deze bouwstijl is een voorbeeld van het uiterlijk van een 19^e-eeuwse boerderij. De westgevel heeft een traditioneel herkenbaar uiterlijk. De gevel is hier in de loop der jaren van nieuwe ramen en deuren voorzien. De openingen zijn echter niet gewijzigd. Zinken regenpijpen en mastgoten zijn modern maar esthetisch verantwoord.

2.2.3.2 Fysieke kwaliteit

De authenticiteit is door de indeling in twee woningen inmiddels gedeeltelijk verdwenen. De ramen en deuren en kozijnen zijn eerder al vernieuwd. Een aantal elementen uit de tijd dat de boerderij nog in bedrijf was, is echter nog steeds zichtbaar, zoals de lichtgaten in de noordelijke gevel en de korfboogpoorten en de lange staafankers. Het stalgedeelte is momenteel niet meer als zodanig herkenbaar, omdat de woningsplitsing reeds eerder plaats vond. De nis met segmentboog in de oostelijke

gevel is in het verleden aangebracht om de boerderij in twee woningen te splitsen. Deze gevel zou verfraaid worden en het historische beeld zou weer worden hersteld, als voor deze nis een dubbele deeldeur zou worden aangebracht. Bouwkundig is het pand in goede staat.

2.2.3.3 Inhoudelijke kwaliteit

De boerderij is gebouwd in het oude buurtschap 'Achterbroek'. Het complex van boerderijen in deze buurt hoort dus als één geheel bij elkaar en is van belang voor de ontstaansgeschiedenis van Lierop. Boerderijen uit de 19^e eeuw zijn hier vrij zeldzaam. Door eerdere verbouwingen en het niet meer in gebruik zijn als boerderij zijn typerende kenmerken verdwenen of niet meer zichtbaar. Delen van de spanten uit de boerderij van 1899 zijn authentiek of zelfs afkomstig uit een (gesloopte) voorganger.

2.2.3.4 Conclusie

De boerderij scoort midden-hoog als het gaat om de waarderingscriteria voor erfgoed kwaliteit. Dit betekent dat de boerderij voldoende historisch waardevolle kenmerken heeft om als dusdanig te worden aangemerkt. Het complete cultuurhistorisch rapport, uitgevoerd door Cultuurhistorisch Bureau Hüskens en Zoon, Eindhoven, augustus 2017 behoort als bijlage bij deze toelichting.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke aspecten

Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming in een bedrijfsbestemming voor statische opslag met een bedrijfswoning en een woonbestemming middels dit maatwerk bestemmingsplan mogelijk. Hiervoor is een splitsing van de woonboerderij in twee woningen benodigd. Gelijktijdig vindt de sloop van overtollige stallen plaats en wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied versterkt. Met de sloop van de stallen neemt het zicht op de karakteristieke boerderij aanmerkelijk toe.

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren is leidend bij de landschappelijke inrichting. 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 van de boerderij ter plaatse te veranderen. De woonboerderij aan Verhagenstraat 13 en 13a zal haar huidige exterieur bij een splitsing dan ook behouden. De splitsing naar twee wooneenheden is volledig inpandig gerealiseerd. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 869 m² wordt gesloopt. Op het perceel van Verhagenstraat 13a blijft een omvang van 350 m² behouden. Op het perceel van de Verhagenstraat 13 blijft een omvang van 1.050 m² aan gebouwen behouden ten behoeve van het bedrijf voor statische opslag. Een gedeelte van dit gebouw wordt tevens gebruikt als bijgebouw bij de woning Verhagenstraat 13. De bebouwing wordt omkaderd met een landschappelijke inpassing. Hiermee is geen sprake van de reguliere afstand tot de bestemmingsgrenzen. Dit is mogelijk in het kader van het 'naf-vab' beleid (niet agrarische functies en vrijkomende agrarische bebouwing) van de gemeente Someren. Een en ander wordt verder besproken in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

Direct aansluitend op de locatie Verhagenstraat 13a staat een kippenschuur. Deze kippenschuur en ondergrond is tevens eigendom van initiatiefnemers. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie O, nummer 817, waarop deze kippenschuur is gevestigd, kent thans al een woonbestemming behorende bij Verhagenstraat 15. Dit perceel zal als woonbestemming bij het perceel aan de Verhagenstraat 13a betrokken worden. De kippenschuur is gedurende deze procedure gesloopt. Het plan is reeds sinds 2017 in procedure. Naar aanleiding van hagelschade op dit gebouw is gedurende de procedure besloten de schade niet te repareren maar voortlopend op vaststelling te slopen. Op navolgende figuur is inzichtelijk gemaakt welke bebouwing gesaneerd wordt.



Figuur 10: Te saneren bebouwing en erfverharding

Het bijgebouw (gebouw A in voorgaande figuur), op perceel met nummer 817, heeft een oppervlakte van 205 m² en is vooruitlopend op vaststelling van dit bestemmingsplan in samenhang met deze procedure in zijn geheel gesloopt. Van de twee geschakelde en meest noordelijk gesitueerde stallen wordt van beide stallen 275 m² gesloopt, waardoor in totaal 350 m² resteert. De mestsilo op het zuidelijke gedeelte van het perceel wordt ook geheel gesloopt. De veestal met een omvang van 1.050 m² blijft behouden en zal dienst doen als bedrijfsgebouw voor statische opslag en als bijgebouw bij de woning. Het als bijgebouw te fungeren deel van de loods bevindt zich in het noordelijke deel van de loods. De erfverharding ten oosten van het bedrijfsgebouw wordt gesaneerd. Op navolgende figuur is inzichtelijk gemaakt welk gedeelte van de loods in gebruik genomen wordt als bijgebouw bij de woning.



Figuur 11: Situering bijgebouw Verhagenstraat 13a

De bijgebouwen bij de woning aan Verhagenstraat 13a kunnen worden ontsloten via de erfverharding van de te realiseren woonbestemming.

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is voor een belangrijk deel al landschappelijk ingepast in de omgeving. Deze beplanting blijft gehandhaafd en wordt voor een deel vervangen en uitgebreid. De bestaande en nieuwe beplanting is in een beplantingsplan vastgelegd. Dit beplantingsplan maakt middels een voorwaardelijke verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een weergave van voorgenoemd beplantingsplan.



Figuur 12: Landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied

De houtsingel, bestaande uit fijnspar, aan de zuidelijke perceelsgrens wordt vervangen door een houtsingel bestaande uit Eik (10%), Berk (10%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Vlier (20%) en Hulst (20%). Ter afscherming van de tuin bij de woning aan nummer 13 wordt tevens een beukenhaag voorzien.

De bijgebouwen bij de woning aan Verhagenstraat 13a worden omzoomd met een beukenhaag en ten oosten van de loods worden van de loods worden lindebomen aangeplant. Ter plaatse van het grasland in het noordoosten van het plangebied wordt de boomgaard versterkt door toevoeging van enkele (hoogstam)fruitbomen.

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

Vak	Beheergroep / type	Afmeting	Plantverband	Soort	Plantmaat / kwaliteit	Hoeveelheid/stuks
1	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 6 meter	Noot (<i>Juglans regia</i>)	12-14	4 stuks
2	Laanboom	N.V.T.	Afstand minimaal 5 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	15 stuks
3	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 110 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	440 stuks
4	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 8 meter	Zoete kers (<i>Prunus avium</i>)	12-14	3 stuks
5	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 6 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	1 stuk
6	Laanboom	N.V.T.	Afstand minimaal 5 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	7 stuks
7	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 54 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	216 stuks
8	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 54 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	216 stuks
9	Houtsingel	Breedte: 6 meter Lengte: 230 meter	Driehoeksverband, aanplant 1,5 x 1,5 meter Menging: Eik (10%), Berk (10%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Gelderse roos (20%), Hulst (20%)	Boomvormers: Zomereik (<i>Quercus robur</i>) 62 stuks en Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 62 stuks, Struikvormers: Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) 122 stuks, Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 122 stuks, Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 122 stuks, Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 123 stuks	Bomen: 12-14 met draadkluit Struikvormers: 60-80 Wortelgoed	Bomen: 124 stuks Struikvormers: 489 stuks
10	Houtsingel	Breedte: 6 meter Lengte: 52 meter	Driehoeksverband 1,5 x 1,5 meter Menging: Eik (10%), Berk (10%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Gelderse	Boomvormers: Zomereik (<i>Quercus robur</i>) 13 stuks; Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 13 stuks, Struikvormers: Vuil-	Bomen: 12-14 met draadkluit Struikvormers: 60-80 Wortelgoed	Bomen: 26 stuks Struikvormers: 112 stuks

			roos (20%), Hulst (20%)	boom (Rhamnus frangula) 28 stuks, Lijsterbes (Sorbus aucuparia) 28 stuks, Gelderse roos (Viburnum opulus) 28 stuks, Hulst (Ilex aquifolium) 28 stuks		
11	Fruitboom	N.V.T	Afstand minimaal 8 meter	Appel (Malus domestica) 2 stuks, Peer (pyrus communis conference) 1 stuk	10-12 Hoogstam	3 stuks

Tabel 1: bestaande en aan te leggen landschapselementen

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



Figuur 13: impressie van de aanwezige landschapselementen op de locatie.

2.3.3 Beoogde planologische situatie

In de regels wordt een gedeelte ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' herbestemd naar 'Wonen' en een gedeelte naar 'Bedrijf'. Het overige gedeelte van de gronden verkrijgt, dan wel behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. De thans aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft behouden, evenals de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' en 'vrijwaringszone – radar'. De aanduiding 'ontsluiting' wordt toegevoegd ten behoeve van de ontsluiting van de locatie Verhagenstraat 13 en de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonfunctie. Het agrarische gebruik is gestaakt.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Deze ontwikkeling ziet niet op een stedelijke ontwikkeling. Een bestaande locatie met bestaande bebouwing wordt herbestemd. Alle overtollige bebouwing wordt hierbij gesloopt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.

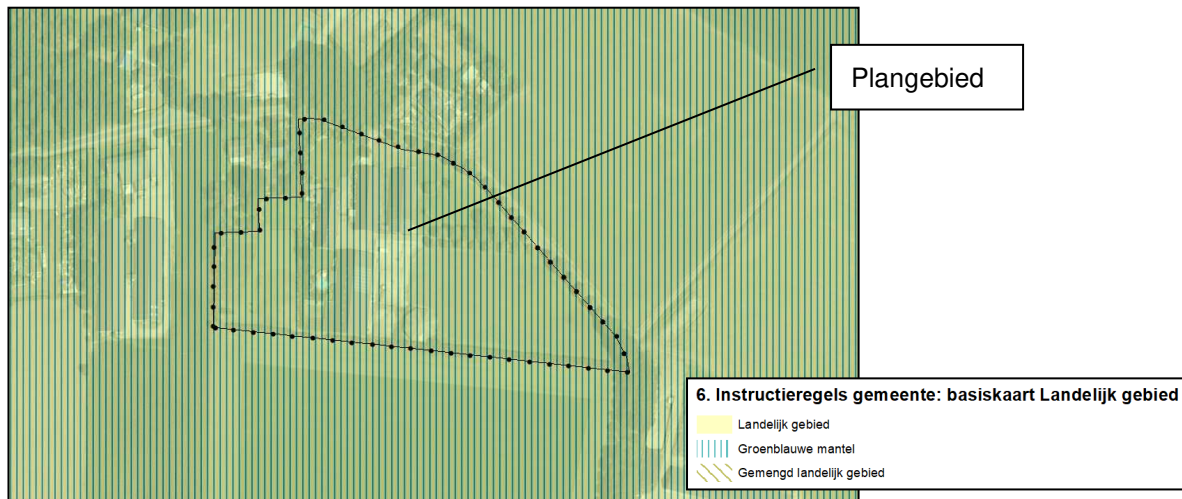
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

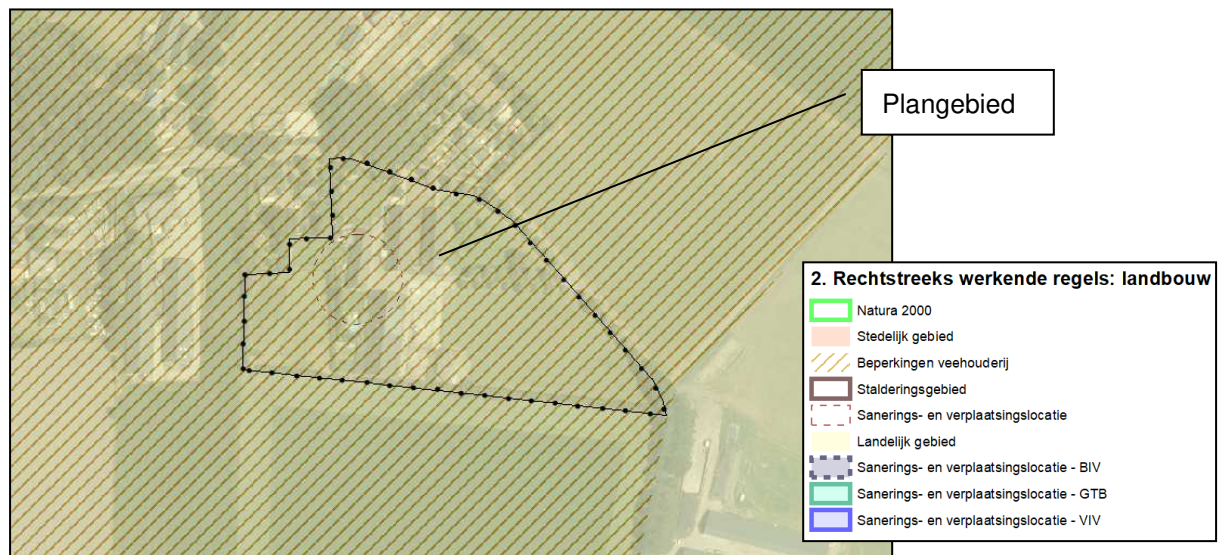
Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. Hierna is een uitsnede van de basiskaart landelijk gebied weergegeven met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de themakaart 'natuur en landschap'

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de structuur groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties en de landschappelijke versterking door sloop van gebouwen en toevoeging van landschappelijke beplanting is mogelijk en gewenst binnen de regels voor de structuur groenblauwe mantel. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.2.2.3 van deze toelichting.

Tevens is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'sanerings- en verplaatsingslocatie' en voorzien van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Hierna is een uitsnede weergegeven van deze themakaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als sanerings- en verplaatsingslocatie

De uitbreiding, vestiging of omschakeling naar een veehouderij is in deze gebieden niet toegestaan. Daartoe ziet deze herbestemming ook niet. De aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' voorkomt dat de intensieve bedrijfsvoering voortgezet of opnieuw opgestart kan worden. Voor dergelijke locaties dient in een passende herbestemming te worden voorzien. In een passende herbestemming

is in het vigerende bestemmingsplan nog niet voorzien. Dit bestemmingsplan strekt hiertoe. Herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en een bedrijfsbestemming met splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, is een passende herbestemming voor het plangebied.

3.2.2.3 Regels voor wonen in de structuur groenblauwe mantel

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als groenblauwe mantel, de nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. 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 aan Verhagenstraat 13 en 13a te Lierop permanent te splitsen in twee wooneenheden ter behoud van deze boerderij. Hiervan wordt één woning als een reguliere burgerwoning bestemd en één woning wordt bestemd als bedrijfswoning bij het op het perceel gevestigde bedrijf. De splitsing heeft feitelijk al plaats gevonden in 1987 op grond van een indertijd verleende bouwvergunning en een persoonsgebonden recht voor bewoning in het stalgedeelte. Bij deze splitsing is de boerderij indertijd met het oog op behoud van de cultuurhistorische waarden al grondig gerenoveerd. Door de permanente bewoning van dit stalgedeelte sindsdien en het daarbij behorende onderhoud is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ook duurzaam behouden en hersteld. Met de splitsing is de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij behouden gebleven en zal ook in de toekomst behouden blijven. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Verhagenstraat 13 en 13a past derhalve binnen de regels voor wonen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.4 Regels voor niet-agrarische functies in de structuur Groenblauwe mantel

Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft betrekking op de vestiging van niet-agrarische functies. Hierna zijn de regels van artikel 3.73 weergegeven en is de beoogde herbestemming getoetst aan deze regels.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De herbestemming vindt plaats op een locatie waar sloop van alle overtollige opstallen heeft plaatsgevonden in het kader van deelname aan de RBV-regeling. Voorwaarde bij toepassing van deze regeling is de realisatie van een passende andere herbestemming. Binnen het plangebied vindt deze passende herbestemming met deze procedure plaats. De gemeente Someren heeft in

het naf-vab beleid beleidskaders voor de gemeente geformuleerd voor herbestemming naar niet-agrarische functies in het buitengebied. De beoogde herbestemming past binnen deze kaders.

2. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Binnen het plangebied vindt splitsing van het bouwperceel plaats door toepassing van de mogelijkheid tot splitsing van cultuurhistorische bebouwing in twee wooneenheden. Dit is mogelijk in afwijking van dit lid. Er is geen sprake van de splitsing van een bouwperceel ten behoeve van de vestiging van twee bedrijven.

3. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De overtollige bebouwing is gesloopt door deelname van het agrarisch bedrijf aan de RBV-regeling.

4. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

Binnen het plangebied vindt hergebruik ten behoeve van statische opslag plaats. Er is geen sprake van een vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport en mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- 1. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- 2. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- 3. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- 4. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

In dit bestemmingsplan is verankerd dat slechts hergebruik in de vorm van statische opslag binnen de bestaande gebouwen mag plaatsvinden.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- 1. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- 2. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- 3. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde herbestemming past binnen de randvoorwaarden zoals genoemd in dit artikellid. Er is geen sprake van een dienst ten behoeve van vrije-tijd of zorg. Statische opslag vindt bij uitstek plaats op met name vrijkomende locaties in het buitengebied, niet op bedrijventerreinen. Er is geen sprake van detailhandel binnen het plangebied.

3.2.2.5 Regels voor 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 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 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 artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nader uitgewerkt.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald 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. Binnen het plangebied vindt herbestemming van een bestaand bouwperceel plaats. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag in het buitengebied.

3.2.2.6 Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. 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. Wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient die uitbreiding gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Dit is vertaald in het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Er dient een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond te worden geïnvesteerd in het landschap. De gemeente Someren heeft eigen normbedragen vastgesteld voor ondergronden van bestemmingen, waarmee de te realiseren kwaliteitswinst in beeld kan worden gebracht.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Someren sectie O nummer 817 heeft reeds een woonbestemming (toekend aan Verhagenstraat 15). Dit wordt derhalve in het kader van de landschapsinvesteringsregeling buiten beschouwing gelaten.

Een gedeelte van het agrarisch bouwvlak wordt herbestemd naar een woonbestemming, waarbij het nieuw toe te voegen bestemmingsvlak wordt begrenst op een omvang van 2.500 m². Het plangebied

beslaat in de huidige situatie 9.342 m². Daarvan is 8.855 m² bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 451 m² als 'Wonen' en 10.036 m² als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'.

Naast herbestemming van een gedeelte van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming, wordt een gedeelte van het plangebied herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Het betreft daarbij een bedrijfsgebouw met een omvang van 1.050 m² en een omvang van 1.693 m² bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden. Het overige gedeelte van het plangebied wordt herbestemd naar 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. In navolgende tabel is voorgaande tekst nader inzichtelijk gemaakt.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch	12.986	€ 8,50	€ 110.381,00
Agrarisch Bedrijf	5.355	€ 20,00	€ 107.100,00
Bedrijfswoning bij agrarisch bedrijf	1.000	€ 75,00	€ 75.000,00
Totaal oud	19.341		€ 217.481,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Bedrijf niet-agrarisch opslag	2.743	€ 75,00	€ 205.725,00
Wonen tot 1.000 m ²	1.000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen 1.000-1.500 m ²	134	€ 60,00	€ 8.040,00
Tuin voor de voorgevellijn	1.367	€ 10,00	€ 13.670,00
Agrarisch	14.097	€ 8,50	€ 119.824,50
Totaal nieuw	19.341		€ 572.259,50
Bestemmingswinst			
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 70.955,70
Bestemmingswinst		€ 354.778,50	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 16. Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering bij herontwikkeling van het plangebied

Uit de 'Berekening tegenprestatie Kwaliteitsverbetering' blijkt dat met de planwijziging een bestemmingswinst van € 354.778,50 plaats zal vinden. Dit betekent dat een bedrag van minimaal € 70.955,70,- geldt als inspanning voor kwaliteitsverbetering (20%).

Binnen het plangebied vindt een kwaliteitsverbetering plaats door de sloop van stallen en de sloop van erfverharding. Op de locatie Verhagenstraat 13a blijft 350 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. De overige te slopen gebouwen worden gesloopt. Tevens vindt sanering van erfverharding plaats en vinden er maatregelen plaats gericht op instandhouding en beheer van de aanwezige landschappelijke inpassing. Tevens worden bestaande landschapselementen vervangen en vindt aanplant van nieuwe landschapselementen plaats. Om de waarde van deze tegenprestaties te kunnen bepalen is de systematiek van de regeling "Stimuleringskader groen-blauwe diensten" gebruikt. Navolgende tabel geeft een overzicht van de kosten van de kwaliteitsverbetering weer.

Element	Volgnr	Aantal	Oppervlakte	Eenheid	Norm/1h	Vergoeding	Bijdrage	Jaar	Totaal	Comp
Sloop stallen	1		332	m²		€ 25,00				€ 8.304,42
Sloop erfverharding	2		600	m²		€ 5,00				€ 3.000,00
L1A Houtsingel (nieuw)	3		1.896	m²	€ 1,61	€ 3.052,56	€ 11,78	€ 222,64	€ 2.226,42	€ 5.278,98
L7 Knip- en scheerhaag	4		160	lengte			€ 1,18	€ 188,80	€ 1.888,00	€ 1.888,00
L7 Knip- en scheerhaag nieuw	5		50	lengte	€ 1,61	€ 322,00	€ 1,18	€ 59,00	€ 590,00	€ 912,00
L8C3 Landschapsboom in groepen (bestaand)	6	5		st			€ 9,86	€ 49,30	€ 493,00	€ 493,00
L8C3 Landschapsboom in groepen (nieuw)	7	7		st	€ 60,62	€ 424,34	€ 9,86	€ 69,02	€ 690,20	€ 1.114,54
L8C3 Landschapsboom in laan (bestaand)	8	15		st			€ 9,86	€ 147,90	€ 1.479,00	€ 1.479,00
L8C3 Landschapsboom in laan (nieuw)	9	8		st	€ 60,62	€ 484,96	€ 9,86	€ 78,88	€ 788,80	€ 1.273,76
Trajectbegeleiding erf	10									€ 1.500,00
Sloopbonus tot 350 m²	11		500							€ -
Sloopbank	11		158							€ -
Totaal										€ 25.243,70

Voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen			990	m²
Compensatie	1		332	m²
Sloopbonus van 100 m² naar 350 m²			500	m²
Sloopmeters op te nemen in de sloopbank	11		158	m²

Tabel 2: Tabel met te leveren kwaliteitsverbetering en opname overtollige sloop in de sloopbank van de gemeente Someren

Er dient sprake te zijn van kwaliteitverbetering met een omvang van € 70.955,70. Met deze herbestemming wordt een tegenprestatie met een omvang van € 25.243,70 ingebracht. Er vindt een storting in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitverbetering plaats met een omvang van € 45.752,-.

Middels voorwaardelijke verplichtingen in de planregels en een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente Someren wordt de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

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' en heeft het gebied de ruimtelijke aanduiding 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten de bebouwde kom'. 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 'Someren Buitengebied' gevoegd en wordt omschreven in navolgende paragraaf van deze toelichting.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Someren heeft het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' als bijlage bij het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied', vastgesteld op 29 juni 2011. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan 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 Someren 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 het plangebied aangegeven.



Figuur 17: Uitsnede Beeldkwaliteitsplan Buitengebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gelegen in een kampenlandschap. Een kampenlandschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige en onregelmatige structuur. Groenstructuren op de kavelgrenzen en het achterliggende landschap zijn passend voor dit gebied. De voorwaarden die gelden voor gebieden die zijn gelegen in kampenlandschap worden hierna besproken.

- Er is een voortuin met een 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 erf grens als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden (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 het plangebied aan Verhagenstraat 13 en 13a op deze kaart aangewezen als gelegen in de gebiedsaanduiding 'Knopen en clusters'. Met betrekking tot de erfinrichting gelden voor 'Knopen en clusters' de volgende ontwerprichtlijnen:

Het erf: openbaar en privé

- Eenvoudige (half)verharding met natuurlijke materialen.
- De sfeer en het beeld zijn informeel.
- 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 paragraaf 2.3.2 van deze toelichting is een erfinrichtingsplan met de groene inpassing van de gesplitste boerderij opgenomen. De hiervoor opgenomen uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd.

3.3.3 Naf-vab-beleid

De gemeente Someren heeft in raadsvergadering van 25 februari 2016 het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' (naf-vab) vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad in de vergadering van 18 juni 2018 het besluit genomen waarbij middels een uitgebreide procedure onder voorwaarden de oppervlakte van 250 m² naar 350 m² kan worden uitgebreid.

Het doel is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied te creëren dat in combinatie met een vitale dorpskern ervoor zorgt dat iedere bewoner en bezoeker een prettige fysieke en sociale leefomgeving wordt geboden. Er is een duidelijke scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied en er is sprake van zo min mogelijk leegstand van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Duurzaamheid is daarbij het kernwoord. De gemeente Someren wil uitbreidingsruimte toekennen, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied.

Om te bepalen wanneer een ontwikkeling bijdraagt aan een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied heeft de gemeente Someren vier principes gedestilleerd. Eén van deze principes is dat

“een ontwikkeling ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal). De landbouw is nog steeds een belangrijke economische drager van het buitengebied. Een toenemend aantal agrariërs stopt echter. Er is daarom behoefte aan nieuwe economische impulsen. Toerisme en recreatie zijn belangrijke nieuwe economische dragers, waarvoor we een ruimhartig beleid hebben en blijven houden, maar ook andere, innovatieve ideeën zijn meer dan welkom. Daarom willen we

burgers en bedrijfsleven stimuleren om met innovatieve plannen naar ons toe te komen. Locaties, die hun agrarische functie verliezen, kunnen daarvoor een goede plek zijn. Mits deze passend zijn in het buitengebied, willen we dergelijke initiatieven ondersteunen en samen met de initiatiefnemer constructief de mogelijkheden bekijken."

De bedrijvigheid binnen het plangebied vindt geen grondslag in een innovatief plan. De bedrijvigheid draagt echter wel bij aan de economische draagkracht van het buitengebied. Binnen het plangebied is een bedrijf voor statische opslag beoogd. In het naf-vab beleid voor wat betreft opslag is opgenomen:

"Statische opslag, zonder bedrijfsmatige activiteit en met minimale verkeersbewegingen, staan we toe in het buitengebied tot een maximum van 1.000 m². Statische opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is ook toegestaan, mits er sprake is van minimale verkeersbewegingen. Statische opslag is toegestaan als nevenfunctie bij (agrarische) bedrijven die nog in werking zijn en als hoofdfunctie onder de voorwaarde dat de resterende bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en er verder geen (agrarische) activiteiten meer plaatsvinden. Buitenopslag en opslag in kassen is pertinent uitgesloten."

Binnen het plangebied vindt statische opslag in gebouwen op de locatie Verhagenstraat 13 plaats met een omvang van 1.050 m². Een gedeelte van dit bedrijfsgebouw doet dienst als bijgebouw bij de woning. Het gaat hierbij om 100 m².

In de beleidsnota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' is tevens een sloopbonusregeling opgenomen. Hierin wordt onder andere het volgende bepaald:

"Met het uitbreiden van de bestaande sloopbonusregeling kunnen we een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij woonbestemmingen mogelijk maken. Om de ondergeschiktheid aan de woonbestemmingen te borgen, maximaliseren we de oppervlakte bijgebouwen tot 350 m²."

In beginsel is behoud van een omvang van 250 m² aan vergunde/legale oppervlakte bijgebouwen toegestaan. De omvang aan vergunde/legale bijgebouwen boven de 250 m² kan in de sloopbank worden gezet en/of met behulp van de stenen voor stenenregeling worden gebruikt om de eigen oppervlakte te vergroten tot maximaal 350 m². Indien er dan meters 'overblijven' omdat het maximum van 350 m² is bereikt, dan kunnen deze in de sloopbank worden geplaatst. De initiatiefnemers zijn voornemens gebruik te maken van deze regeling om de hoeveelheid bijgebouwen bij de woning Verhagenstraat 13a te vergroten (te behouden) tot 350 m².

Het plangebied is gelegen in een Kampenlandschap waarvoor een verhouding sloop tot behoud van 1 op 2 geldt. Om hier aan te kunnen voldoen zal niet alleen de sloop ten behoeve van de kwaliteitsverbetering (332 m²) sloop plaatsvinden om te komen tot behoud van een omvang van 350 m², maar ook nog eens een extra 500 m² aan voormalig agrarische bedrijfsgebouwen die dienst deden ten behoeve van de intensieve veehouderij.

4 AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Somerens Buitengebied' deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', deels als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en deels als 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden naar een woonbestemming opgenomen (in artikel 4.7.2) en voor boerderijsplitsing (in artikel 21.6.3).

4.2 Wijziging naar Wonen

Herbestemming van de agrarische (bedrijfs)bestemming naar een woonbestemming behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.2 tot de mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan 'Somerens Buitengebied' is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zo ver het gaat om de agrarische bedrijfswoning met bijbehorende grond. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- 1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;*
- 2. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;*
- 3. Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;*
- 4. De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden. Zie artikel 21.5.2.*

Hierna worden de wijzigingsvoorwaarden die herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk te maken, getoetst.

Artikel 4.7.2 Omzetting naar bestemming 'Wonen'

- 1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;*

Het agrarisch bedrijf is thans beëindigd. De vergunning voor het houden van vee is reeds in 2003 ingetrokken. Er wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. De agrarische bestemming wordt herbestemd naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.

- 2. Het bestemmingsvlak wordt gereduceerd tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouw(en), erf, tuin en verharding. Deze krijgen de bestemming 'Wonen' terwijl de rest van*

het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' dezelfde bestemming krijgt als de omliggende gronden;

De bestemming 'Wonen' wordt begrensd op het erf. Daarnaast wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend aan de woning Verhagenstraat 13 en de bijbehorende bedrijfsgebouwen. De toekenning van een bedrijfsbestemming is te verantwoorden vanuit het gemeentelijke naf-vab beleid. De woonbestemming Verhagenstraat 13a omvat de naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning, evenals de te handhaven bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 350 m² en de bijbehorende tuin en erfverharding. De Bedrijfsbestemming Verhagenstraat 13 omvat de woning met 100 m² bijgebouwen en 950 m² bedrijfsgebouwen voor statische opslag. De overige gronden zullen worden bestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' zonder bouwvlak, overeenkomstig de omliggende gronden.

3. *Eventueel aanwezige overtollige (voormalige bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt tenzij de bebouwing cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarde bezit;*
De overtollige voormalige kalveren/kippenstallen zullen ten dele, en de kippenschuur en mest-silo zullen met de beoogde herontwikkeling geheel worden gesloopt. Deze stallen bezitten geen cultuurhistorische, landschappelijke of architectonische waarde.
4. *De wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt in combinatie met woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden. Zie artikel 21.5.2.*
Splitsing van de naar burgerwoning en bedrijfswoning her te bestemmen agrarische bedrijfswoning wordt beoogd.

4.3 Wijziging voor boerderijsplitsing

Onder de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing opgenomen (artikel 21.6.2). Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

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

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

Hierna worden de wijzigingsvoorwaarden die splitsing van de langgevelboerderij mogelijk te maken, getoetst.

1. *Splitsing is alleen mogelijk als de woonboerderij een inhoud heeft van tenminste 900 m³.*

De woonboerderij aan de Verhagenstraat 13 en 13a te Lierop heeft een inhoud van circa 1.525 m³. De woonboerderij voldoet hiermee aan de voorwaarde dat de woning een inhoud van tenminste 900 m³ dient te heeft.

2. *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 woningen zullen na ontwikkeling beiden een inhoud hebben van meer dan 700 m³. Beide woningen hebben daarmee een grootte van meer dan de gestelde 350 m³ en voldoen daarmee aan de gestelde voorwaarde.

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

In totaal zal per woning het maximaal toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen behouden blijven. Het gaat om 350 m² aan bijgebouwen voor de woning Verhagenstraat 13a. In de beleidsnota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' wordt mogelijk gemaakt dat in plaats van een maximum van 100 m² per woning mag in de ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing tot maximaal 350 m² bijgebouwen bij een woning worden geplaatst. Voor de woning Verhagenstraat 13 is een maximum van 100 m² bijgebouwen opgenomen.

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

De overtollige bebouwing op de locatie Verhagenstraat 13a wordt gesloopt tot een omvang van 350 m² resteert.

5. *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. Verhagenstraat 13 en 13a te Lierop is op de kaarten behorende bij dit beeldkwaliteitsplan aangewezen als 'Knopen en clusters' en gelegen in Kampenlandschap. Bij deze gebieden horen specifieke ontwerprichtlijnen. Hoe hieraan voldaan wordt, is in paragraaf 3.3.2 uiteengezet."

Voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden voor permanente splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Verhagenstraat 13 en 13a te Lierop.

4.4 Wijziging naar 'Bedrijf'

Herbestemming van de agrarische (bedrijfs)bestemming naar een bedrijfsbestemming behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.6 van het Parapluplan NAF-beleid tot de mogelijkheden. In dit bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

"4.7.6 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van statische opslag. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. *het agrarisch bedrijf is beëindigd, er worden geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend en hervatting van de activiteiten ligt niet in de rede;*
2. *de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte ten behoeve van de statische opslag is 1.000 m²;*
3. *overtollige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;*
4. *buitenopslag is niet toegestaan;*
5. *opslag in kassen is niet toegestaan;*
6. *de maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt 5.000 m²;*
7. *de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing worden gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.1 en aangetoond met een erfinrichtingsplan;*
8. *ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Groenblauwe mantel' dient de wijziging van de bestemming gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken."*

Hierna worden de wijzigingsvoorwaarden die vestiging van de een bedrijf voor statische opslag mogelijk te maken bij de locatie aan Verhagenstraat 13, getoetst.

1. *het agrarisch bedrijf is beëindigd, er worden geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend en hervatting van de activiteiten ligt niet in de rede;*
Het agrarisch bedrijf is thans beëindigd. De vergunning voor het houden van vee is reeds in 2003 ingetrokken. Er wordt geen agrarisch bedrijf meer beoogd. De agrarische bestemming wordt herbestemd naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf', waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden.
2. *de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte ten behoeve van de statische opslag is 1.000 m²;*
Een voormalige bedrijfsgebouw met een omvang van 1.050 m² blijft behouden. Hiervan wordt maximaal 1.000 m² herbenut voor statische opslag. Een omvang van 50 m² wordt is als bijbouw bij de woning in gebruik.
3. *overtollige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;*
De overtollige bebouwing (met een omvang van circa 1.098 m²) op de locatie wordt gesloopt.
4. *buitenopslag is niet toegestaan;*
In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat buitenopslag niet is toegestaan.
5. *opslag in kassen is niet toegestaan;*
Binnen het plangebied zijn geen kassen aanwezig of toegestaan.
6. *de maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt 5.000 m²;*
De omvang van de bedrijfsbestemming bedraagt 2.743 m². Hiermee is de omvang minder dan de maximaal toegestane omvang van 5.000 m².
7. *de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing worden gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.1 en aangetoond met een erfinrichtingsplan;*

In een erfinrichtingsplan dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

8. *ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Groenblauwe mantel' dient de wijziging van de bestemming gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel maar is niet voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Groenblauwe mantel'. Desondanks wordt met deze herbestemming een positieve bijdrage geleverd aan de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Agrarische herbestemming wordt onmogelijk gemaakt, alle overtollige bebouwing wordt gesloopt en het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

4.5 Conclusie

De beoogde herbestemming van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Bedrijf' met gelijktijdige toepassing van de regeling voor boerderijsplitsing past in de geest van vigerende bestemmingsplannen. De vigerende planregels voorzien echter niet in toepassing van een cumulatie van wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden. Hiermee is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk voor herbestemming van het plangebied.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van een locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

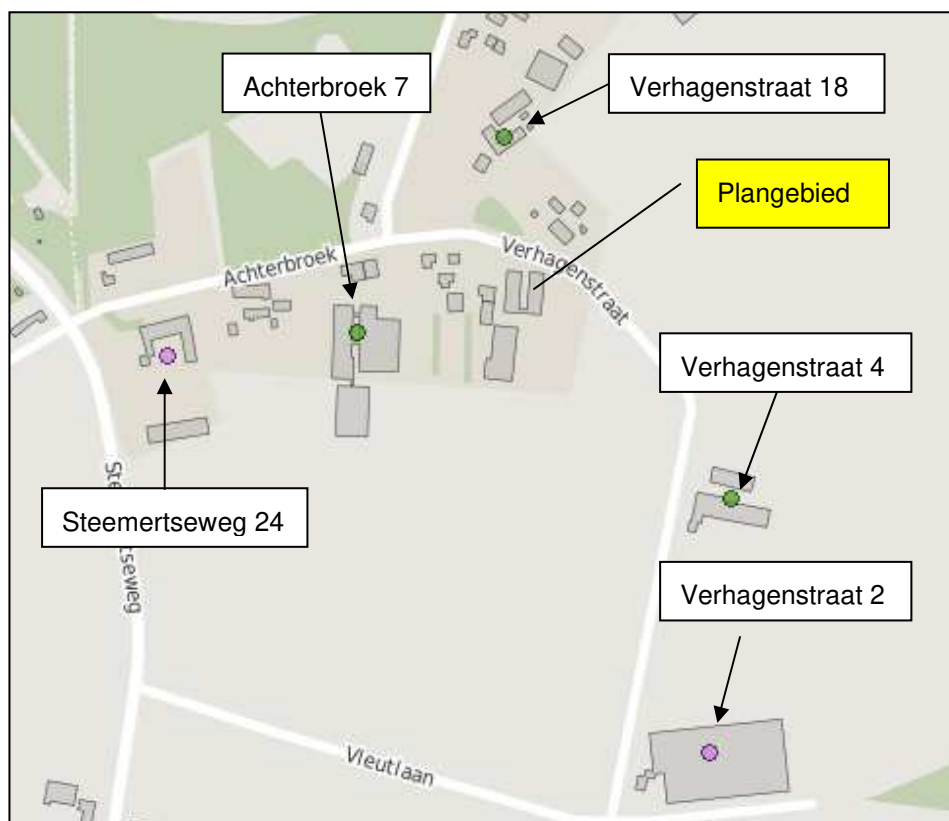
De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.1.2 Geurverordening gemeente Someren

De Wet geurhinder en veehouderij biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Door de gemeenteraad van de gemeente Someren is de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2010' vastgesteld. De 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010' stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale voorgrondbelasting voor het plangebied. Tevens heeft de gemeenteraad vastgesteld dat er sprake dient te zijn van een achtergrondbelasting van maximaal 20 oue/m³ voor het buitengebied. Voor een voormalig agrarische bedrijfswoning geldt een maximum achtergrondbelasting van 28 oue/m³.

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. 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. Hierna zijn de veehouderijbedrijven in de directe nabijheid van het plangebied weergegeven.



Figuur 18: Beeld van veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Hierna zijn de vergunningen voor het houden van dieren van de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven (Bron: Web-BVB).

5715 BM, Achterbroek 7, LIEROP

Beschikingsdatum: 11-08-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.4.1		bedrijf	0,26	324	84	15	0	1749,60	24
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	1200	192	55	0	6480	67
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.13		bedrijf	2,90	30	87	13	8	837	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.18		bedrijf	8,30	69	573	46	18	1925,10	11
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	362	76	86	94	4742,20	41
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	0,28	4	1	3	1	64,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.2		bedrijf	0,18	72	13	51	3	1159,20	7
					Totale	2061	1026	269	124	16957,50	155

Figuur 19: Dieraantallen veehouderij aan Achterbroek 7 te Lierop (bron: Web-BVB)

5715 BL, Verhagenstraat 18, LIEROP

Beschikingsdatum: 09-05-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

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	A1.100.1		bedrijf	9,50	30	285	0	36	0	4
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	88	836	0	106	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	5	20	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	80	312	0	20	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
Totalen						213	1492	0	166	0	17

Figuur 20: Dieraantallen veehouderij aan Verhagenstraat 18, Lierop (Bron: Web-BVB)

5715 BL, Verhagenstraat 4, LIEROP

Beschikingsdatum: 03-12-2013
RAV-tabelversie: RAV 2012-1

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	A1.100.2		bedrijf	11	80	880	0	96	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	104	406	0	26	0	4
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	24	228	0	14	0	4
Totalen						208	1514	0	136	0	20

Figuur 21: Dieraantallen veehouderij aan Verhagenstraat 4 te Lierop (Bron: Web-BVB)

5715 BL, Verhagenstraat 2, LIEROP

Beschikingsdatum: 27-11-2000
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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.10.2		bedrijf	0,23	8160	1877	371	0	44880	392
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.11		bedrijf	2,50	588	1470	256	153	11466	61
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.7		bedrijf	1,30	1743	2266	415	454	22833,30	197
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	15	26	10	4	241,50	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	340	374	243	15	5474	34
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	250	200	179	11	4025	25
Totalen						11096	6213	1474	637	88919,80	711

Figuur 22: Dieraantallen veehouderij aan Verhagenstraat 2 te Lierop (bron: Web-BVB)

5715 BK, Steemertseweg 24, LIEROP

Beschikingsdatum: 01-06-2005
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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	379	227	34	0	2956,20	28
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	28	232	19	7	781,20	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1		bedrijf	2,40	87	209	21	23	1626,90	15
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	3	17	2	1	56,10	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.1		bedrijf	3	570	1710	570	25	13110	87
Totalen						1067	2395	646	56	18530,40	135

Figuur 23: Dieraantallen veehouderij aan Steemertseweg 24 te Lierop (bron: Web-BVB)

Op de veehouderijen aan de Verhagenstraat 4 en 18 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. Beide veehouderijen liggen buiten deze afstand van het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan de Steemertseweg 24, Achterbroek 7 en Verhagenstraat 2 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. De veehouderij aan Achterbroek 7 is door de ligging op korte afstand van het plangebied en de relatief hoge uitstoot 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 op basis van de actueel vergunde situatie.

De splitsing van de woningen binnen het plangebied belemmeren de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij niet. Deze ontwikkelingsmogelijkheden van het veehouderijbedrijf aan Achterbroek 7 zijn immers reeds belemmerd door de burgerwoning aan Verhagenstraat 15 gelegen tussen het plangebied en de betreffende veehouderij. Hierna is de berekening weergegeven waarin de hiervoor beschreven gegevens zijn verwerkt.

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem .geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E- Aanvraag
Stal 1-4	175 781	382 170	5,1	3,7	0,50	4,00	4 512
Stal 5-8	175 812	382 167	6,0	4,5	0,50	4,00	5 953
Stal 9	175 788	382 158	6,0	5,6	0,50	4,00	6 480

Geur gevoelige locaties:

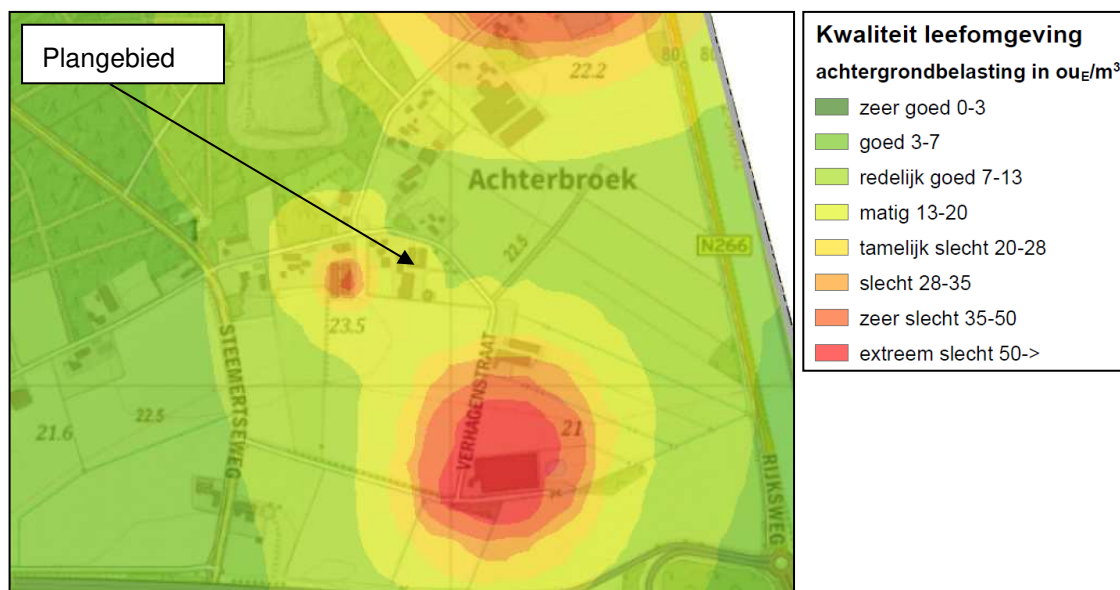
GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Verhagenstraat 13A N	175 888	382 286	14,0	7,3
Verhagenstraat 13A O	176 020	382 217	14,0	3,4
Verhagenstraat 13A Z	175 919	382 224	14,0	7,3
Verhagenstraat 13A W	175 890	382 224	14,0	9,5

Tabel 3: Achtergrondbelasting van locatie Achterbroek 7 ten opzichte van het plangebied

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op de planlocatie maximaal 9,5 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 14 oue/m³. Herbestemming 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 2018 de geurbelasting van alle veehouderijen in het buitengebied van de gemeente Someren in kaart gebracht. Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 24: Achtergrondbelasting gemeente Someren met daarop het plangebied aangegeven

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'matig', en daarmee een acceptabel, woon- en leefklimaat. Derhalve is de permanente toevoeging van een extra wooneenheid middels een boerderijsplitsing aan de Verhagenstraat 13a in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herbestemming 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.

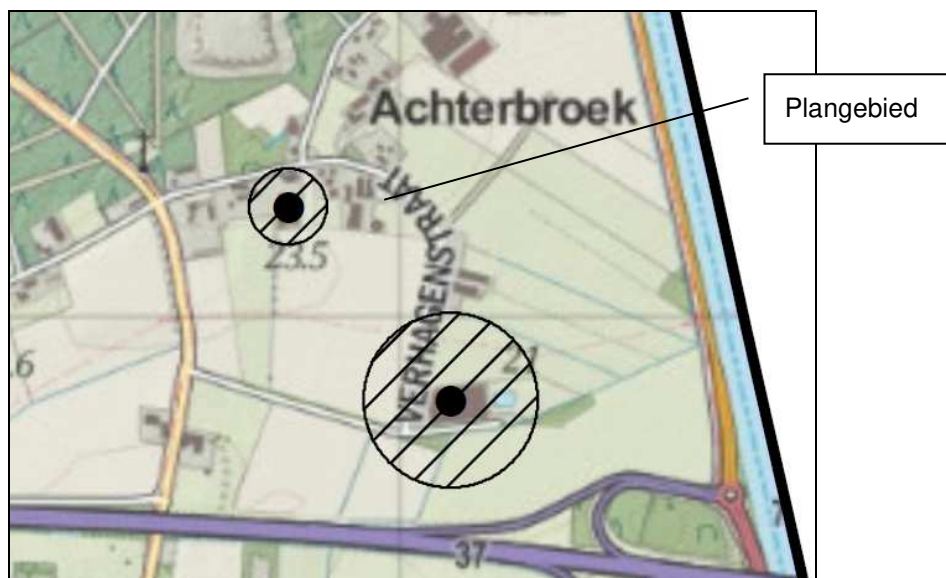
5.2 Endotoxine

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

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is (en blijft) dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de endotoxine kaart, opgesteld op aanvraag van de gemeente Someren, ter plaatse van het plangebied met daarop de endotoxinecontouren in de omgeving van het plangebied.



Figuur 25: Endotoxinekaart gemeente Someren met daarop het plangebied aangeduid

Het plangebied is niet gelegen binnen de endotoxine contouren van de nabijgelegen veehouderijbedrijven.

5.3 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied zijn geen spuitzones aangeduid of is sprake van boomteelt. Dit aspect is niet van toepassing.

5.4 Geluid

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 wegverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Bodem

Met de beoogde herbestemming vinden geen bodemverstoringen plaats. Het plangebied wordt herbestemd naar 'Wonen' met twee woningen binnen de huidige langgevelboerderij, die ook al voor woondoeleinden is bestemd. Feitelijk wijzigt de functie dan ook niet. Deze wordt alleen maar opgesplitst. 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.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt 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.

5.6.2 Beleidskader

5.6.2.1 Keur waterschap Aa en Maas 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied 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 26: Keur waterschap Aa en Maas 2015 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

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 herbestemming ziet hier niet op toe en levert daarom ook geen belemmeringen op in het kader van de keur.

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

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

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

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het totale verhard oppervlakte neemt door sloop van overtollige bebouwing met een omvang van meer dan 1.000 m² en sanering van erfverharding met een omvang van meer dan 600 m² af. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte met een omvang van minder dan 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.

5.6.3 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.

5.6.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Binnen het plangebied is thans sprake van twee woningen die zijn aangesloten op het afvalwatersysteem. Na herbestemming blijft deze situatie ongewijzigd. Er is voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.7.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. 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' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

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.

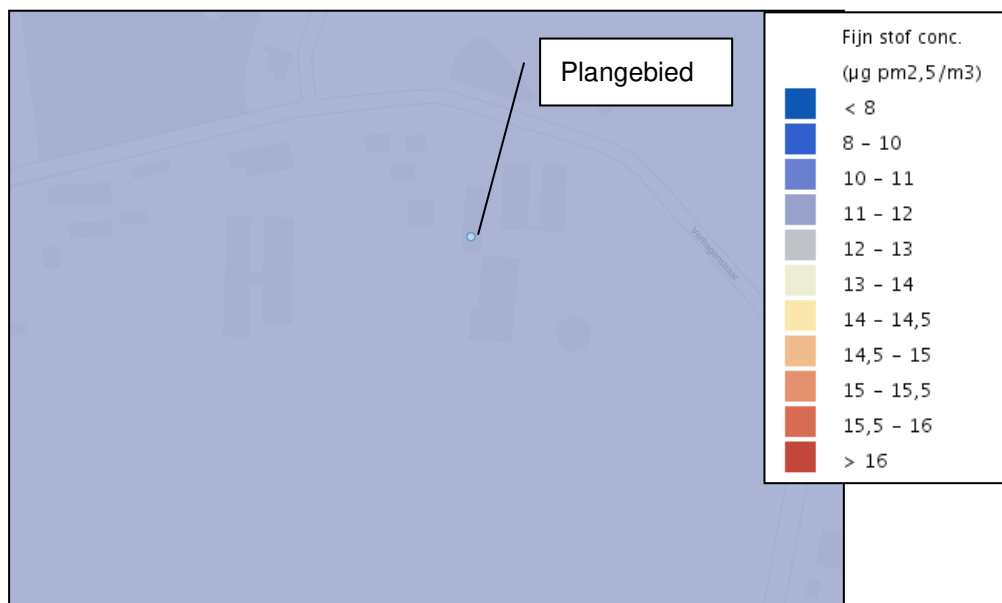
Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, voor het juridisch planologisch mogelijk maken van permanente bewoning van twee wooneenheden in een reeds gesplitste langgevelboerderij, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7.3 Blootstelling aan verontreiniging

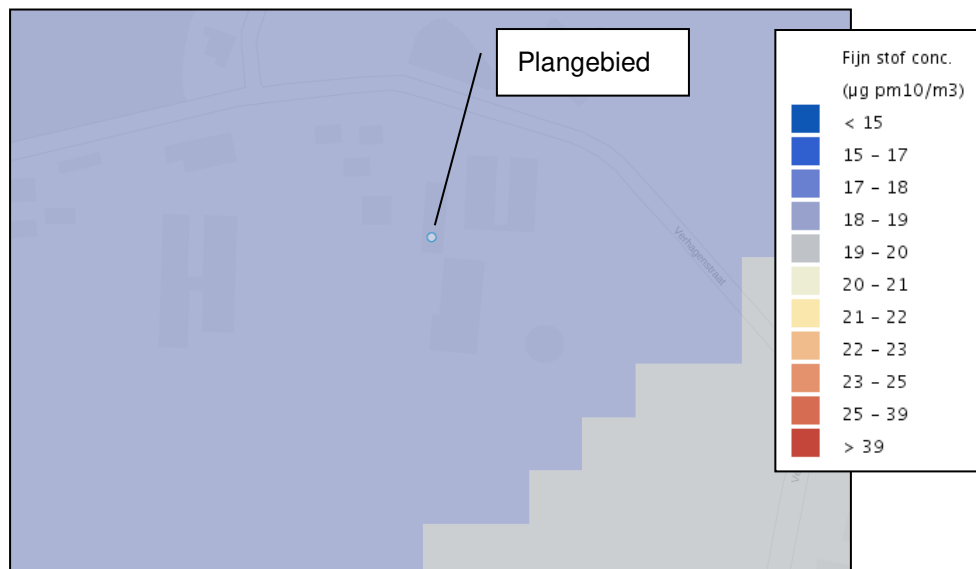
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

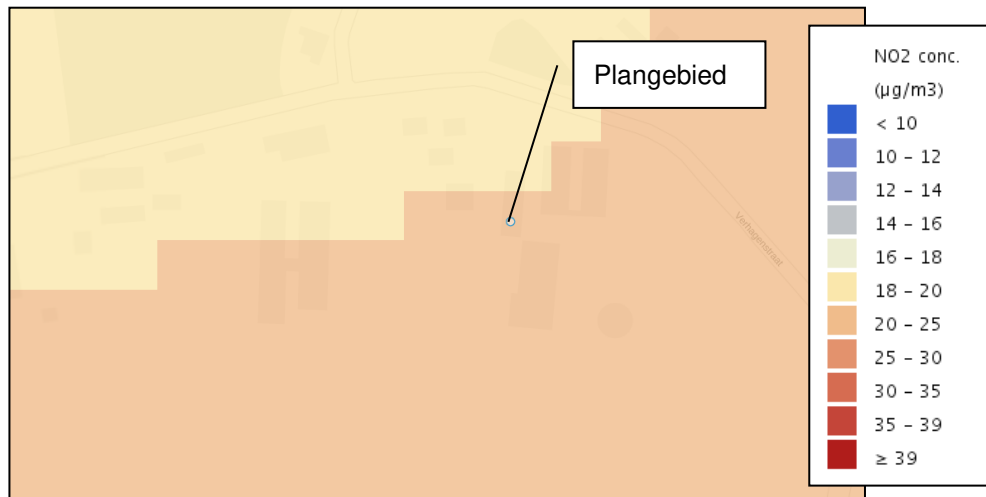
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 27: Uitsnede kaart fijnstof $pm_{2,5}$ 2017 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 28: Uitsnede kaart fijnstof pm_{10} 2017 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 29: Uitsnede kaart fijnstof fijnstofdioxide 2017 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 nergens meer overschreden. De concentratiestikstofdioxide bedraagt tussen de 19-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Inleiding

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 afstandsstap 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 Verhagenstraat 13 en 13A te Lierop kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

5.8.2 Toets aan bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn drie niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreft bedrijven gelegen aan Achterbroek 6, 20 en 24. Aan Achterbroek 6 is een assemblagebedrijf gevestigd, te weten 'Assemblagebedrijf van Deursen'. Deze bedrijfscategorie wordt niet expliciet genoemd in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering'. Echter is in het bestemmingsplan 'Achterbroek 6 en Achterbroek 24' beschreven dat het bedrijf valt onder SBI-code 293 'Elektrotechnische industrie n.e.g.' uit de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor dit bedrijf geldt een aan te houden afstand van 30 meter. Het bedrijf ligt op een afstand van ruim 90 meter van het plangebied. Het bedrijf aan Achterbroek 20 betreft 'Lindor B.V.', dit betreft een groothandel in hout. Dit bedrijf is wel in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen en wordt daar geschaard onder milieucategorie 3.1, dit betekent dat een afstand van 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van dit bedrijf. Het bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 150 tot de planlocatie. Het derde bedrijf aan de Achterbroek 24 betreft een aannemersbedrijf waarvoor een afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Het bedrijf ligt op circa 175 meter van de planlocatie.

5.8.3 Toets aan bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied vindt herbestemming naar een bedrijf met statische opslag plaats. Dit betreft een bedrijf met SBI-code 52109, milieucategorie 2. De statische opslag op het bedrijf Verhagenstraat 13 mag geen belemmering vormen voor de nieuwe woonfunctie aan Verhagenstraat 13a. In een gemengde omgeving geldt hiervoor een afstand van 10 meter tot de grens van de woonbestemming. De woonbestemming en de bedrijfsbestemming grenzen aan elkaar. De werkelijke afstand van de woning tot het bedrijfsgedeelte voor statische opslag bedraagt 14 meter.

Tussen de woonbestemming aan Verhagenstraat 13a en de statische opslag is de bedrijfswoning aan Verhagenstraat 13 en zijn de bijbehorende bouwwerken van de woningen aan Verhagenstraat 13 en 13a gelegen. Het plangebied is zodanig ingericht dat de statische opslag slechts plaats kan vinden via de ontsluiting (als zodanig aangeduid), waarna direct toegang tot het opslag gebouw plaatsvindt. Hiermee vinden bedrijfsactiviteiten plaats buiten de richtlijnafstand van 10 meter plaats. Hiermee kan gemotiveerd afgeweken worden van de standaard aan te houden richtlijnafstand, zijnde 10 meter tot de bestemmingsgrens 'Bedrijf' voor geluid en gevaar. Navolgende figuur geeft de situatie weer, ook als zodanig begrensd in dit bestemmingsplan.



Figuur 30: Beeld van feitelijke en begrensde situatie binnen het plangebied

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

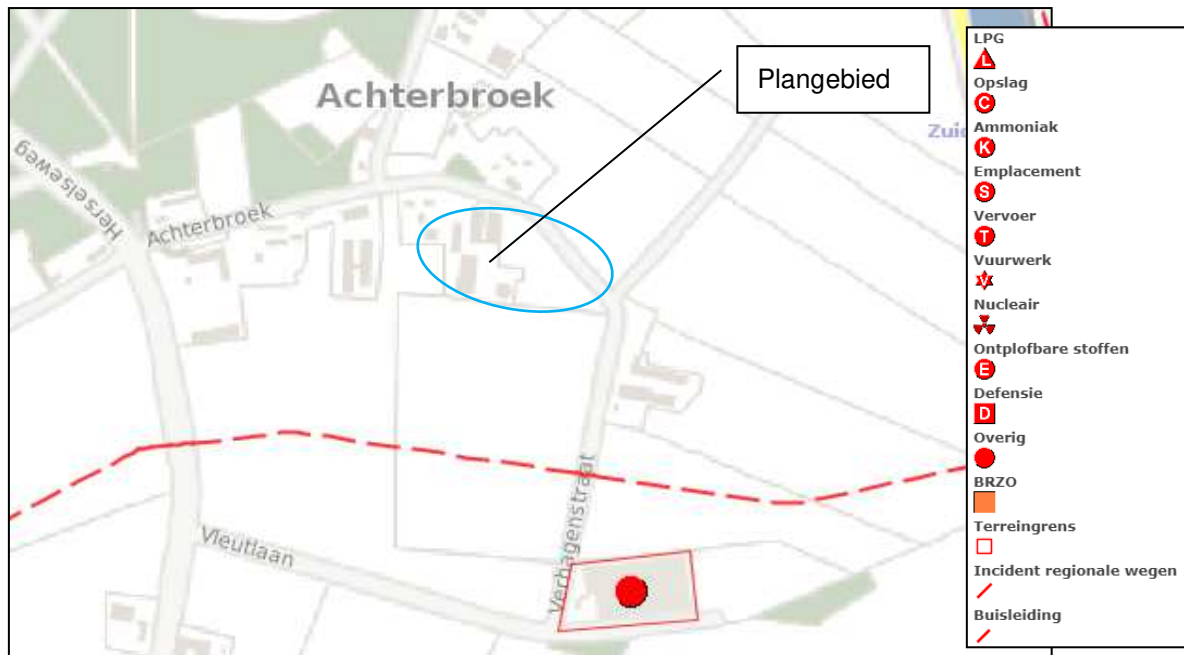
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 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.

5.9.2 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, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het meest dichtbij gelegen risico-object is de locatie aan Verhagenstraat 2, hier is een bovengrondse propaantank aanwezig. De veiligheidsafstand voor dit object betreft 15 meter. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van dit bedrijf.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.9.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.9.3.2 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 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.

5.9.3.3 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.

5.9.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 250 meter van de woonboerderij is een buisleiding gelegen. Het gaat hierbij om een buisleiding ten behoeve van het transport van aardgas. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 490 meter. Conform artikel 12 lid 3 onder a van het besluit externe veiligheid buisleidingen

(bevb) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording omdat de woonboerderij buiten de plaatsgevonden risicocontour van deze buisleiding gelegen is.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van de planlocatie. Er zijn op dit gebied geen gezondheidsrisico's voor het plangebied.

5.9.5 Beperkte verantwoording groepsrisico

5.9.5.1 Fakkelfbrand

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van aardgasleiding. Een incident met de aardgastransportleiding kan een fakkelfbrand tot gevolg hebben. Bij het scenario fakkelfbrand wordt uitgegaan van directe ontsteking van het uitstromende gas door statische of kinetische energie. Hierdoor ontstaat een fakkelfbrand. Een fakkelfbrand heeft hittestraling tot gevolg. Direct na de breuk is het uitstroomdebiet en daarmee de omvang van de fakkel het grootst. De eerste fase, de eerste 20 seconden na de breuk, is de warmtestraling het grootst. Het uitstroomdebiet loopt binnen enkele minuten na de breuk terug totdat een stabiel uitstroomdebiet wordt bereikt. Dit stabiele uitstroomdebiet blijft aanwezig totdat de leidingbeheerder het getroffen leidingdeel met afsluiters inblokt. Afhankelijk van de locatie van de breuk, het soort leiding en de aan- of afwezigheid van andere leidingen in de omgeving, kan dit enkele uren duren. Na het inblokken blijft de fakkel branden totdat de druk in de leiding gelijk is aan de omgevingsdruk.

5.9.5.2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Gericht risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

De herbestemming ziet niet toe op het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. In het geval van een fakkelfbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden. Buiten deze zone is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een dergelijk scenario kan optreden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde. Indien men echter snel beschutting weet te zoeken bestaat er bij de afstand tussen het plangebied en de hoge druk aardgastransportleiding een goede kans op overleving.

5.9.5.3 Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). In geval van een fakkelfbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding, voor de brandweer bestaat geen bestrij-

dingsstrategie om de bron te doven. De leidingbeheerder zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas tussen de inblokking moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden. De Veiligheidsregio heeft protocollen voor het bestrijden van deze scenario's.

5.9.5.4 Standaardadvies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Deze verantwoording is hiervoor opgenomen. Ten behoeve van zelfredzaamheid van omwonenden dient actief te worden gecommuniceerd over de risico's met gevaarlijke stoffen. Bij een calamiteit dienen omwonenden te vluchten van de bron af. Deze beperkte verantwoording wordt voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

5.10 M.e.r.-beoordeling

5.10.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.10.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de toevoeging van één woning binnen bestaand bouwvolume. Een omvang van 1.050 m² en 350 m² blijven behouden bij de twee woningen binnen het plangebied. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage"*

portage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."

Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²'.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

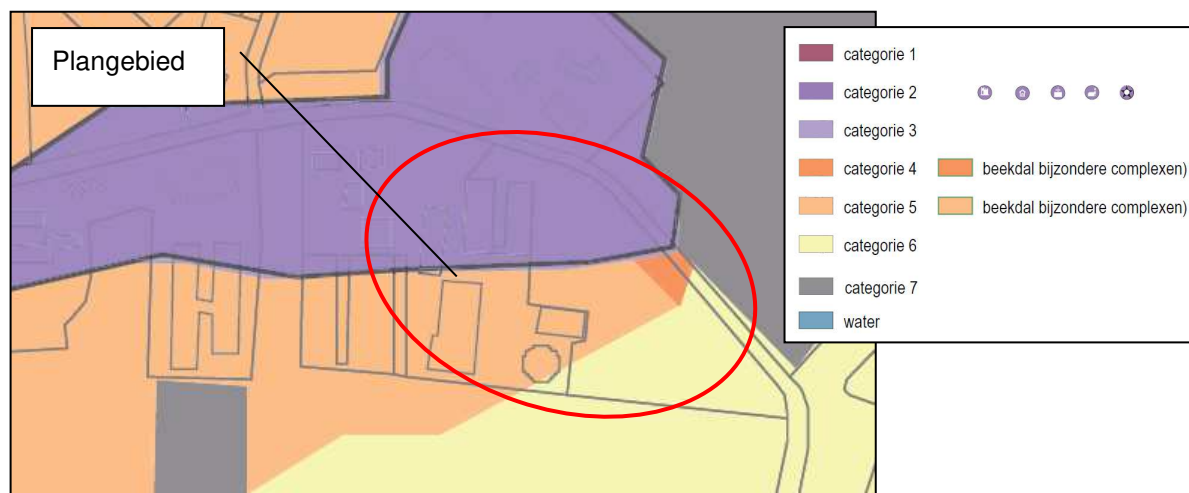
6.1 Archeologie

6.1.1 Inleiding

Met de Erfgoedwet (1 juli 2016) beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het College van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

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 'Archeologiekaart van Someren'. Op navolgende figuur is een uitsnede van deze beleidskaart weergegeven.



Figuur 32: Uitsnede Archeologiekaart gemeente Someren waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de 'Archeologiekaart van Someren' aangeduid als een locatie in een categorie 3, 5 en 6 gebied. Voor deze gebieden gelden vrijstellingsdrempels voor bouwen. Deze drempels worden met de herontwikkeling niet overschreden omdat er geen bouwactiviteiten plaats zullen vinden, er is dan ook geen archeologisch bodemonderzoek nodig.

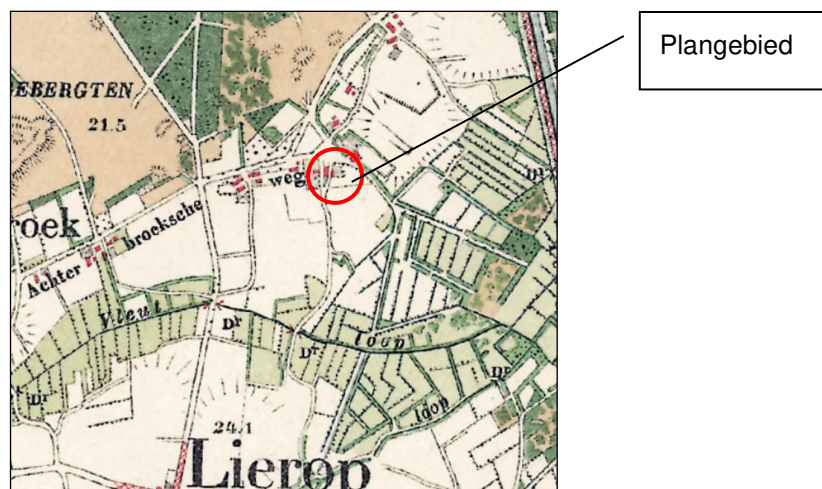
6.2 Cultuurhistorie

Het ontstaan van Lierop wordt gedateerd rond het begin van de middeleeuwen, circa de 10^e of 11^e eeuw. Van oudsher heeft Lierop de structuur van een centraal kerkdorp met een krans van buurtschappen eromheen. Het bebouwingscluster Kerkenhuis/Achterbroek vormt één van deze buurtschappen. Het betreft lintbebouwing aan de Achterbroek en Verhagenstraat ten noorden van de kern Lierop. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Kerkenhuis/Achterbroek, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 33: Bebouwingscluster 'Kerkenhuis/Achterbroek' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het bebouwingslint is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Kampenlandschap'. Het kampenlandschap is een van oorsprong onregelmatig, kleinschalig en halfopen landschap dat veel landschappelijke structuurelementen (zoals houtwallen, hagen, boomsingels, onregelmatige bosjes en beplanting op de erfgronden) verloren heeft. Oude akkers (bolle akkertjes, grotere akkerzones) zijn onderdelen van het kampenlandschap als hoger en droger gelegen open vruchtbare akkergebieden. Knopen en clusters zijn ontginningslijnen vanuit dorpen met een dichtere gegroeide bebouwingsstructuur. Bij kruispunten van linten kunnen clusters ontstaan. De bebouwing aan Verhagenstraat 13 en 13a is vanaf 1900 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 1900 is de bebouwing aan de Verhagenstraat reeds weergegeven.



Figuur 34: Ligging Verhagenstraat 13 op cultuurhistorische kaart 1900 (Bron: topotijdreis.nl)

Het plangebied aan de Verhagenstraat 13 en 13a betreft een cultuurhistorisch waardevolle locatie waar van oudsher een redelijk gaaf bewaarde woonboerderij met historische kenmerken bewaard is gebleven en tevens een cultuurhistorisch waardevolle kippenshuur aanwezig is. De beoogde boederijsplitsing is in het belang van behoud van deze cultuurhistorische waarden noodzakelijk.

6.3 Wet natuurbescherming

6.3.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

6.3.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij de planlocatie gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer.



Figuur 35: 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'. De woonboerderij is reeds in gebruik voor twee woonbestemmingen. Deze herbestemming geeft een passende andere herbestemming aan een voormalige veehouderijlocatie, waarbij alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

6.3.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waar naar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Voor de algemene broedvogelsoorten die mogelijk binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, daar geen groen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de sloopwerkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van werkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van eventueel aanwezige stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageerroutes) beschermd zijn.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. De bebouwing wordt teruggebracht. De bebouwing is niet voorzien van overstekken of openingen die tot een verblijfplaats voor vleermuizen leiden. Navolgende foto geeft een beeld van de opstallen.



Figuur 36: Beeld van type bouw en opstallen binnen het plangebied

De bebouwing is licht en open. Navolgende foto geeft een beeld van de binnenzijde van de bebouwing.



Figuur 37: Beeld van binnenzijde opstallen

De herbestemming binnen het plangebied leidt niet tot aantasting van beschermde soorten.

7 PLANOPZET

7.1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

7.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

7.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Bestemmingen

7.2.1 Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden

Het voormalig agrarisch bestemmingsvlak dat geen woon- of bedrijfsbestemming krijgt, wordt herbestemd naar 'Agrarisch met Waarden – Landschappelijke waarden' conform de omgeving. Binnen deze bestemming is slechts agrarisch gebruik van de gronden toegestaan, waarbij geen bebouwing mag worden opgericht. Binnen de aanduiding 'ontsluiting' is de bestaande ontsluiting naar de bedrijfsbestemming aan Verhagenstraat 13 gelegen.

7.2.2 Bedrijf

Het perceel aan Verhagenstraat 13 wordt bestemd als 'Bedrijf' met bedrijfswoning, met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag'. Op het perceel van de Verhagenstraat 13 blijft een omvang van 1.050 m² aan gebouwen behouden ten behoeve van het bedrijf voor statische opslag. Een gedeelte van dit gebouw wordt tevens gebruikt als bijgebouw bij de woning Verhagenstraat 13.

7.2.3 Wonen

Het perceel aan Verhagenstraat 13a wordt herbestemd naar 'Wonen'. Op deze locatie blijft een omvang van 350 m² aan gebouwen behouden als bijgebouw bij de woning.

7.2.4 Waarde – Archeologie 2, 4 en 5

Dubbelbestemmingen voor behoud van archeologische waarden is vanuit de archeologische beleidskaart van de gemeente Someren overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij is aangesloten bij de gehanteerde dubbelbestemmingen uit het meest recente bestemmingsplan van de gemeente Someren, het bestemmingsplan voor Deelgebied 2.

7.2.5 Waarde – Cultuurhistorie

De 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij binnen het plangebied.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Inzake de beoogde herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats.

9 PROCEDURE

9.1 Planprocedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In deze wet zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven die gelden voor een bestemmingsplanprocedure. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

9.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Gezien de aard van het project is besloten om dit bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

9.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Conform artikel 3.1.1 Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Het overlegde voorontwerpbestemmingsplan gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op dit plan.

9.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd voor zienswijzen. Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze paragraaf daarop aangevuld.