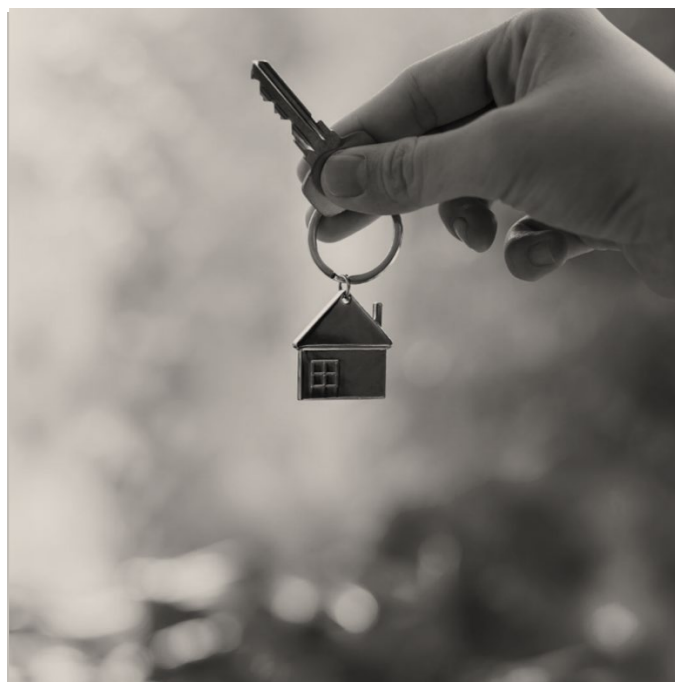


Aa

Bestemmingsplan Boerenkamplaan 21, Somereren

Toelichting

GEEF DE RUIJITE
AAN GOED WONEN
IN SOMEREN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan Boerenkamplaan 21, Someren**
Toelichting

Auteur(s): Joost Nijssen
Gemeente: Someren
Projectnaam: Boerenkamplaan 21, Someren
Projectnummer: 21071
Datum: 1 februari 2024
Status: vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	6
2. Planvoornemen	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Verkeer en parkeren	11
2.4 Groen en water	13
3. Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. Omgevingstoets	27
4.1 Bodem	27
4.2 Geluid	28
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Geurhinder veehouderijen	31
4.6 Volksgezondheid	32
4.7 Bedrijven en milieuzonering	34
4.8 Milieueffectrapportage	36
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10 Natuurwaarden	39
4.11 Watertoets	41
5. Juridische opzet	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Bestemmingen	46
6. Haalbaarheid en procedure	48

6.1	Financiële haalbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	48
6.3	Procedure	48

Bijlagen **50**

Bijlage 1	— Verkennend bodemonderzoek I	50
Bijlage 2	— Verkennend bodemonderzoek II	50
Bijlage 3	— BUS-meldingen bodemsanering	50
Bijlage 4	— Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	50
Bijlage 5	— Archeologisch onderzoek	50
Bijlage 6	— Selectiebesluit archeologie	50
Bijlage 7	— Stikstofdepositieonderzoek	50
Bijlage 8	— Quickscan natuurwaarden	50
Bijlage 9	— Aanvullend vogel- en vleermuizenonderzoek	50
Bijlage 10	— Activiteitenplan ontheffing Wnb	50
Bijlage 11	— Locaties tijdelijke vleermuiskasten	50
Bijlage 12	— Bomeneffectanalyse	50
Bijlage 13	— Nota van zienswijzen	50



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Boerenkamplaan 21, Someren” van de gemeente Someren.

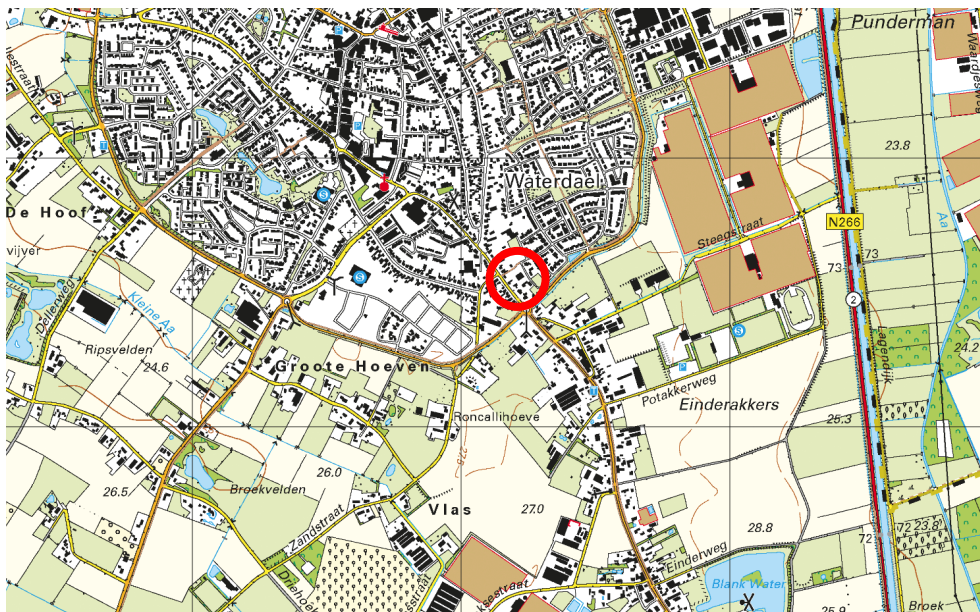
1.1 Aanleiding

Aan de Boerenkamplaan aan de zuidzijde van Someren ligt het terrein van Autobedrijf Stienen. Het autobedrijf heeft deze locatie onlangs verlaten. Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft de gronden aangekocht om woningbouw te realiseren. Het perceel biedt ruimte aan tien grondgebonden woningen, deels ontsloten vanaf de Boerenkamplaan en deels vanaf de Eikenpage.

Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: topografische situatie

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 2: kadastrale situatie

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.400 m².

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied omvat het terrein van het voormalige Autobedrijf Stienen. Figuur 3 geeft de bestaande situatie van het plangebied in zijn omgeving weer.



Figuur 3: plangebied en omgeving (plangebied rood omrand)

Het plangebied ligt op de overgang van twee stedenbouwkundige structuren. Het westelijk deel van het plangebied is onderdeel van het dorpslint Boerenkamplaan, terwijl het oostelijke deel aansluit bij de recent gebouwde woonbuurt Waterdael III.

De Boerenkamplaan kenmerkt zich door de aaneenschakeling van individuele panden op eigen percelen. Doordat de panden uit verschillende tijdsperioden dateren, is sprake van een afwisselend beeld. De panden betreffen voornamelijk grondgebonden woningen van één of twee bouwlagen met zadeldak. De Boerenkamplaan heeft een stenig karakter. Er is beperkt openbaar groen en de voortuinen zijn klein. De buurt Waterdael is in de afgelopen tien jaar gerealiseerd en bevat voornamelijk grondgebonden woningen in diverse typologieën. Nabij onderhavig plangebied zijn vrijstaande woningen met verschillende karakters (kubistisch, jaren '30-uitstraling, etc.) gerealiseerd.

Binnen het plangebied staan de gebouwen van een autohandels- en reparatiebedrijf en een vrijstaande woning, beide georiënteerd op de Boerenkamplaan. Het betreft verouderde bebouwing, die bouwkundig niet meer voldoet. Een deel van het plangebied aan de zijde van de Eikenpage is braakliggend.

Binnen het plangebied staat aan de zijde van de Boerenkamplaan een volwassen Tulpenboom (*Liriodendron tulipifera*) die op de gemeentelijke lijst van beschermwaardige bomen staat.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt volledig gesloopt. Het plangebied wordt vervolgens heringericht voor tien woonpercelen. Figuur 4 toont een stedenbouwkundig schetsontwerp met acht twee-onder-een-kap-woningen en twee vrijstaande woningen. Vier woningen zijn daarbij georiënteerd op de Boerenkamplaan en de overige woningen op de Eikenpage. Figuur 5 en Figuur 6 geven impressies van de aanzichten vanaf beide straatzijden weer, waarop tevens de panden op de aangrenzende percelen zichtbaar zijn. Het schetsontwerp wordt nog uitgewerkt in een definitief ontwerp.



Figuur 4: stedenbouwkundig schetsontwerp: perceelindeling en situering nieuwe woningen



Figuur 5: impressie aanzicht vanaf Boerenkamplaan (nieuwe woningen rood omrand)



Figuur 6: impressie aanzicht vanaf Eikenpage (nieuwe woningen rood omrand)

De oppervlakte van de woonpercelen varieert van circa 360 m² tot 590 m². Het bebouwd oppervlak van de woningen bedraagt circa 75 m². De woningen worden gebouwd in twee bouwlagen en voorzien van een kap. Door het aanbrengen van architectonische details en gebruik van meerdere kleuren baksteen,

krijgen de woningen een individueel karakter, hetgeen aansluit bij het gemêleerde karakter van de Boerenkamplaan.

Bij elke woning wordt een aangebouwd bijgebouw van één bouwlaag met plat dak gerealiseerd ten behoeve van garage of berging. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt circa 25 m².

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Tabel 1 en Tabel 2 bevatten de berekeningen (gebaseerd op het stedenbouwkundig schetsontwerp), waarbij onderscheid is gemaakt naar ontsluiting op Boerenkamplaan en Eikenpage.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Vrijstaand, koop	2	8,2	16,4
Twee-onder-een-kap, koop	2	7,8	15,6
Totaal	4	-	32,0

Tabel 1: verkeersgeneratie op Boerenkamplaan

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Twee-onder-een-kap, koop	6	7,8	46,8
Totaal	6	-	46,8

Tabel 2: verkeersgeneratie op Eikenpage

Het planvoornemen leidt tot een toename van gemiddeld 32 verkeersbewegingen op de Boerenkamplaan en gemiddeld ongeveer 47 verkeersbewegingen op de Eikenpage. Gezien de bestaande intensiteiten op beide straten is de toename van de verkeersgeneratie verkeerskundig aanvaardbaar.

Ontsluiting

In het stedenbouwkundig schetsontwerp worden vier nieuwe woningen ontsloten op de Boerenkamplaan. Elke woning krijgt een eigen inrit, maar er kunnen ook inritten gecombineerd worden. Per saldo worden maximaal twee inritten toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien het karakter van de straat – erftoegangsweg – wordt dit als verkeerskundig aanvaardbaar gezien.

De overige zes woningen worden ontsloten op de Eikenpage. Het betreft eveneens een erftoegangsweg. De intensiteiten zijn laag. Het toevoegen van inritten wordt daarom als verkeerskundig aanvaardbaar gezien.

Parkeren

Met het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren bebouwde kommen” is de Nota parkeernormen 2018 van toepassing verklaard. De parkeernota verwijst naar de parkeernormen, die zijn opgenomen in de hiervoor genoemde CROW-publicatie. Tabel 3 bevat de berekeningen, gebaseerd op het stedenbouwkundig schetsontwerp.

Type woning	Aantal	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Behoefte (parkeerplaatsen)
Vrijstaand, koop	2	2,3	4,6
Twee-onder-een-kap, koop	8	2,2	17,6
Totaal	10	-	22,2

Tabel 3: berekening parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 22,2 parkeerplaatsen.

Iedere nieuwe woning krijgt een garage/berging en een lange of brede oprit, waar twee auto's achter respectievelijk naast elkaar kunnen staan. In theorie zijn hiermee drie parkeerplaatsen per woning beschikbaar. Omdat in de praktijk blijkt dat deze parkeerplaatsen niet altijd volledig worden gebruikt, zijn in de Nota parkeernormen omrekenwaarden voor parkeervoorzieningen opgenomen. Voor garages met lange oprit is het berekend aantal 1,3 parkeerplaatsen en voor een brede oprit 1,7 parkeerplaatsen. Op de tien woonpercelen kan conform deze omrekenwaarden worden voorzien in $(9 \times 1,3 + 1 \times 1,7 =)$ 13,4 parkeerplaatsen.

Het overige parkeren (9 parkeerplaatsen) vindt plaats in openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn met een rode P op Figuur 4 aangegeven. De zeven parkeerplaatsen aan de zijde van Eikenpage zijn inmiddels al gerealiseerd. Aan de zijde van de Boerenkamplaan is op dit moment één parkeerplaats gerealiseerd. De tweede parkeerplaats kon nog niet worden aangelegd, omdat dan de bedrijfsactiviteiten van het autohandels- en reparatiebedrijf zouden worden belemmerd. Deze parkeerplaats wordt gerealiseerd voordat de nieuwe woningen in gebruik worden genomen. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

2.4 Groen en water

De bestaande erfbeplanting binnen het plangebied wordt volledig verwijderd, behoudens de beschermwaardige Tulpenboom. Het inpassen van de boom in het stedenbouwkundig plan vormt een ruimtelijke kwaliteit. Paragraaf 4.10 bevat een verwijzing naar de uitgevoerde bomeneffectanalyse.

Na de bouw van de woningen wordt nieuwe tuininrichting met erfbeplanting aangebracht. Het planvoornemen leidt niet tot aanpassing van openbaar groen. Het plangebied bevat geen oppervlaktewater.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur

- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van tien woningen. Een ontwikkeling met minder dan twaalf woningen wordt in dit kader niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing van het

planvoornemen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet nodig; er wordt aan de Ladder voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.



De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een logische plek in het stedelijk gebied van Someren, met een overwegende woonfunctie. De woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant
- 3 werken aan een slimme netwerkstad
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.

De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.

- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.

Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.

- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van tien nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied'. Artikel 3.42 IOV stelt dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen in 'stedelijk gebied' mogelijk is, mits:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:
 - 1. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
 - 2. zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - 3. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - 4. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - 5. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - 6. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie

- ad a. Het planvoornemen past in het gemeentelijke Woonvisie Someren 2030, dat in het periodiek regionaal overleg aan de orde is gekomen (zie paragraaf 3.3.2). Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale afspraken.
- ad b.1 Het planvoornemen voldoet aan alle omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 4. Daarmee voorziet het planvoornemen in een goede omgevingskwaliteit en veilige en gezonde leefomgeving.
- ad b.2 Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
- ad b.3 Het planvoornemen bevat uitsluitend de energieproductie voor 'eigen gebruik'. Doordat gebruik gemaakt wordt van een locatie binnen het stedelijk gebied, vindt er geen belemmering plaats van de 'grote' duurzame energieopwekking.
- ad b.4 Het planvoornemen bevat uitsluitend woonpercelen. Deze bieden ruimte voor het aanleggen van opgaand groen. Het is aan de nieuwe bewoners om daar invulling aan te geven.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- Kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

2 Toepassing lagenbenadering

Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen omvat het beëindigen van het autohandelsbedrijf ter plaatse. De invulling met woningen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV hoeven uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

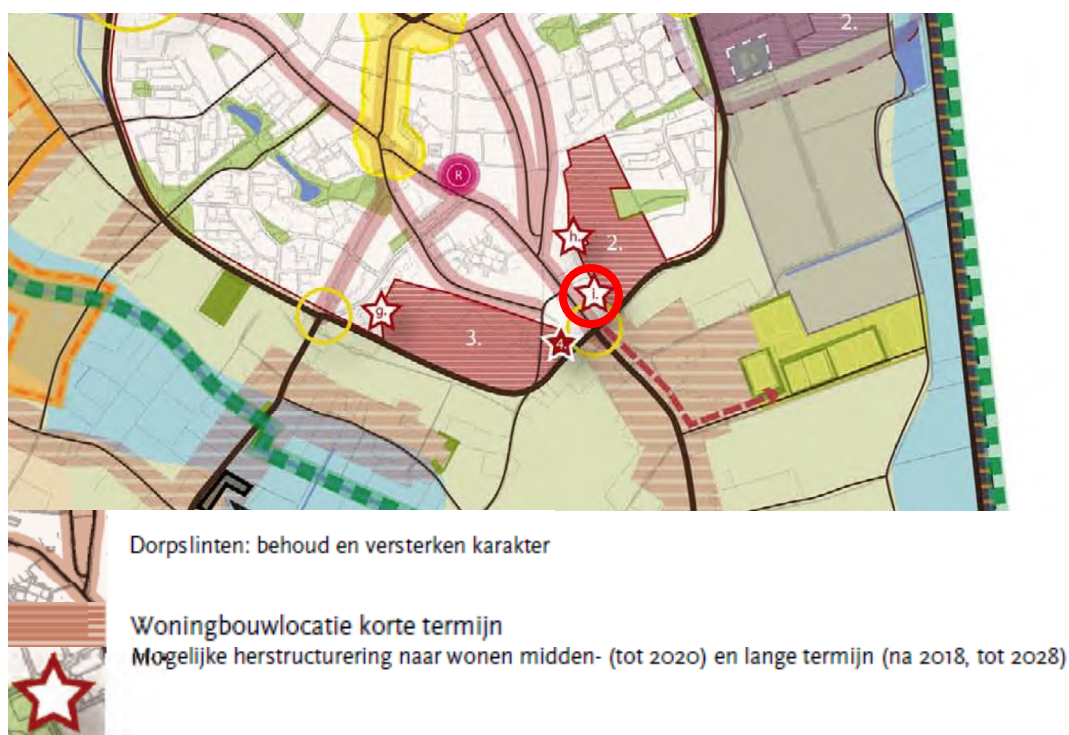
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Someren 2028

De Structuurvisie Someren 2028 vormt het planologisch beleidskader, waarbinnen concrete ruimtelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en op elkaar afgestemd. Een van de kernambities is dat de dorpen een evenwichtige bevolkingsopbouw hebben met daaraan gekoppeld een goede leefbaarheid. Nieuwbouw van woningen draagt hieraan bij.

Analyse

Figuur 7 geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart. Onderhavig plangebied is daarop aangeduid.



Figuur 7: uitsnede plankaart Structuurvisie Someren 2028 (plangebied rood omcirkeld)

Het zuidwestelijke deel van het plangebied behoort ruimtelijk gezien tot het dorpslint Boerkampaan. Het noordoostelijke deel grenst aan de nieuwe woningbouwlocatie Waterdael III, die inmiddels gerealiseerd is. Het plangebied is specifiek aangeduid als mogelijke herstructureringslocatie voor wonen. De structuurvisie bevat geen aantal woningen hiervoor.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de mogelijke herstructureringslocatie.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Someren 2028.

3.3.2 Woonvisie Someren 2030

Het woningbouwbeleid van de gemeente Someren is vastgelegd in de Woonvisie Someren 2030. De gemeente heeft de ambitie een aantrekkelijke gemeente te blijven om in te wonen.

Analyse

Eén van de strategieën daarbij is het faciliteren van nieuwe woningbouwplannen. Daarbij is het basisprincipe het vraag- en behoeftegericht bouwen. In de periode tot 2030 bedraagt de Somerense bouwopgave 675 woningen.

Het planvoornemen voorziet in tien nieuwe woningen en geeft daarmee deels invulling aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Woonvisie Someren 2030.

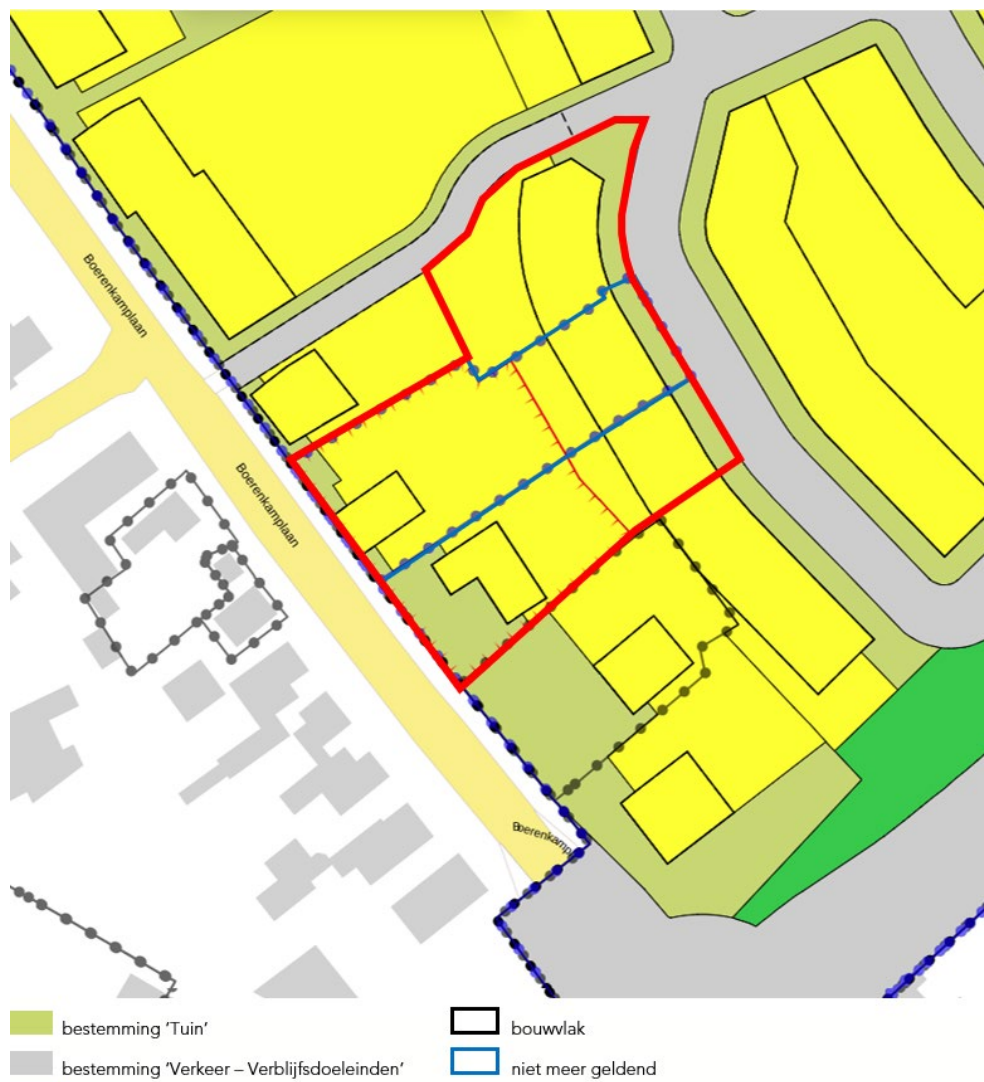
3.3.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- “Waterdael III”, vastgesteld op 10 juni 2010
- “Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21”, vastgesteld op 25 september 2014
- “Parapluplan Parkeren bebouwde kommen”, vastgesteld op 28 juni 2018
- “Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021”, vastgesteld op 28 januari 2021

Bestemmingsplan “Waterdael III”

Figuur 8 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid. Tevens is aangegeven welke delen van het bestemmingsplan inmiddels niet meer gelden.

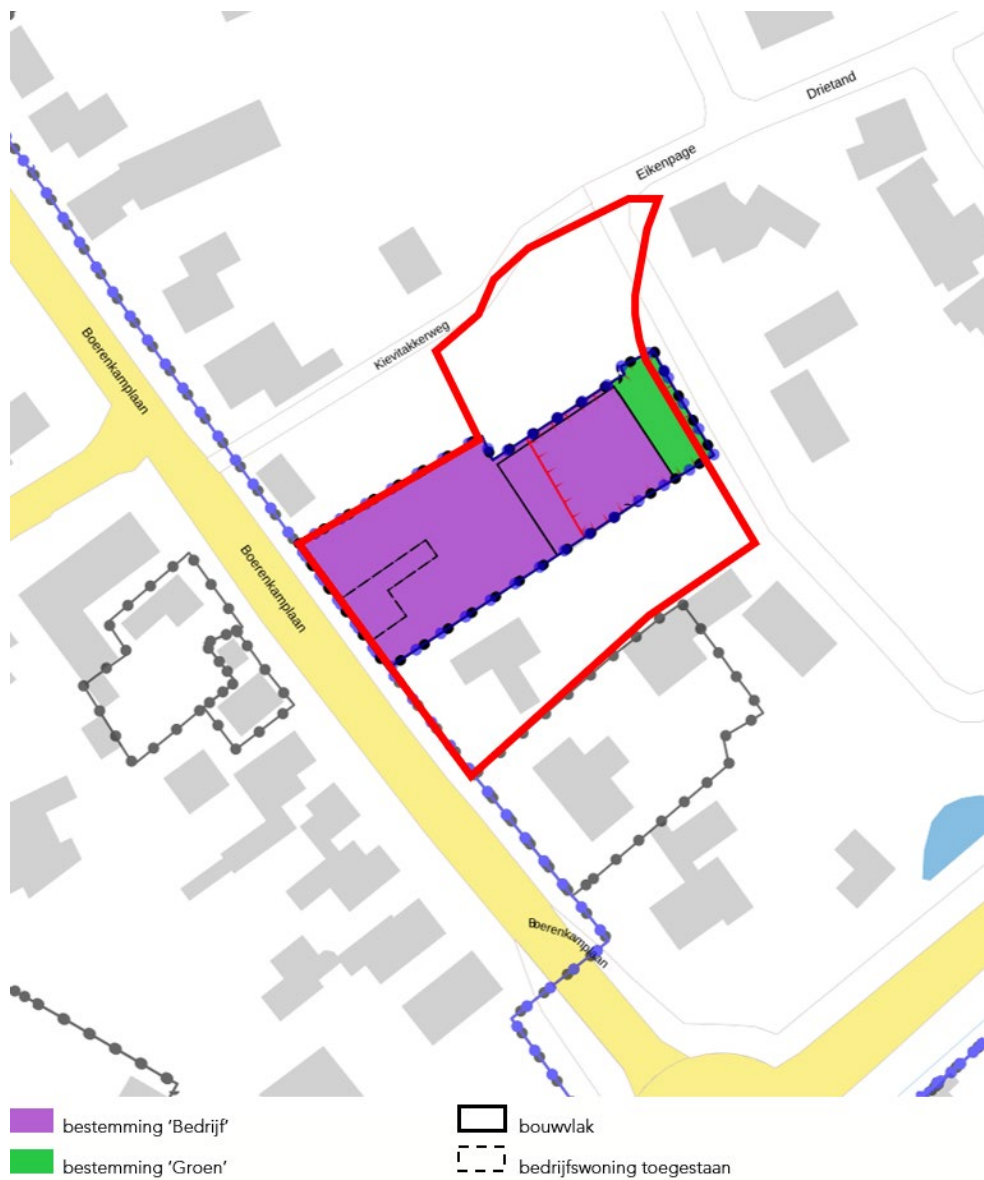


Figuur 8: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Waterdael III" (plangebied rood omrand)

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de bouw van vrijstaande woningen. De woningen moeten binnen een bouwwlak worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan "Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21"

Figuur 9 bevat de verbeelding van het bestemmingsplan "Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21".



Figuur 9: verbeelding bestemmingsplan "Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21" (plangebied rood omrand)



Dit bestemmingsplan is gericht op het bestaande autobedrijf en staat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe. Op de achterzijde van het perceel is een bouwvlak opgenomen voor een bedrijfsgebouw. Aan de straatzijde is een bedrijfswoning toegestaan.

Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren bebouwde kommen”

Dit bestemmingsplan heeft als doel voldoende parkeergelegenheid te waarborgen en geldt ter plaatse van de bebouwde kommen in de gemeente Someren en daarom ook ter plaatse van onderhavig plangebied. Middels de planregels wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente Someren van toepassing verklaard. In paragraaf 2.3 is het planvoornemen aan de parkeernormen getoetst.

Bestemmingsplan “Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021”

Het doel van dit parapluplan is het stellen van uniforme regels ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan bevat daarvoor een aantal specifieke begrippen en planregels. Deze zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd:

- A rapport “Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Boerenkamplaan 21/21a Someren” (Archimil, 7 april 2021, nr. C214903.001.004/BB0), bijgevoegd als Bijlage 1 — ;
- B rapport “Verkennd bodem- en asbestonderzoek Eikenpage (ong.) te Someren” (Tritium, 22 oktober 2021, nr. 2109/124/TB-01), bijgevoegd als Bijlage 2 — .

Onderzoek A omvat de bebouwde percelen Boerenkamplaan 21 en 21a. Uit het onderzoek volgt dat er een beperkte hoeveelheid sterk verontreinigde grond is aangetroffen. Hoewel er geen sprake is van spoedeisendheid, is een sanering noodzakelijk voordat de nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. De benodigde sanering heeft inmiddels plaatsgevonden. De bijbehorende BUS-meldingen zijn als Bijlage 3 — bijgevoegd. De bodemkwaliteit levert geen beperkingen op voor woningbouw.

Onderzoek B vond plaats op het braakliggende deel van het plangebied aan de Eikenpage. Uit het onderzoek volgen dermate lichte verontreinigingen dat er geen nader onderzoek naar nodig is en gesteld wordt dat de bodemkwaliteit geen beperkingen oplevert ten aanzien van het nieuwe gebruik voor wonen.

Er heeft geen onderzoek plaats kunnen vinden naar de grond onder de bestaande gebouwen. Dat moet alsnog plaatsvinden na sloop van die gebouwen. De onderzoeksplicht is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Conclusie

Ondanks dat er nog een verkennend bodemonderzoek moet plaatsvinden onder de te slopen gebouwen, kan worden gesteld dat het aspect bodem geen planologische belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Verkeerslawaaï

K+ Adviesgroep uit Echt heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport “Boerenkamplaan-Eikenpage te Someren, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Wegverkeerslawaaï” (2 november 2022, nr. Rm210604aaA0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 4 — .

K+ concludeert dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voor- en zijgevels van de woning aan de Boerenkamplaan wordt overschreden. De berekende geluidbelastingen tot 58 dB zijn echter lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt een hogere waardeprocedure in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen. Om een goed binnengeluidniveau van 33 dB te verkrijgen zijn mogelijk aanpassingen aan de gevel nodig.

De nieuwe woningen aan de Eikenpage voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een

beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7
Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 225262 (nabij Boerenkamplaan 7) zijn in Tabel 4 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16,2 µg/m ³	11,4 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	19,8 µg/m ³	16,6 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	11,9 µg/m ³	9,2 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	7,5	6,0

Tabel 4: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat tien woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Analyse

De nieuwe woningen binnen het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Daaruit volgt dat er op het adres Zandstraat 25 een tuinbouwbedrijf gevestigd is, waarbinnen bestrijdingsmiddelen worden opgeslagen. De grootste veiligheidsafstand is 20 meter. Omdat de afstand van het bedrijf tot het plangebied ongeveer 110 meter bedraagt, heeft deze opslag geen invloed op het planvoornemen.

Uit de signaleringskaart volgt verder dat er geen buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Someren. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 10 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 10: woon- en leefklimaat ten aanzien van geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant) (plangebied rood omrand)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Daarbij kan worden opgemerkt dat het plangebied onderdeel vormt van de bebouwde kom van Someren. De gemeente Someren voert regelmatig onderzoek uit in het kader van Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), waarvan de meest recente van september 2021 dateert. Naar aanleiding daarvan heeft de Provincie Noord-Brabant een zogenaamd geitenmoratorium afgekondigd. Dit is een rechtstreekse werkende regel in de Interim Omgevingsverordening, die de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor geitenhouderijen verbiedt. Er kunnen daardoor geen nieuwe geitenhouderijen worden opgericht binnen twee kilometer van het plangebied.

Er liggen geen veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

Tabel 5 geeft een overzicht van de pluimveebedrijven binnen één kilometer van het plangebied.

Adres	Type veehouderij	Fijnstofemissie	Minimale afstand	Werkelijke afstand
Boerenkamplaan 34	vleeskuikens	1.161 kg/jr	200 m	400 m
Vlasstraat 4	vleeskuikens	1.141 kg/jr	200 m	940 m

Tabel 5: pluimveehouderijen in omgeving plangebied

Beide pluimveebedrijven liggen op een grotere afstand tot het plangebied dan de minimale afstand. Er is geen toename van het volksgezondheidsrisico als gevolg van het planvoornemen.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 1,5 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen

- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Tabel 6 bevat een overzicht van de omliggende bedrijven, met de milieucategorie en richtafstand volgens genoemde VNG-handreiking. Daarnaast is de werkelijke afstand tot het plangebied opgenomen.

Bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Boerenkamplaan 10b - elektriciteitshuisje	26	1	10 m	20 m
Boerenkamplaan 10c - garagebox	nvt	nvt	nvt	20 m
Kerkstraat 68 - machinefabriek (<2.000 m ²)	27,28,33	3.2	100 m	130 m

Tabel 6: overzicht omliggende bedrijven

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het planvoornemen binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

De bijlage bij het besluit milieueffectrapportage bevat de categorie ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ [D11.2]. Uit de uitspraak met nummer ECLI:NL:RVS:2020:100 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een ontwikkeling van niet meer dan twaalf woningen niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 hoeft te worden gezien, als het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het planvoornemen bevat maximaal tien woningen binnen het stedelijk gebied van Someren. Er is sprake van een inbreidingslocatie die goed past in het aanwezige stedelijke woonmilieu. Het planvoornemen wordt daarom niet als stedelijk ontwikkelingsproject gezien. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Er is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

De gemeente Someren heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone “Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde” ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van 0,4 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

Aeres Milieu uit Roermond heeft een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd: rapport “Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Boerenkamplaan 21-21a te Someren (gemeente Someren)” (31 januari 2023, nr. 2214-5656). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 5 —.

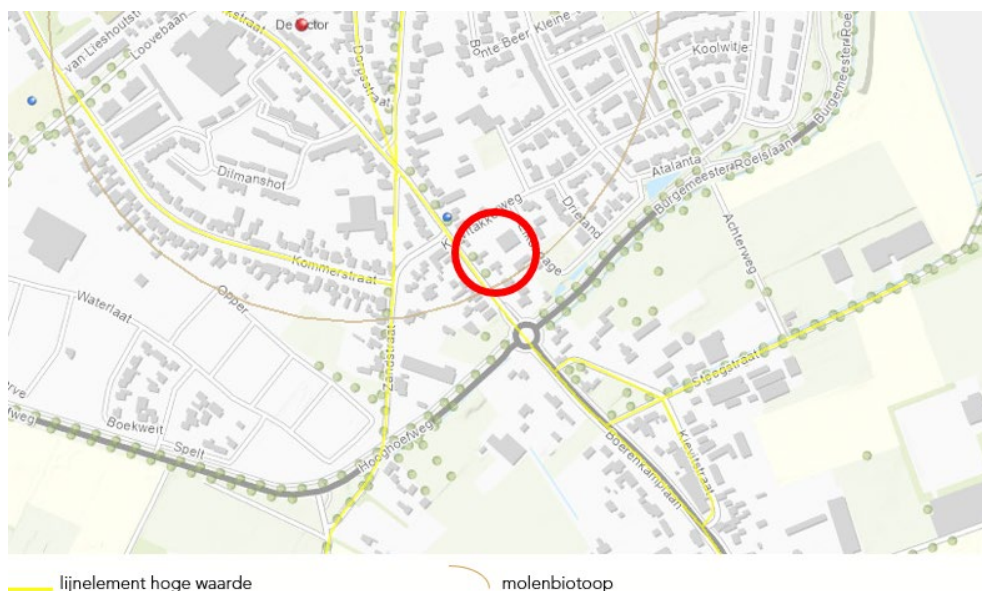
Aeres Milieu concludeert dat de kans dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied klein wordt geacht. In zijn selectiebesluit is het bevoegd gezag echter van mening dat er een proefsleuvenonderzoek nodig is, nadat de bestaande bebouwing gesloopt is en voordat nieuwe bebouwing wordt opgericht (zie Bijlage 6 —).

Naar aanleiding van het selectiebesluit is in de planregels een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

4.9.2 Cultuurhistorie

Figuur 11 geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 11: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart (plangebied rood omrand)

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In de directe omgeving is daarentegen wel sprake van waardevolle elementen:

- De Boerenkamplaan is aangemerkt als een lijnelement van hoge historisch-geografische waarde. Het planvoornemen leidt niet tot verandering van het beloop van de straat. De nieuwe woningen die in het bebouwingslint gerealiseerd worden, voegen zich qua massa en vorm goed in het lint.
- Het plangebied ligt in het biotoop van de molen De Victor aan de Kerkstraat (op circa 350 meter van het plangebied). De molen heeft een beschermingszone van 100 meter. Het plangebied ligt buiten deze beschermingszone.

Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

4.10.1 Inleiding

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast is bomeneffectanalyse uitgevoerd.

4.10.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moeten effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 770 meter kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant. Een nadere effectenanalyse is niet nodig.

Stikstofdepositie

Bijlage 7 — bevat een stikstofdepositie-onderzoek, waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Aeres Milieu uit Roermond heeft een quickscan naar aanwezige natuurwaarden in het plangebied: rapport “Quickscan natuurwetgeving locatie Boerenkamplaan-Eikenpage Someren” (23 november 2021). Het rapport is als Bijlage 8 — bijgevoegd. Aeres Milieu concludeert dat er vervolgonderzoek nodig is naar in het gebied voorkomende vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Aeres Milieu heeft het aanbevolen onderzoek uitgevoerd: rapport “Aanvullend vogel- en vleermuizenonderzoek Boerenkamplaan 21 te Someren” (22 september 2022). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 9 — bijgevoegd. Aeres Milieu geeft aan dat er van gierzwaluw en huismus elk een nest is

aangetroffen in de te slopen woning en daarnaast ook een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Aeres Milieu concludeert vervolgens dat een ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, voordat de woning gesloopt mag worden.

De initiatiefnemer heeft een ontheffingsaanvraag ingediend bij de Provincie Noord-Brabant. Als onderdeel van de ontheffingsprocedure heeft Faunaconsult een activiteitenplan opgesteld, zie Bijlage 10 — . Eén van de beschreven activiteiten betreft het ophangen van tijdelijke vleermuiskasten. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden, zoals blijkt uit de notitie van Miecon (Bijlage 11 —). De planregels bevatten een voorwaardelijke verplichting waarin is opgenomen dat een sloopvergunning voor de bestaande woning niet eerder wordt verleend dan nadat een ontheffing op de Wet natuurbescherming is verleend.

Houtopstanden

Alle bestaande houtopstanden binnen het plangebied worden verwijderd, behalve de waardevolle Tulpenboom omdat die op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kapvergunningplichtig is.

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, zijn de houtopstanden niet beschermd op basis van de Wet natuurbescherming. In voorliggend is geen omgevingsvergunningplicht voor het rooien van houtgewas en het verwijderen van vegetatie opgenomen.

Bomeneffectanalyse

Pius Floris uit Vught heeft een bomeneffectanalyse uitgevoerd naar de waardevolle Tulpenboom: rapport “Boom Effect Analyse-vooronderzoek Boerenkamplaan 21a Someren”. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 12 — . Daaruit volgt dat het voor het behoud van de boom noodzakelijk is dat werkzaamheden in de bodem en het realiseren van bovengrondse ontwikkelingen op ten minste 1,5 meter uit de kroonprojectie van de boom moeten plaatsvinden. Verder bevat het rapport aanbevelingen voor de uitvoeringsfase, die in de voorbereiding van de uitvoering worden meegenomen. De aanbevelingen zijn overgenomen in de planregels.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Ontwerp-Waterbeheerplan 2022-2027. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Het waterbeleid van de gemeente Someren is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende richtlijnen:

- Het vuile afvalwater en het schone hemelwater moet gescheiden worden verwerkt.
- Voor de verwerking van het hemelwater geldt, dat:
 - een regenbui waarbij 80 mm in één uur valt geen wateroverlast mag veroorzaken;
 - binnen het plangebied ten minste 30 mm hemelwater per m² dakoppervlak moet worden vastgehouden;
 - de voorkeur uitgaat naar bovengrondse voorzieningen (zoals een wadi);
 - indien bovengrondse voorzieningen niet gewenst zijn, ondergrondse voorzieningen een alternatief vormen, mits goed aangelegd en onderhouden;
 - een bovengrondse overstort naar het openbaar gebied is toegestaan.



4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is vastgesteld op 24,90 m+NAP, op basis van het waterhuishoudkundig plan Waterdael III (2006) en peilbuisgegevens van de peilbuizen aan de Keizerstraat (B51H1862) en de Achterstraat (B51H0212). Op basis van deze GHG zijn er ruim voldoende bergings- en infiltratiemogelijkheden in het plangebied. Deze ligt gemiddeld hoger dan 26,30 m+NAP, waarmee er ruim 1,40 m tot 1,60 meter ruimte beschikbaar is om te bergen en infiltreren boven de GHG.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

4.11.3 Hemelwater

Toename verhard oppervlak

In de oorspronkelijke situatie was het plangebied voor een groot deel bebouwd en verhard. Omdat de bestaande bebouwing en verharding geheel worden verwijderd, wordt de waterhuishouding geheel opnieuw bezien. Tabel 7 geeft een overzicht van de verharding als gevolg van het planvoornemen.

type woning	aantal	bebouwing		terreinverharding	
		per woning	subtotaal	per woning	subtotaal
Boerenkamplaan					
- twee-onder-een-kap	2	90 m ²	180 m ²	20 m ²	40 m ²
- vrijstaand	2	95 m ²	190 m ²	20 m ²	40 m ²
<i>Subtotaal Boerenkamplaan</i>	<i>4</i>		<i>370 m²</i>		<i>80 m²</i>
Eikenpage					
- twee-onder-een-kap	6	90 m ²	540 m ²	20 m ²	160 m ²
<i>Subtotaal Eikenpage</i>	<i>4</i>		<i>540 m²</i>		<i>160 m²</i>
Totaal planvoornemen	10		910 m²		200 m²

Tabel 7: berekening verharding

Het totaal aan verhard oppervlak van het planvoornemen bedraagt 1.110 m².

Verwerking hemelwater

Op basis van het beleid van de gemeente Someren is de wateropgave voor het plan bepaald met als doel om toekomstige wateroverlastproblemen te voorkomen. Bij de verwerking van het hemelwater wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuwe woningen aan de zijde van de Boerenkamplaan en de zijde van de Eikenpage.

Zijde Boerenkamplaan

Voor de percelen aan de Boerenkamplaan worden bergings- en infiltratievoorzieningen aangelegd op elk perceel met een inhoud van 30 mm gerekend over alle dakoppervlakken van het betreffende perceel. Gemiddeld komen deze aan te leggen bergings- en infiltratievoorzieningen uit op 2,9 m³ per woning, gebaseerd op 95 m² dakoppervlak per perceel. Voor de woningen / percelen aan de Boerenkamplaan zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot eventuele negatieve invloed op de omgeving bij

een bui van 80 mm in één uur. Aanvullende berging is niet nodig voor deze woningen / percelen. Gezien de hoge k-waarde van 3 tot 9 meter per dag in het gebied (bron: waterhuishoudkundig plan Waterdael III) worden de bergings- en infiltratievoorzieningen door infiltratie binnen 24 uur geledigd.

Zijde Eikenpage



Figuur 12: uitsnede Stresstestkaart Someren

Voor de woningen aan de Eikenpage ligt de wateropgave gevoeliger. Op de gemeentelijke Stresstestkaart, zie Figuur 12, is te zien dat er sprake is van een klein inundatiegebied in de noordhoek van het plangebied (groene cirkel). Dit inundatiegebied gaat (gedeeltelijk) verloren als gevolg van de planontwikkeling. Om ervoor te zorgen dat er bij een extreme bui van 80 mm in één uur geen negatieve invloed optreedt als gevolg van de planontwikkeling, moet ten minste de inhoud van het inundatiegebied worden gecompenseerd. De oppervlakte van het inundatiegebied is bepaald op 380 m², de gemiddelde waterdiepte bedraagt 10 cm. In de huidige situatie kan hier daarom 38 m³ geborgen worden.

De wateropgave voor de woningen aan de Eikenpage bedraagt daarom 9,2 m³ per woning, als gevolg van:

- 30 mm berging- en infiltratievoorzieningen per woning, gerekend over de dakoppervlakken. Gemiddeld komen deze bergings- en infiltratievoorzieningen uit op 2,7 m³ per woning, gebaseerd op 90 m² dakoppervlak per perceel.
- afname inundatiegebied: $38/6 = 6,5$ m³ per woning.

Er wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de wateropgave:

- Op elk woonperceel wordt een ondergrondse waterberging aangebracht met een inhoud van 5 m³.



- Een deel van de achtertuinen (150 m²) wordt enigszins verlaagd aangelegd (3 à 4 cm). Hierdoor ontstaat een extra bergingscapaciteit van 4,5 m³ per woning.

De vereiste bergingsvoorziening dient na vijf droge dagen leeg te zijn (door infiltratie), waarbij daarnaast gesteld wordt dat 30 mm binnen 24 uur beschikbaar dient te zijn. De infiltratievoorziening wordt hierop ingericht. Gezien de hoge k-waarde van 3 tot 9 meter per dag in het gebied (bron: waterhuishoudkundig plan Waterdael III) in het gebied is dit geen probleem.

De voorgestelde wijze van waterberging geeft tevens invulling aan het voorkomen van wateroverlast in geval van een extreme regenbui waarbij 80 mm neerslag in één uur valt.

4.11.4 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Boerenkamplaan respectievelijk de Eikenpage geloosd worden.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Bestemming 'Tuin'

De gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen bij woningen binnen de bestemming 'Wonen'. Het betreffen hier de gronden vóór de voorgevel van woningen, waar maar beperkt bouwwerken zijn toegestaan. Op deze gronden zijn uitsluitend ondergeschikte uitbouwen aan woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Binnen deze bestemming is ruimte voor buurtontsluitingen, woonstraten en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen geregeld. Binnen deze bestemming mogen alleen kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming geeft ruimte aan tien nieuwe woonpercelen. De toegestane typen woningen zijn op de verbeelding aangeduid. De woningen moeten binnen een bouwvlak worden opgericht. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn eveneens aangeduid.



Bestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Ter bescherming van mogelijk in het plangebied voorkomen archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze bestemming verplicht het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, voordat ingrepen in de bodem plaatsvinden die dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m².

6. Haalbaarheid en procedure

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid volgt uit de omgevingsdialoog. De resultaten daarvan worden te zijner tijd aan het dossier toegevoegd.

6.3 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure, bestaande uit:

- 1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
- 2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
- 3 Vaststelling door de gemeenteraad

6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de relevante overheden en instanties, te weten:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Veiligheidsregio Brabant Zuidoost



Provincie Noord-Brabant

De gemeente heeft het plan op gebruikelijke wijze aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant. Omdat het gaat om een plan binnen Stedelijk Gebied en passend binnen de afspraken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg, geeft de Provincie geen inhoudelijke reactie. De Provincie Noord-Brabant stemt in met het plan.

Waterschap Aa en Maas

In zijn reactie vraagt het Waterschap Aa en Maas in iedere bestemming ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ toe te staan, ter voorkoming dat de realisatie van deze voorzieningen belemmerd wordt. De opmerking van het waterschap is overgenomen in de planregels.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost geeft in haar reactie aan dat het plan voldoet aan het veiligheidsbeleid en dat zij geen aanvullende maatregelen wenst.

6.3.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Boerenkamplaan 21, Someren” heeft van 22 september tot en met 3 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplan ‘Boerenkamplaan 21, Someren’, die als Bijlage 13 — bij deze toelichting is gevoegd.



Bijlagen

- Bijlage 1 — Verkennend bodemonderzoek I**
- Bijlage 2 — Verkennend bodemonderzoek II**
- Bijlage 3 — BUS-meldingen bodemsanering**
- Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï**
- Bijlage 5 — Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 6 — Selectiebesluit archeologie**
- Bijlage 7 — Stikstofdepositieonderzoek**
- Bijlage 8 — Quickscan natuurwaarden**
- Bijlage 9 — Aanvullend vogel- en vleermuizenonderzoek**
- Bijlage 10 — Activiteitenplan ontheffing Wnb**
- Bijlage 11 — Locaties tijdelijke vleermuiskasten**
- Bijlage 12 — Bomeneffectanalyse**
- Bijlage 13 — Nota van zienswijzen**

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl