

RUIMTELIJKE MOTIVERING
HEESVENSTRAAT 21
LIEROP
GEMEENTE SOMEREN

 Rentmeesters BV


 Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

 Rentmeesters bv

24 maart 2025

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.1.1 Begrenzing	6
2.1.2 Planologische situatie	6
2.1.3 Inrichting planlocatie	8
2.1.4 Bedrijfsvoering	9
2.1.5 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	9
2.2 Beoogde situatie	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Inrichting en bedrijfsvoering	11
2.2.3 Landschappelijke inpassing	11
2.2.4 Verkeer en parkeren	12
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
3.1.3 Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	16
3.2.2 Omgevingsverordening	16
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Ontwerp omgevingsvisie gemeente 	23
3.3.2 Structuurvisie Someren 2028	25
3.3.3 Toeristische beleidsnota Someren 2030	26
3.3.4 Woonvisie 2030	27
3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren	27
3.3.6 Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	29
4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	31
4.1 Ecologie	31
4.1.1 Wettelijk kader	31
4.1.2 Toetsing	33
4.2 Stikstof	33
4.2.1 Wettelijk kader	33
4.2.2 Toetsing	33

4.3	Cultureel erfgoed	34
4.3.1	Wettelijk kader	34
4.3.2	Toetsing	34
4.4	Bodem	40
4.4.1	Wettelijk kader	40
4.4.2	Toetsing	40
4.5	Water	41
4.5.1	Wettelijk kader	41
4.5.2	Toetsing	43
4.6	Geluid	44
4.6.1	Wettelijk kader	44
4.6.2	Toetsing	44
4.7	Geurhinder	45
4.7.1	Wettelijk kader	45
4.7.2	Toetsing	46
4.8	Gezondheid	47
4.8.1	Endotoxinen	47
4.8.2	Geitenhouderijen	48
4.8.3	Gewasbeschermingsmiddelen	49
4.9	Bedrijven en milieuzonering	49
4.9.1	Wettelijk kader	49
4.9.2	Toetsing	49
4.10	Omgevingsveiligheid	50
4.10.1	Wettelijk kader	50
4.10.2	Toetsing	51
4.11	Luchtkwaliteit	52
4.11.1	Beleidskader	52
4.11.2	Toetsing	53
4.12	M.e.r-beoordeling	55
4.12.1	Wettelijk kader	55
4.12.2	Toetsing	56
5.	UITVOERBAARHEID	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid	57
5.1.1	Algemeen	57
5.1.2	Kostenverhaal	57
5.1.3	Anterieure overeenkomst	57
5.1.4	Publiekrechtelijk kostenverhaal	57
5.1.5	Kostenverhaal binnen de planlocatie	57
5.1.6	Financiële bijdragen	58
5.1.7	Nadeelcompensatie	58
5.2	Participatie	58

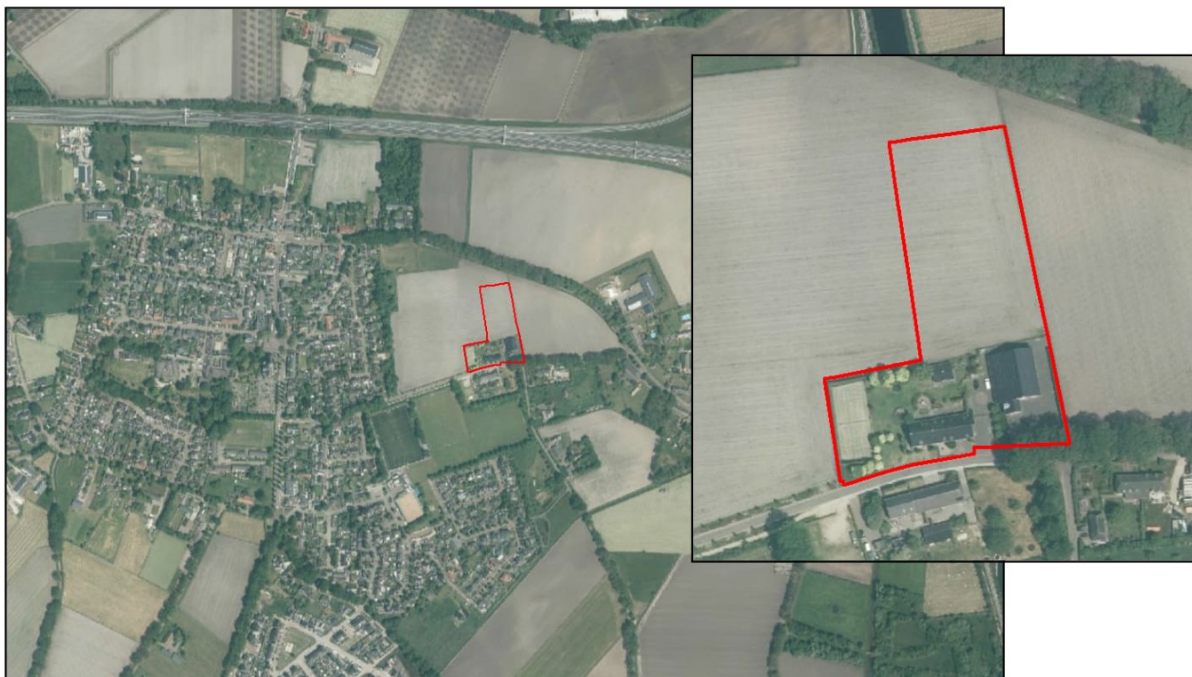
5.2.1	Algemeen	58
5.2.2	Omgevingsdialoog	59

Bijlagen:

1. Cultuurhistorische verkenning
2. Tekeningen verbouwing
3. Kostenraming restauratie woonboerderij
4. Beplantingsplan
5. Rekentool LIR
6. Bodemonderzoek 1999
7. Verkennend bodemonderzoek 2025

1. INLEIDING

Deze ruimtelijke motivering is opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de locatie Heesvenstraat 21 te Lierop, gemeente Someren, hierna ook wel 'planlocatie' genoemd. De planlocatie kent in de huidige situatie een bedrijfsfunctie ten behoeve van een verhuurbedrijf met 400 m² aan bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen. Ter plaatse is echter geen sprake meer van een verhuurbedrijf maar van een recreatiebedrijf in de vorm van 'indoor curling' met 516 m² aan bedrijfsgebouwen en kleinschalige horeca als nevenfunctie naast de recreatiefunctie. Ter plaatse is tevens een bedrijfswoning aanwezig in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Navolgend is de ligging van de planlocatie weergegeven op een luchtfoto. De planlocatie is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging planlocatie

Beoogd wordt om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Daarnaast wordt beoogd de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden, waarbij de helft wordt ingezet als bedrijfswoning en de andere helft als reguliere burgerwoning.

Herontwikkeling van de planlocatie behoort niet rechtstreeks tot de mogelijkheden in het gelende omgevingsplan. Derhalve dient het omgevingsplan ter plaatse van de planlocatie Heesvenstraat 21 te Lierop te worden gewijzigd. De beoogde herontwikkeling kan daartoe meeliften in de gemeentelijke herziening van 'Buitengebied Someren - Deelgebied 5'.

Deze ruimtelijke motivering dient als motivering bij de te volgen procedure. Aangetoond is dat wordt voldaan aan alle ruimtelijke vraagstukken. Sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing

De planlocatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente [REDACTED], sectie O, nummer 1126. De planlocatie omvat niet het volledige kadastrale perceel maar enkel de vigerende bedrijfsfunctie. Een klein gedeelte aan de voorzijde van de langgevelboerderij en de linker- en achterzijde van de tuin worden tevens bij de planlocatie betrokken om te komen tot een logische verkaveling. Deze gedeelten behoren thans niet tot de bedrijfsfunctie, maar zijn wel in gebruik voor de woonfunctie in de vorm van voortuin en achtertuin. Hiermee wordt dan ook een klein gedeelte van het perceel O 147 betrokken bij het besluitgebied. Dit kadastraal perceel is eveneens in eigendom van initiatiefnemer. De omliggende gronden binnen de kadastrale percelen ondervinden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen en worden dan ook buiten de ruimtelijke procedure gehouden. Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van de planlocatie, geprojecteerd op een luchtfoto. De planlocatie is weergegeven met een blauwe bolletjeslijn.

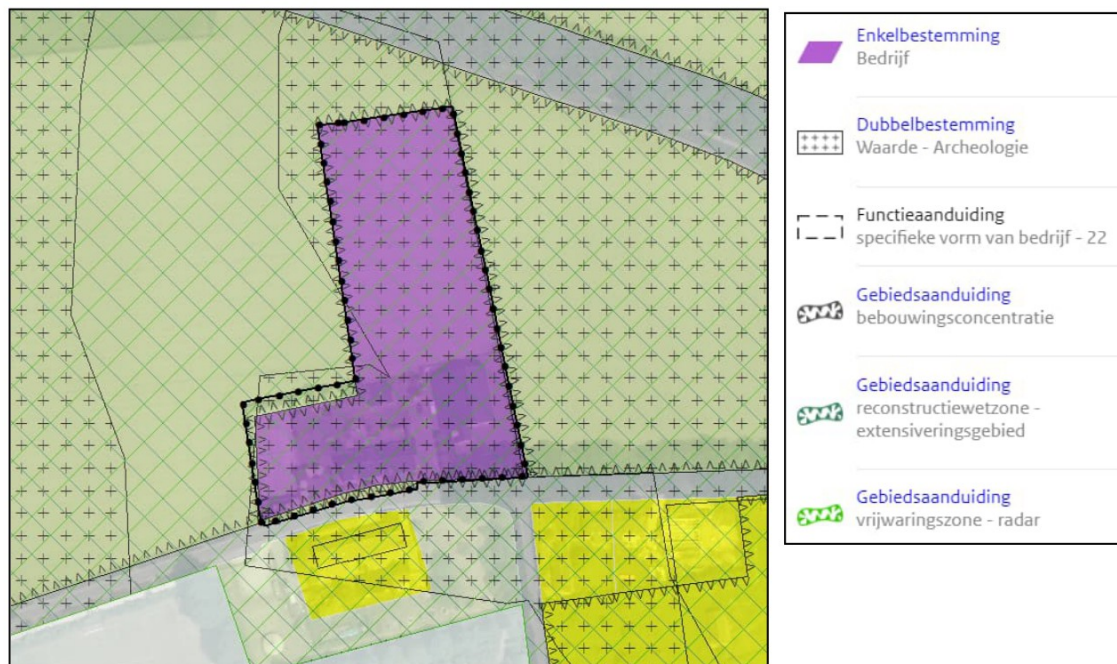


Figuur 2: Kadastrale situatie planlocatie

2.1.2 Planologische situatie

Voor de planlocatie is het 'Omgevingsplan gemeente Someren' sinds 1 januari 2024 van rechtswege het geldende planregime. Dit plan wordt door de gemeente Someren nog nader ingevuld. De planlocatie is eerder in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' bestemd, welke van rechtswege geldt als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is door de gemeenteraad van Someren vastgesteld op 29 juni 2011. Op navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van dit bestemmingsplan. De planlocatie is hierbij weergegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' ter plaatse van de planlocatie

De planlocatie is in het bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 22'. De planlocatie kent in dit bestemmingsplan tevens grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - radar'. Ter plaatse is volgens de bijbehorende regels een bedrijf toegestaan in de vorm van verhuurbedrijf met 400 m² aan bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

Een smalle strook aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming en aan de linker- en achterzijde van de privétuin worden tevens betrokken bij onderhavige ontwikkeling. Deze gedeelten zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Initiatiefnemer is eigenaar van deze gronden en dit gedeelte is dan ook in gebruik als tuin bij de woning.

Ter plaatse van de planlocatie zijn tevens de bestemmingsplannen 'Buitengebied Someren (2011), partiële herziening', 'Plattelandswoningen Someren', 'Parapluplan NAF-beleid Someren' en 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021' vastgesteld. Deze bestemmingsplannen hebben voornamelijk betrekking op het uniform vaststellen van gemeentelijk beleid ten aanzien van plattelandswoningen, beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente. Inhoudelijk hebben deze bestemmingsplannen geen gevolgen gehad voor de (on)mogelijkheden binnen de planlocatie. Deze bestemmingsplannen worden verderop dan ook niet nader toegelicht. Eventueel relevante regels worden wel overgenomen in het door de gemeente [REDACTED] vast te stellen omgevingsplan voor 'Deelgebied 5'.

2.1.3 Inrichting planlocatie

In het verleden was ter plaatse van de planlocatie sprake van een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij. Eind jaren '90 is de veehouderij ter plaatse gesaneerd, waarbij een groot deel van de oude stallen is gesloopt en een klein gedeelte behouden voor de niet-agrarische bedrijfsvoering. Destijds werd ter plaatse een ambachtelijk bedrijf gevoerd, toegespitst op de scheepsbouw. Later werd ook deze bedrijfsvoering ter plaatse gestaakt, en werd een verhuurbedrijf gevoerd vanuit de planlocatie.

Ter plaatse van de planlocatie is dan ook in het geldende plan sprake van een bedrijfsfunctie ten behoeve van een verhuurbedrijf. Ter plaatse wordt echter al jaren geen verhuurbedrijf meer gevoerd, maar vindt in de bedrijfsbebouwing recreatie plaats in de vorm van 'indoor curling' met kleinschalige horeca voor de gasten van het recreatiebedrijf ter plaatse. In de huidige situatie is sprake van 516 m² aan legaal gerealiseerde bedrijfsbebouwing.

Ter plaatse is tevens sprake van een bedrijfswoning in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met daarachter een bijgebouw met overkapping. Naast de boerderij is een tennisbaan gelegen, enkel voor privégebruik, geheel omheind met een manshoge knip- en scheerhaag. Deze tennisbaan is voor een klein gedeelte gelegen buiten de huidige bedrijfsfunctie. Om te komen tot een logische verkaveling, wordt met het planvoornemen de gehele tennisbaan binnen de planlocatie en daarmee de beoogde woonfunctie voorzien.

De achtergelegen gronden zijn onbebouwd en in agrarisch grondgebruik.

Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van de planlocatie in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto planlocatie in de huidige situatie (Bron: [redacted] en [redacted])

2.1.4 Bedrijfsvoering

In de huidige situatie wordt geen verhuurbedrijf meer gevoerd. Ter plaatse is sprake van een recreatiebedrijf met ondersteunende horeca naast de hoofdfunctie. In het bedrijfsgebouw in het oosten van de planlocatie wordt 'indoor curling' gedaan. Een baan kan worden afgehuurd, of een arrangement kan worden geboekt door groepen tot in totaal maximaal 64 personen.



Figuur 5: Bedrijfsgebouw in gebruik voor 'indoor curling' (Bron: eigen website)

Door de gebruiker (huurder) van de 'indoor curling' kan tevens een hapje en drankje worden genuttigd. Dit is veelal in de vorm van een drankje tijdens het spel en 'snacks' tussentijds. Ook kan voor een groep een arrangement worden geboekt inclusief diner. In dat geval wordt het diner van buitenaf geregeld. Ter plaatse is geen horecakeuken aanwezig. De horecafunctie is dan ook ondergeschikt aan de recreatiefunctie en is dan ook enkel toegankelijk voor de gebruiker daarvan. Geen sprake is van routegebonden horeca.

Eigenaar en bewoner van de bedrijfswoning is tevens exploitant van het recreatiebedrijf.

2.1.5 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De ter plaatse aanwezige bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Het betreft een boerderij uit 1888. Het bedrijfsgedeelte van de boerderij dateert van 1887, het woongedeelte uit 1888. Hier tussenin is een brandmuur aanwezig, wat zou kunnen leiden tot een logische splitsing van de huidige langgevelboerderij. Door Maikel Niël Bouwhistorie is in 2023 een cultuurhistorische verkenning gedaan naar de langgevelboerderij. Een verkenning is gedaan naar de geschiedenis van de boerderij en diens omgeving. Daaruit vloeit een aantal conclusies voort waaruit de waarden blijken.

De algemene indruk uit de cultuurhistorische verkenning:

Bij de bouwhistorische veldopname is geconstateerd dat het bouwvolume, het gevelmetselwerk en bouwkundige constructie van de langgevelboerderij uit 1887-88 nog grotendeels intact of herkenbaar

is. Met name het opgaande gevelmetselwerk en de detaillering daarvan, met verschillende kenmerkende sierlijsten, getoogde en strekse bogen, ingemetselde jaartalaanduidingen, ronde uilengaten en de oorspronkelijke smeedijzeren muurankers zijn geheel authentiek. In de loop der tijd zijn er in de gevelindeling wel verschillende wijzigingen aangebracht. Met name in het bedrijfsgedeelte zijn verschillende gevelopeningen aangebracht, vergroot, of juist dichtgemetseld (zie bouwtekening 1966). Het woongedeelte heeft wel haar oorspronkelijke gevelindeling grotendeels behouden, met name aan de straatzijde. Het zadeldak van de boerderij is vrij recent gemoderniseerd waarbij de detaillering is gewijzigd. De dakvorm en bouwvolume is daarbij wel gehandhaafd. (Bron: Cultuurhistorische verkenning, Maikel Niël Bouwhistorie, d.d. 27 juni 2023).

In paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke motivering wordt nog nader ingegaan op de cultuurhistorische verkenning. De rapportage is ook als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de juridische status in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie en daarmee te wijzigen naar recreatiefunctie met 516 m² aan bedrijfsgebouwen. Een deel van de achtergelegen gronden kan worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond. Een gedeelte wordt wel betrokken bij de recreatiefunctie om de mogelijkheid voor recreatieve (neven)functies op het achterterrein in de toekomst open te houden. Hierbij valt te denken aan buitenactiviteiten welke relatie hebben met de huidige 'curling', zoals 'voet-curling', 'hockey-curling' of eenvoudigweg picknickbanken om de gasten ook buiten te kunnen laten pauzeren. Ondersteunende horeca wordt eveneens beoogd, enkel voor de gebruikers van de recreatiefunctie ter plaatse. Routegebonden horeca wordt daaronder niet verstaan.

Overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 4' wordt een recreatiefunctie worden toegekend, met ondersteunende horeca en 516 m² aan bedrijfsbebouwing:

Adres	Bedrijfswoning	Specifieke activiteit	Maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing	Ondersteunende horeca
Heesvenstraat 21	1	Recreatiebedrijf	516 m ²	Ja

Tabel 1: Voorstel opname in planregels, overeenkomstig Deelgebied 4

Daarnaast wordt beoogd de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Het rechter gedeelte blijft daarmee bedrijfswoning behorende bij het recreatiebedrijf. Het linker gedeelte wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en zal daarmee worden aangeduid als 'Wonen'. Aan de gehele langgevelboerderij wordt de specifieke functie 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend.

Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven, geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Inrichting en bedrijfsvoering

Ter plaatse van de planlocatie wordt vooralsnog geen extra bebouwing toegevoegd. Als gevolg van de splitsing wordt de mogelijkheid geboden voor een extra bijgebouw bij de tweede wooneenheid, waarbij de reguliere bouwregels voor een woonfunctie in acht worden genomen. Situering van dit bijgebouw is nog niet voorzien. Voor het overige wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.

Het rechter gedeelte van de te splitsen langgevelboerderij behoudt het bijgebouw achter de woning. Het huidige bijgebouw, inclusief overkapping, heeft een oppervlakte van in totaal circa 65 m².

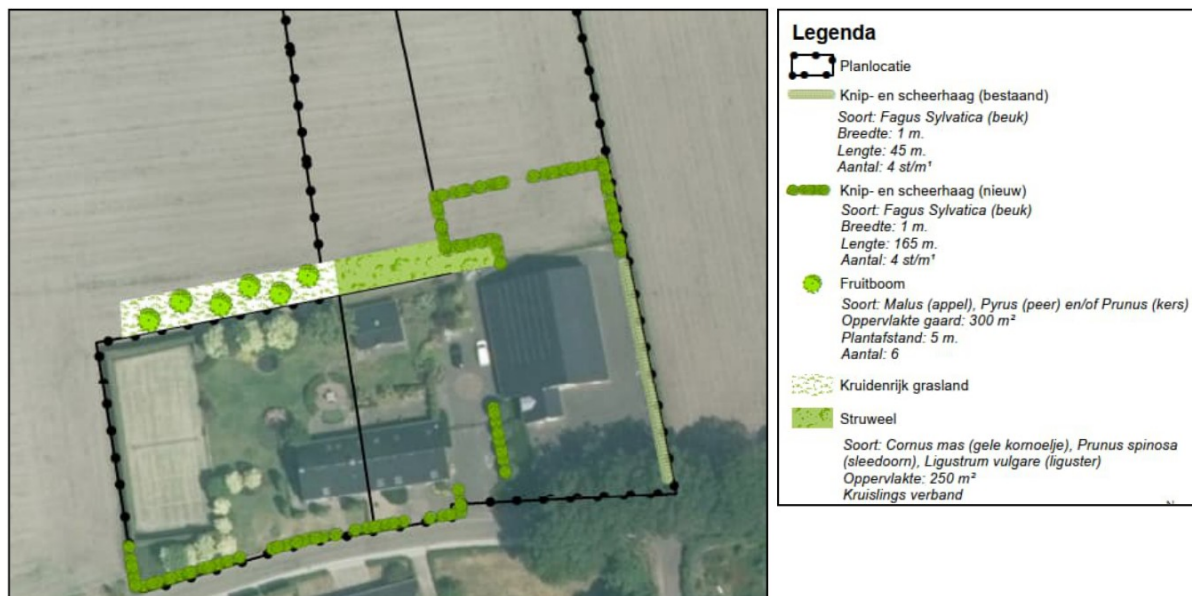
Het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 516 m² blijft behouden. Hier zal een recreatiebedrijf worden toegestaan met ondersteunende horeca. Deze ondersteunende horeca dient enkel voor gasten van het recreatiebedrijf ter plaatse. Een horecakeuken is niet aanwezig en wordt ook niet beoogd. Geen mogelijkheden worden geboden voor routegebonden horeca of horecavoorzieningen anderszins.

De huidige functie voor 'indoor curling' blijft behouden. Planologisch wordt een recreatiefunctie opgenomen met maximaal een milieucategorie 2 met daarbij behorende ondersteunende horeca.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Iedere ontwikkeling dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg te hebben. Ter plaatse vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door het behoud en onderhoud van de

cultuurhistorische waarden. Ook wordt de landschappelijke inpassing versterkt, rekening houdend met de ontwerprichtlijnen zoals gesteld in het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is nader toegelicht in paragraaf 3.3.5 van deze ruimtelijke motivering. Hieruit kan worden opgemaakt dat de planlocatie verder kan worden ingepast, maar dat rekening gehouden dient te worden met de openheid in het gebied. In het oosten van de planlocatie blijft de huidige beukenhaag behouden. Deze haag wordt enigszins verlengd en doorgetrokken tot achter de bedrijfsbebouwing. Aan de voorzijde wordt gewerkt met knip- en scheerhagen. Achter de woning wordt ook een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd. Navolgend is de landschappelijke inpassing na herontwikkeling weergegeven. De reguliere tuininrichting blijft eveneens behouden, hoewel juridisch niet juridisch verankerd en derhalve niet op de schets opgenomen.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing

Nadere afspraken over de inpassing zijn vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente Someren.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de Heesvenstraat. Dit betreft een doorgaande weg vanuit het centrum van Lierop naar het buitengebied. Het betreft een oude weg met een relatief smalle breedte en een snelheidsregime van 60 kilometer per uur ter hoogte van de planlocatie. Binnen de recreatiefunctie wordt ruimte geboden voor maximaal 64 gasten, verdeeld over 4 tot 5 groepen per week. De vervoersbewegingen over de Heesvenstraat vinden in de huidige situatie al plaats. Hiervan wordt geen hinder ondervonden en zal ook in de toekomst niet leiden tot overlast in de straat. Juist doordat de planlocatie is gelegen in een bocht van de straat, is deze plek overzichtelijk voor het af- en aanrijden van en naar de planlocatie. Er ontstaat hier geen gevaarlijke situatie. Ook is deze doorgaande weg geschikt voor het in verhouding summiere aantal vervoersbewegingen.

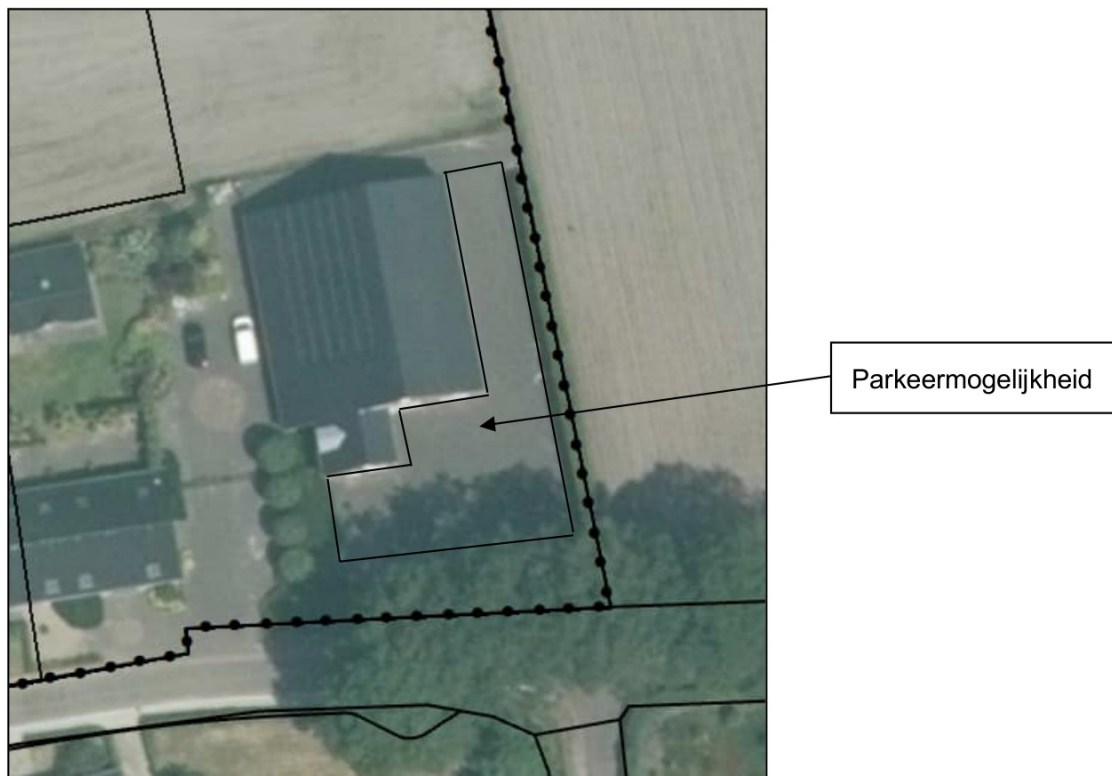
2.2.4.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gekeken naar de gemeentelijke parkeernota. Deze nota sluit ook aan op de CROW normen.

Sprake is, en zal blijven, van circa 4 tot 5 groepen per week, variërend van 12 tot 40 personen. Ruimte kan echter worden geboden aan maximaal 64 gasten, waarmee dan ook dient te worden gerekend.

De beoogde recreatiefunctie is niet opgenomen in de CROW-kencijfers, maar komen het meest overeen met de cijfers die gelden voor 'leisure'. Voor leisure gelden de volgende CROW-kencijfers: 2,6 personen per auto en 80% autogebruik (*Verkeersgeneratie leisure*, [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] Met een maximum van 64 gasten komt dit neer op $((64 * 80\%) / 2,6)$ 19,7 parkeerplaatsen. Er dient dan ook sprake te zijn van 20 parkeerplaatsen voor de recreatiefunctie.

Aan de voor- en rechterzijde van het bedrijfsgebouw is hiertoe voldoende ruimte.



Figuur 8: Parkeren op eigen terrein

Ter plaatse van de tweede wooneenheid dient ook parkeerruimte te worden gerealiseerd op eigen terrein. Voorzien dient te worden in twee parkeerplaatsen. De planlocatie biedt hiervoor voldoende ruimte.

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 transitie. 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.

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 4 en 5 van deze ruimtelijke motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders van deze AMvB's.

3.1.3 Ladder duurzame stedelijke ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan

die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woonfunctie toegevoegd door splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden. Met de beoogde herontwikkeling is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

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 hoofdpunten:

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 moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (met instructieregels). Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben hiervoor de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening. De planlocatie is hierbij weergegeven met de rode cursor.



Figuur 9: Aanduiding planlocatie op kaart 5: Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor bedrijven binnen het 'Landelijk gebied' en tevens voor de toevoeging van woningen. De regels voor bedrijfsvoering en voor de toevoeging van woningen worden in subparagraaf 3.2.2.5 en 3.2.2.6 nader toegelicht.

De omgeving is tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 10: Aanduiding planlocatie op themakaart 6: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

De planlocatie kent in de Omgevingsverordening tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduidingen gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen en voor de toevoeging van extra dierverblijven. De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toename van dierverblijven en heeft ook geen betrekking op de veehouderij. De regels die gelden binnen 'Beperkingen veehouderij' (artikel 5.65) en het 'Stalderingsgebied' (artikel 5.66) worden dan ook verderop niet nader toegelicht.

3.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de provinciale Omgevingsverordening wordt ingegaan op de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Een Omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (**artikel 5.7**). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (**artikel 5.8**) houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk. Splitsing van een bouwperceel is in principe niet toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van artikel 5.14, Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Met de beoogde herontwikkeling wordt voor wat betreft de bedrijfsvoering de juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarbij wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing en van het bestaande bouwperceel. Dit bouwperceel wordt

bovendien aanzienlijk verkleind, waarmee de achtergelegen gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond.

Met **artikel 5.9** wordt toepassing gegeven aan de lagenbenadering en **artikel 5.10** gaat in op de meerwaardecreatie. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel voor het maken van een goede afweging over ontwikkelingen. Met een juiste toepassing worden de effecten van een ontwikkeling op de verschillende lagen in beeld gebracht en maatregelen om optredende negatieve effecten te voorkomen. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel, van bestaande bebouwing. Gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, waarmee een meerwaarde wordt gecreëerd.

Sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies op deze locatie. Dit wordt verderop ook nog nader toegelicht.

3.2.2.4 Versterken van omgevingskwaliteit

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Op grond van artikel 5.14, vierde lid onder c wordt de realisatie van een woning binnen karakteristieke bebouwing mogelijk gemaakt. Sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2023' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van het provinciaal beleid.

Er zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden:

- Categorie 1: Kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een lage impact op de leefomgeving en die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Er wordt geen extra tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met een normale impact op de leefomgeving, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Zwaardere ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving, waarbij naast een basisinspanning in de vorm van landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is op grond van een forfaitaire berekening en kwalitatieve tegenprestatie (in euro's uitgedrukt op basis van normbedragen).

Conform de gemeentelijke regeling wordt de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gezien als een categorie 1-ontwikkeling. Voor deze functiewijziging wordt geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Deze ontwikkeling heeft immers reeds een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

Omzetting van een bedrijfsfunctie naar een recreatiefunctie is niet specifiek opgenomen in de bijlage behorende bij de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. Het totaal van het planvoornemen ziet de gemeente Someren echter wel als categorie 3-ontwikkeling. Hiervoor dient dan ook een berekening te worden uitgevoerd van de bestemmingswinst waaruit zal blijken een kwalitatieve tegenprestatie geleverd dient te worden.

In de bijlage bij deze ruimtelijke motivering is de berekening van de landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgenomen. Een berekening is gemaakt van het verschil in waarden voor en na wijziging. Voor de volledigheid is hier wel ook de waardering van de gehele langgevelboerderij meegenomen, inclusief de te splitsen cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij welke conform de LIR in wordt gezien als categorie 1-ontwikkeling.

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de functiewijziging sprake is van een bestemmingsplanverlies. In dit geval wordt een tegenprestatie dan ook niet vereist waarvoor een financiële berekening wordt gemaakt. Wel wordt hiermee volgens de gemeentelijke LIR teruggevallen op categorie 2, waarvoor de maatstaf geldt dat minimaal 10% van het functievlak wordt ingepast, tot een maximum van 500 m². Dit geldt dan ook voor zowel de woon- als de recreatiefunctie ter plaatse. Met een oppervlakte van circa 5.000 m² recreatie en 2.335 m² wonen, geldt dan ook dat hier sprake dient te zijn van een inpassing van (500 + 234) 734 m².

De beoogde landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 en 3.3.5. Met deze voorgestelde landschappelijke inpassing wordt voldaan aan deze 10%-vereiste. Door de te behouden openheid in de omgeving is verder verdichten van de planlocatie niet gewenst. Nadere afspraken zijn vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente Someren.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk te bezien of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Artikel 5.12 Omgevingsverordening stelt dan ook dat bij uitbreiding van een bestaande ontwikkeling, of een nieuwe functie of activiteit in het Landelijk gebied, een onderbouwing dient te worden gegeven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ingegaan dient daarbij te worden op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op de omgeving, waaronder ook een veilige en gezonde leefomgeving, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden en op welke wijze eventuele sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van een menging van functies. De recreatieve activiteit is reeds aanwezig. De horecafaciliteiten zijn ook bekend bij de gemeente en worden enkel gebruikt voor gasten van de recreatiefunctie. Door dit enkel als nevenactiviteit toe te staan naast de recreatiefunctie, blijft het kleinschalig en passend in de omgeving. Het betreffende bedrijf is passend in het gebied en leidt niet tot een afbreuk van de bestaande waarden in het gebied. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Ook de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, in een omgeving waar meer dergelijke boerderijen voorkomen, is eveneens een passende ontwikkeling in de omgeving.

3.2.2.5 Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Artikel 5.77 van de Omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied de toename van het aantal woningen verboden is. In afwijking hiervan worden op grond van artikel 5.14 mogelijkheden geboden voor nieuwbouw. Maatwerk kan worden geleverd met als doel het versterken van de omgevingskwaliteit. Artikel 5.14, derde lid, sub a stelt dat de toevoeging van een woning mogelijk is, mits de woning wordt gerealiseerd op een passende locatie, mits de omvang van de fysieke tegenprestatie in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel en mits onderzocht is of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort. Volgens het vierde lid, sub c is sprake van een passende locatie als de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing. Met de beoogde splitsing van de langgevelboerderij wordt dan ook gebruik gemaakt van artikel 5.14, derde lid, sub a, waarbij op grond van het vierde lid, sub c wordt gesteld dat sprake is van een passende locatie voor ontwikkeling van de extra woonfunctie. Sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De boerderij is ook als zodanig aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie.

Voor wat betreft de fysieke tegenprestatie heeft de provincie een nadere uitwerking gemaakt in de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant, welke gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening in werking is getreden. Hoofdstuk 7 gaat in op het maatwerk voor omgevingskwaliteit (Ruimte); hierna 'maatwerkregeling' genoemd. In artikel 7.1.5 van de maatwerkregeling geeft GS van Noord-Brabant per woningtype aan wat kan worden gehanteerd als een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit. Artikel 7.1.5 onder e

gaat in op de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing. Het navolgende wordt hierin gesteld:

1. De bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit dient € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid te zijn;
2. De realisatie van wooneenheden is enkel inpandig mogelijk;
3. Karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken worden behouden en het behoud is juridisch geborgd;
4. Bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing;
5. Behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, wordt juridisch geborgd; en
6. Als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.

In artikel 7.1.6, sub e wordt de mogelijkheid geboden om de aantoonbaar gemaakte kosten voor onder anderen het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, in te zetten als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit.

Met de beoogde herontwikkeling wordt aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij Heesvenstraat 21 een extra woonfunctie toegekend. Dit zal inpandig gebeuren, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Een aanzienlijke fysieke tegenprestatie zal worden geleverd ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden. Een kostenraming voor de renovatie en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. Hieruit kan het navolgende worden opgemaakt:

1.	Totale kosten herstelwerkzaamheden boerderij:	€ 239.909,-
	a. Fysieke verbeteringsmaatregelen:	€ 182.181,-
	b. Bijkomende / overige kosten	€ 57.728,-
2.	Landschappelijke inpassing:	€ 14.355,-

Onderdeel 1 geeft invulling aan de provinciale maatwerkregeling (artikel 5.14 Omgevingsverordening). De kosten voor het behoud van de cultuurhistorische waarden (€ 182.181,-), zullen het genoemde bedrag van € 62.500,- fors overstijgen. Dit aspect is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.2.2 van deze ruimtelijke motivering. Onderdeel 2 geeft invulling aan de landschappelijke inpassing (Omgevingsverordening) en de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling.

Voldaan wordt aan artikel 5.14 van de Omgevingsverordening waarmee splitsing in twee wooneenheden mogelijk wordt gemaakt.

3.2.2.6 Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

Een omgevingsplan ter plaatse van het Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is, als (lid 1):

- b. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in 5.12;
- c. Aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt, en;
- d. Dit geen betrekking heeft op:
 1. Een kantoor met baliefunctie;

2. Het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
3. Een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Lid 2 van artikel 5.78 stelt dat een omgevingsplan dient te regelen welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang, dat de ontwikkeling ook op lange termijn past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, dat geen sprake is van een functie met grote publieksaantrekkende werking, opslag in pandig dient plaats te vinden en dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang.

Ter plaatse van de planlocatie wordt thans een recreatiebedrijf gevoerd op een bedrijfslocatie. Als gevolg van de beoogde herziening wordt de juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De beoogde situatie is dan ook feitelijk al aanwezig. Gebruik wordt gemaakt van een bestaande bedrijfslocatie op een bestaand bouwperceel. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van een menging van functies. Door de ondersteunende horeca enkel als nevenactiviteit toe te staan naast de recreatiefunctie, blijft het kleinschalig en passend in de omgeving. Het betreffende bedrijf is passend in het gebied en leidt niet tot een afbreuk in het gebied. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt.

Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt het bouwperceel wel gesplitst in twee wooneenheden. Echter, past deze splitsing binnen de regels van de Omgevingsverordening (artikel 5.14). Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering geleverd door behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden. De rechter helft van de boerderij blijft daarmee bedrijfswoning behorende bij de recreatiefunctie. Geen sprake zal zijn van een tweede bedrijf of toevoeging van andere functies. Voor wat betreft milieuhinder past de splitsing ook binnen het ruimtelijk kader. De beoogde herontwikkeling voorziet ook niet in vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisporten of mestbewerking.

Het bedrijf krijgt een passende omvang in het buitengebied. Het huidige bouwvlak à ruim 10.300 m² wordt verkleind tot circa 5.000 m², met maximaal 516 m² aan bedrijfsbebouwing. Voor de recreatiefunctie is wel sprake van een verkeersaantrekkende werking, hoewel deze feitelijk reeds aanwezig is en niet zal toenemen. Geen sprake is van een openbare toegankelijke recreatie- dan wel horecafunctie, maar de locatie wordt enkel gebruikt door vooraf gereserveerde groepen. Het aspect verkeer en parkeren is ook nader beschreven in paragraaf 2.2.4. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling verkeerskundig past in de omgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwerp omgevingsvisie gemeente Someren

Door de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het verplicht dat iedere gemeente een omgevingsvisie opstelt voor haar volledig grondgebied. De gemeente Someren heeft de Omgevingsvisie Someren op 1 december 2023 als ontwerp gepubliceerd. De omgevingsvisie heeft de volgende verschillende functies:

- Schetsen van de koers, stip op de horizon, positionering;
- Afwegingskader voor initiatieven strijdig met Omgevingsplan (vervanger bestemmingsplan, de afweging moet binnen 8 weken plaatsvinden);

- Handvat voor prioritering gemeentelijke activiteiten en inzet gemeentelijke instrumenten
- Inspiratiebron voor initiatieven uit de samenleving;
- Kapstok voor beleidsuitwerkingen voor thema's en gebieden (Programma's). De Omgevingsvisie wordt door de raad vastgesteld, uitwerkingen van beleid (programma's) worden door B&W vastgesteld;
- Basis voor inzet kostenverhaalinstrumentarium.

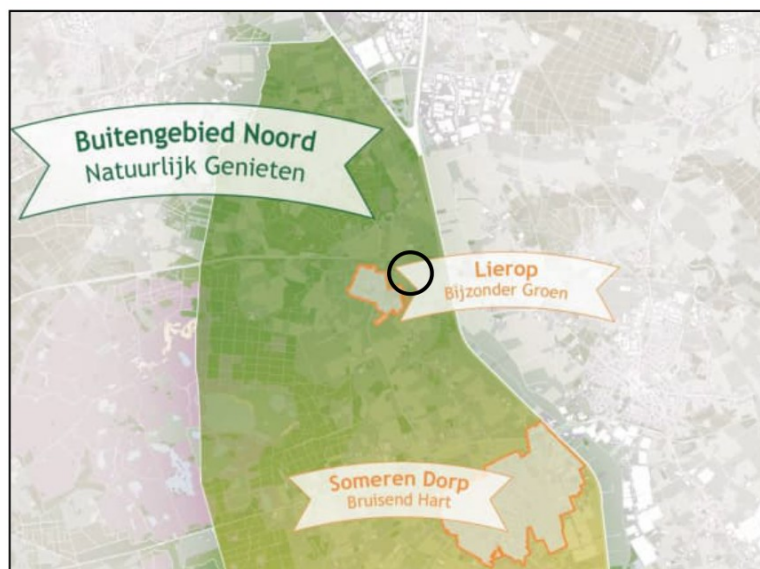
De Omgevingsvisie legt de nadruk op de visie binnen de gemeente Someren voor de volgende thema's:

- Samen Someren;
- Aantrekkelijk wonen;
- Waardevol groen en blauw;
- Economisch vitaal;
- Bereikbaar en toegankelijk;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

De thema's zijn voor gebieden uitgewerkt. In de gemeente Someren zijn de volgende gebieden onderscheiden:

- Bruisend Hart - Someren Dorp;
- Aangenaam Dorps - Someren Eind;
- Veelzijdig Samen - Someren Heide;
- Bijzonder Groen – Lierop;
- Natuurlijk genieten - Buitengebied Noord;
- Buitengewoon pionieren - Buitengebied Zuid.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de visiekaart, waarop de planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 11: Visiekaart (ontwerp)omgevingsvisie

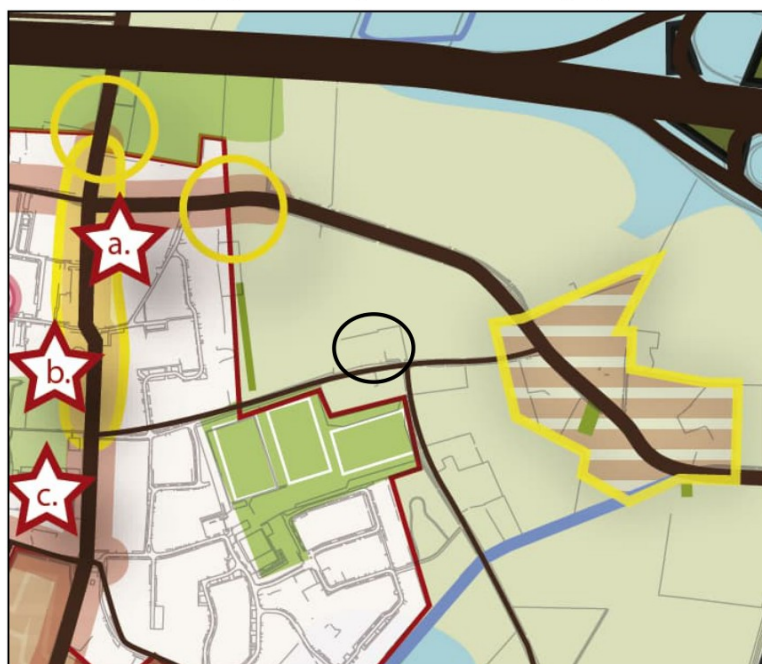
De planlocatie is gelegen binnen deelgebied 'Buitengebied Noord – Natuurlijk genieten'. In het noordelijke buitengebied is een mix te vinden van wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, veehouderij,

landbouw en recreatie. Vanwege het kleinschalige landschap is het gebied meer divers dan het zuidelijke buitengebied. Om de kwaliteiten van het buitengebied verder te verbeteren zoekt de gemeente naar de mogelijkheden om verschillende verbindingen te realiseren.

De recreatiefunctie met ondersteunende horeca past binnen de identiteit van het noordelijk buitengebied.

3.3.2 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'. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven. De planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Uitsnede 'Algemene Structuurvisiekaart Someren 2028'

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren, ten oosten van de kern Lierop. De planlocatie is niet nader aangeduid, anders dan de ligging in het Kampenlandschap.

Voor wat betreft recreatie geeft de gemeente Someren aan dat de gemeente een agrarische én toeristische gemeente wil zijn. In het buitengebied in haar algemeenheid wordt gefaciliteerd in de realisatie van nieuwe activiteiten en uitbreiding van bestaande voorzieningen. Naast grote initiatieven, biedt het toeristisch beleid volop ruimte voor kleine initiatieven in de vorm van bijvoorbeeld bed and breakfast, kamperen bij de boer, de verkoop van ter plekke vervaardigde producten, routegebonden horeca en fietsverhuur. Niet specifiek wordt bijgedragen aan de genoemde ontwikkelingsrichting conform de gemeentelijke structuurvisie. Sprake is echter van een bestaande situatie, welke juridisch wordt verankerd.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve impact op de omgeving en is niet in strijd met de structuurvisie van de gemeente [REDACTED]

De gemeente Someren is bovendien van mening dat verantwoord omgaan met cultuurhistorie een positieve invloed heeft op de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en daarmee de lokale economie van de gemeente. Dit maakt dat de gemeente in principe inzet op het beschermen en indien mogelijk versterken van cultuurhistorische elementen en/of ensembles. Splitsing van de boerderij, eveneens in samenhang met de recreatiefunctie, draagt bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie.

3.3.3 Toeristische beleidsnota Someren 2030

Het actuele beleid voor toerisme en recreatie is gebundeld in de 'Toeristische beleidsnota Someren 2030'. Dit beleid biedt ruimte voor recreatieve ondernemingen die bijdragen aan een aantrekkelijk en passend aanbod in de gemeente Someren.

Ondanks dat Someren van nature geen toeristische gemeente is, liggen er wel degelijk kansen in deze sector. De toeristisch recreatieve sector wordt steeds belangrijker (zowel op nationaal als regionaal gebied) en kan bijdragen bij aan de lokale economie, het voorzieningenaanbod en de natuurbeleving. Daar waar plaatsen elders in Nederland overlopen van toeristen en recreanten, is er in Someren nog volop ruimte voor groei.

Someren beschikt over een groot buitengebied met veel agrarische activiteit. De structuur van het buitengebied in Someren moet en zal veranderen in de toekomst, gezien de grote opgaven in de transitie van het landelijk buitengebied. Dit biedt kansen voor ondernemerschap in de toeristisch-recreatieve sector. Het leggen van slimme verbindingen tussen de agrarische en toeristische sector is kansrijk.

Het beleid is verder geconcretiseerd in 7 strategielijnen:

1. Someren bedient de doelgroepen op hun wenken door te beschikken over een verblijfsaanbod dat toegespitst is op de kernwaarden 'outdoor, samen gezellig en actief.
2. Someren bedient de doelgroepen op hun wenken door te beschikken over uitgebreid dagrecreatief aanbod binnen de lifestyle outdoor, samen gezellig en actief.
3. Ondernemers werken onderling en met de gemeente structureel samen, ook op regionaal niveau.
4. Someren is een aantrekkelijk gebied om zich te vestigen door een goed ondernemersklimaat en gunstige vestigingsvoorwaarden.
5. Someren brengt actieprogramma tot uitvoering door ter beschikkingstelling onafhankelijk aanjager.
6. Someren profileert zich op de kernwaarden 'outdoor, samen gezellig en actief' door haar fysieke en landschappelijke kwaliteiten te versterken.
7. Someren sluit aan en onderscheidt zich binnen de Peel door actieve promotie en communicatie van het aanbod en de kernwaarden outdoor, samen gezellig en actief.

De beoogde herontwikkeling speelt voornamelijk in op het tweede speerpunt, door een dagrecreatief aanbod te bieden in groepsverband. Voor wat betreft de horecafaciliteiten als nevenactiviteit worden

mogelijkheden geboden voor ondernemers in de omgeving. De planlocatie beschikt zelf niet over een uitgebreide keuken, waardoor gebruik wordt gemaakt van aanbod van buitenaf. Voor het overige wordt niet specifiek bijgedragen aan de genoemde speerpunten. De beoogde herontwikkeling is echter wel een passende ontwikkeling ter plaatse en doet geen afbreuk aan de genoemde speerpunten. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de toeristische visie voor de gemeente.

3.3.4 Woonvisie 2030

De gemeenteraad van Someren heeft op 12 december 2019 de Woonvisie Someren 2030 vastgesteld. Om een aantrekkelijke gemeente te blijven wil de gemeente in 2030 bekend staan om de karakteristieke dorpse en landelijke woonmilieus, die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op de doementaliteit en het principe van circulariteit. De woonwens van de inwoners staat daarbij centraal en de dorpen en wijken zijn inclusief: voor jongeren, ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen. Om dat te bereiken geeft de gemeente aan nieuwe woningbouwplannen zelf actief te ontwikkelen en te faciliteren waarbij het meebewegen met de behoeften in de kernen het vertrekpunt is. Extra aandacht gaat uit naar jongeren en ouderen.

Voor woningbouwplannen geeft de gemeente een aantal uitgangspunten mee. Het accent bij ontwikkeling ligt op financieel voldoende bereikbare woningen, passende woningen voor senioren, en de mogelijkheid voor jongeren om in Someren te blijven wonen. Ontwikkende partijen worden uitgedaagd om met plannen te komen die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp op basis van zelfdoen en circulariteit. Daarbij biedt het regionale kader flexibiliteit. Zelfbouw wordt gestimuleerd. Aandachtspunten bij realisatie zijn groene inpassing, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

De beleidsuitgangspunten zijn vervolgens vertaald naar een globale woningbouwprogrammering tot 2030. Binnen de gemeente Someren is op hoofdlijnen tussen 2020 en 2030 de bouwopgave circa 782 woningen, waarvan 94 in de kern Lierop. Met de splitsing van de langgevelboerderij wordt op kleinschalig niveau bijgedragen aan de kwantitatieve vraag naar woningen binnen de gemeente. De toekenning van de extra woonfunctie past in de Woonvisie 2030 en binnen de gemeentelijke plancapaciteit.

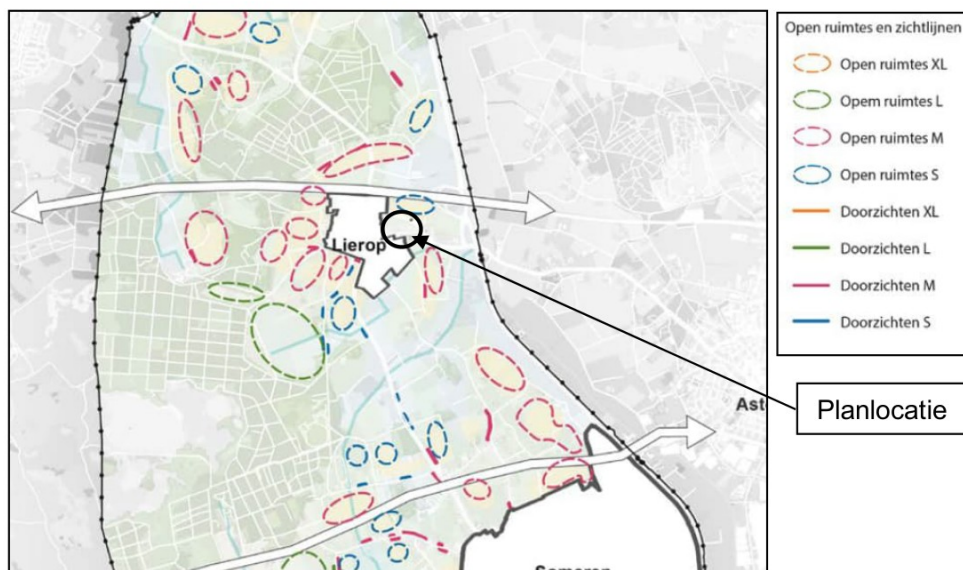
3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren

De gemeente Someren heeft in 2022 het oude beeldkwaliteitsplan geactualiseerd naar aanleiding van de wijzigingen in het buitengebied, waarbij verschillende agrarische bedrijfsfuncties zijn uitgebreid of veranderd naar de woonfuncties, recreatie of kleinschalige bedrijvigheid. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft kaders en richtlijnen waarmee de beeldkwaliteit van een bepaald gebied gewaarborgd wordt. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van het landschap. Het vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen.

De planlocatie aan Heesvenstraat 21 te Lierop is gelegen binnen het Kampenlandschap. Dit oude agrarische landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige structuur. De verkaveling is kleinschalig en op sommige plekken grillig van vorm. In de loop der tijd heeft het landschap en

relatief meer open karakter gekregen. Van oorsprong komen hier veel meer landschapselementen voor zoals houtsingels en bosjes.

Volgens het beeldkwaliteitsplan is de planlocatie niet per definitie gelegen in een open ruimte of een bolle akker, hoewel feitelijk de planlocatie enkel is omgeven door akkerbouwgronden, zonder bebouwing, erfafscheidingen of landschapselementen anderszins. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het kaartbeeld met daarop de open ruimtes weergegeven. De planlocatie aan de Heesvenstraat is hierop weergegeven in de zwarte cirkel. Zoals de gemeente zelf stelt, is het niet mogelijk om in het beeldkwaliteitsplan alle open ruimtes op de kaart te zetten. Als een bepaalde plek dus niet geduid is op deze kaart, betekent het niet per definitie dat hier geen waardevolle open ruimte aanwezig is.



Figuur 13: Uitsnede analysekaart bestaande doorzichten en open ruimtes, BPK Buitengebied Someren

Ondanks dat de planlocatie niet als zodanig is aangemerkt, moet deze eveneens worden benaderd als zijnde 'open ruimte'. Een open ruimte is namelijk een aaneengesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap. Een open ruimte is een in één keer beleefbare ruimte. Het beoordelen van open ruimtes is altijd maatwerk. De open ruimtes zijn gevarieerd in grootte en vorm.

In het kampenlandschap mogen open ruimtes niet dichtgezet worden, maar maximaal twee zijdes beplant zodat het landschap vanaf de openbare weg beleefbaar blijft. In het beeldkwaliteitsplan wordt tevens gesteld dat de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude akkergebieden gewaardeerd en beschermd moeten blijven, met in het bijzonder de steilranden en bolle akkers. Voor wat betreft landschap gelden navolgende ontwerprichtlijnen in het kampenlandschap:

- Solitaire bomen her en der in het landschap als markering van een erfgrans/perceel, of als schaduwboom voor vee midden in een weiland.
- Boomgroepen op overhoeken om het landschap een kleinschaliger karakter te geven.
- Houtsingels of bomenrijen op de erfgrans of perceelsgrens op enige afstand van bebouwing. Percelen niet omkaderen, maar aan één of twee zijden afbakenen met een houtsingel of bomenrij.
- Bomenlanen langs de infrastructuur behouden en waar mogelijk aanvullen en versterken.

- Kruidenrijke akker- en weideranden verspreid door het landschap.
- Kruidenrijke vegetatie op extensief beheerde graslanden.

Deze ontwerprichtlijnen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de landschappelijke inpassing van de planlocatie. Ingezet wordt op een bomenrij op de erfgrans, enige afstand van de bebouwing. Hierbij is nog rekening gehouden met de openheid in het gebied, door de bomen op enige afstand van elkaar te plaatsen. Het perceel wordt niet omkaderd.

3.3.6 Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

De gemeente Someren heeft in de raadsvergadering van 28 juni 2018 het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' (NAF-beleid) vastgesteld. Het doel van deze beleidsnota is een aantrekkelijk, groen en landelijk buitengebied voor Someren 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 vier principes gedestilleerd. Gesteld wordt het volgende:

“Binnen die kaders willen we nieuwe initiatieven in beginsel omarmen en is een ontwikkeling kansrijker indien:

- 1. het bijdraagt aan de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);*
- 2. het ruimte biedt aan innovatie (economisch kapitaal);*
- 3. het bijdraagt aan een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);*
- 4. het de uitgangspunten van Cradle to Cradle als vertrekpunt hanteert (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal).”*

Met de beoogde herontwikkeling wordt niet per definitie bijgedragen aan de doelstellingen zoals opgenomen in het NAF-beleid, hoewel in het beleid wordt aangegeven dat toerisme en recreatie belangrijke nieuwe economische dragers zijn in het buitengebied, waarvoor de gemeente een ruimhartiger beleid heeft en blijft houden. Verwezen wordt dan ook voornamelijk naar het beleid voor toerisme en recreatie, wat in paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke motivering nader is toegelicht.

Er wordt geen nieuwbouw beoogd, en ook de recreatiefunctie is reeds aanwezig. Met de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt evenmin extra bebouwing beoogd, maar wordt juist gebruik gemaakt van het bestaande ruimtebeslag.

Nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven (zowel als hoofd- en als nevenfunctie) zijn slechts toegestaan indien ze niet bijten met de reeds aanwezige agrarische en agrarisch verwante activiteiten. De beoogde herontwikkeling bijt niet met deze activiteiten. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering.

De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijk NAF-beleid.

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Ecologie

4.1.1 Wettelijk kader

4.1.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.1.1.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.1.1.3 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese

aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het Omgevingsplan is door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

4.1.2 Toetsing

4.1.2.1 Soortenbescherming

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen landschapselementen verwijderd en ook bebouwing wordt niet gesloopt. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren. Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens toekomstige werkzaamheden voor de verbouwing van de langgevelboerderij continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.1.2.2 Gebiedsbescherming

Het meest dicht bij de planlocatie gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse heide & Beuven' op circa 2,5 kilometer ten zuidwesten van de planlocatie. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en het effectbereik ten opzichte van Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten. De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het meest dichtbijgelegen NNB betreft het 'Vochtig bos met productie' (N16.04), rondom de afslag bij de Rijksweg A67. Dit bos is gelegen op een afstand van circa 450 meter ten noordoosten van de planlocatie. Op zodanige afstand kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect zal hebben op het NNB.

4.2 Stikstof

4.2.1 Wettelijk kader

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend.

4.2.2 Toetsing

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt het aantal wooneenheden toe met één. De extra wooneenheid dient gasloos te worden gerealiseerd dus zal enkel de toename van vervoersbewegingen van personenauto's tot gevolg hebben. Echter, kan worden gesteld dat met de toename van slechts één wooneenheid, op zodanig grote afstand van een Natura 2000-gebied, geen

sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Een stikstofberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Toetsing

4.3.2.1 Waarden in de omgeving

Regio

De planlocatie is gelegen binnen de regio Peelrand. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. De ontwikkelingsstrategie binnen de regio Peelrand ligt op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio, het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van cultuurhistorische waarden in hun samenhang, het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief en aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap. De beoogde ontwikkeling draagt niet specifiek bij aan de ontwikkelingsstrategie van de regio Peelrand.

Landschap

De planlocatie is ook gelegen binnen het cultuurhistorische landschap Dommeldal. Het Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen,

landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden. De ontwikkelingsstrategie binnen dit landschap is gelegen in het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van oud watermanagement in beekdalen, het versterken van het contrast tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds. Ook de natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit, alsook het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving zijn belangrijke pijlers in het gebied.

Buurtschap

De planlocatie is ook gelegen binnen het historisch buurtschap 'Boomen'. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1750-1920. In het buurtschap is tevens een aantal oude lindebomen aanwezig. Aan de zuidzijde kent het buurtschap nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek. Het buurtschap is deels aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Geografische lijn

De planlocatie is gelegen aan de Heesvenstraat. Dit betreft een geografische lijn van redelijk hoge waarde. In de negentiende eeuw was de later tot Heesvenstraat omgedoopte weg al zichtbaar, waaraan ook de langgevelboerderij binnen de planlocatie te zien is. Destijds betrof dit nog een onverharde weg. Later is deze verhard. Deze historische geografische lijn is dan ook van redelijk hoge waarde en wordt nog steeds veel gebruikt voor doorgaand verkeer richting de kern Lierop.

Bouwkunsten in de omgeving

In de omgeving van de planlocatie is, binnen het buurtschap Boomen, nog een aantal andere 'bouwkunsten' aangewezen als waardevol:

Tegenover de planlocatie is een boerderij aan Heesvenstraat 22 gelegen, wat tevens is aangewezen als MIP (Monumenten Inventarisatie Project). Deze boerderij is gebouwd omstreeks 1850 en is zelfs aanwezen als gemeentelijk monument. Deze langgevelboerderij is ook nog herkenbaar aan het onderscheid in woongedeelte en oud stalgedeelte.

Ook Heesvenstraat 26, ten zuidoosten van de planlocatie, is aangemerkt als MIP. Dit betreft een oude fabriekswoning.

Iets verderop, aan Laan ten Boomen, is nog een aantal monumentale panden gelegen.

4.3.2.2 Waarden binnen planlocatie

Cultuurhistorie

Binnen de planlocatie is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. In bijlage II behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 met Beeldbepalende panden is de boerderij ook als zodanig aangeduid. Hierin is aangegeven dat zowel de hoofdvorm een beeldbepalend karakter heeft als dat de gevelindeling beeldbepalende kwaliteiten bezit.

Door Maikel Niël Bouwhistorie is een cultuurhistorische verkenning gedaan en daarmee een waardestelling gemaakt. De geschiedenis van de omgeving is bekeken, evenals de geschiedenis van het perceel en later de boerderij zelf. De boerderij blijkt deels uit 1887 en deels uit 1888, doordat de bouw een tijdje stil heeft gelegen. In eerste instantie zou een 'landbouwers schuur en stal' worden gerealiseerd, maar later werd de woning gezien als 'landbouwerswoning', welke op dat moment (juli 1888) nog niet in gebruik was.

Navolgend concludeert Maikel Niël Bouwhistorie over de boerderij:

"De boerderij op de Heesvenstraat 21 heeft een hoge algemeen cultuurhistorische waarde omdat het uitdrukking geeft aan een typologische ontwikkeling gebonden aan een specifiek tijdperk. De langgevelboerderij vertegenwoordigt een voorlopig eindpunt in de ontwikkeling van het driebeukige hallenhuis naar het langgeveltype. Dit komt tot uitdrukking in de hoofdindeling van woonhuis, stalruimte en schuurdeel onder één kap met een slanke langgerekte plattegrond die is geëvolueerd naar een enkelbeukige opzet. De daarbij behorende bouwkundige constructie is typerend is voor de ontwikkeling van het type. In die zin heeft de boerderij ook een positieve waarde vanuit de gebruikshistorie als representant van de agrarische ontwikkeling van de Brabantse zandgronden in relatie tot het langeveltype waarbij zowel veeteelt als akkerbouw in een gecombineerd bedrijf waren verenigd.

De boerderij heeft een positieve stedenbouwkundige ensemblewaarde in relatie tot de bebouwing in de omgeving van het agrarische gebied rondom de Heesven en het nabij gelegen gehucht Ten Boomen. In die zin heeft de boerderij een historisch-ruimtelijke relatie met het omliggende gebied en de ontwikkeling daarvan.

De boerderij heeft een hoge bouwhistorische waarde vanwege de afleesbaarheid van de bouwtechniek en het materiaalgebruik. De relatieve gaafheid en zeldzaamheid van de bouwkundige constructie. In het bijzonder geven de houten gebinten en kapconstructie daartoe aanleiding. Ook de oorspronkelijke gemetselde gevels van de gehele boerderij betaande uit twee opeenvolgende bouwfasen zijn grotendeels intact en hebben een relatief hoge zeldzaamheidswaarde vanwege haar uitgesproken detaillering.

Daarnaast heeft de boerderij een algemeen historische waarde op sociaal-economische gronden vanwege de familiegeschiedenis van de familie ██████████. Deze familie heeft meerdere burgemeesters en wethouders van Lierop voortgebracht die in een directe relatie staan tot de bouw en bewoning van de boerderij. Zonder twijfel is de familie ██████████ van grote invloed geweest op de ontwikkeling en geschiedenis van het dorp Lierop. De boerderij als representant van die geschiedenis kan derhalve positief gewaardeerd worden."

Voor wat betreft de interne waardering:

"De onderdelen die behoren tot de oorspronkelijke bouw van de boerderij in 1887-88 worden hoog gewaardeerd. Omdat de boerderij vrij recent is gemoderniseerd en er geen voortgaande bouwgeschiedenis afleesbaar is, is de scheidslijn tussen een hoge waardering en een indifferente waardering vrij scherp. Er zijn daarom ook geen onderdelen die een positieve waardering krijgen, die tussen een hoge waarde en indifferente waarde in liggen. Een uitzondering daarop is de uitvoering

van de recent vervangen kozijnen, deuren, ramen en luiken. De materialisering en detaillering is weliswaar niet meer authentiek, toch is er door de historiserende uitvoering enige waarde ontstaan die als positief aangemerkt kan worden."

Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de boerderij in de huidige staat, zowel van het interieur als het exterieur.



Figuur 14: Foto's langgevelboerderij in de huidige staat (Bron: Cultuurhistorische verkenning, Maikel Niël Bouwhistorie)

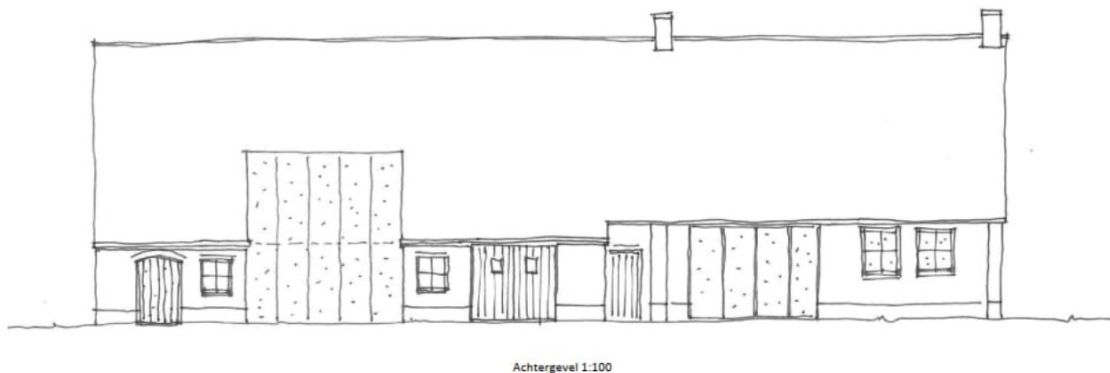
De rapportage van Maikel Niël Bouwhistorie (projectnummer 076, d.d. 28 juni 2023) is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. In deze verkenning en waardestelling is tevens aangegeven welke elementen van het interieur en exterieur van cultuurhistorische waarde zijn. Hieruit wordt dan ook geconcludeerd dat betreffende onderdelen behouden dienen te blijven.

Momenteel (Q1 2025) worden de bouwtekeningen uitgewerkt, waaruit ook zal blijken welke waarden behouden dan wel terug gebracht worden en hoe hiermee wordt omgegaan. Navolgend zijn de eerste schetsen opgenomen van de beoogde situatie na herontwikkeling. Hierbij zijn eerst de gevels weergegeven in de huidige situatie, en daarna van de beoogde situatie.



Figuur 15: Buitengevels huidige situatie (Bron: Drijvers Oisterwijk, Architectuur en interieur)



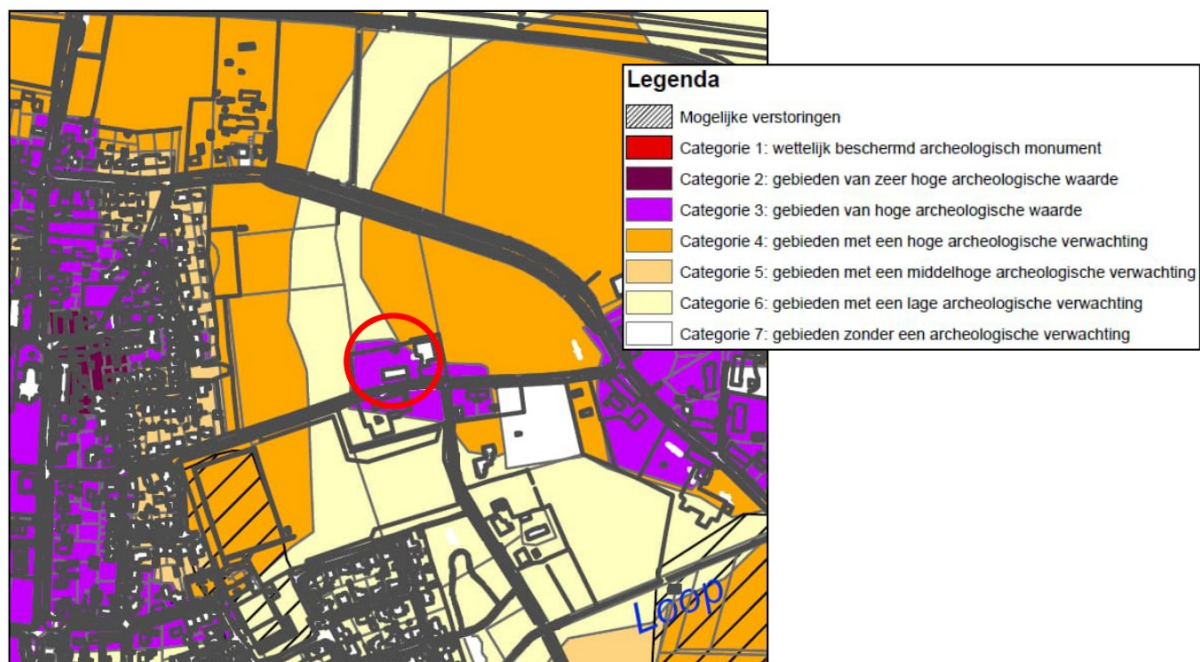


Figuur 16: Buitengevels beoogde situatie (Bron: Drijvers Oosterwijk, Architectuur en interieur)

Met de splitsing zal ook aanzienlijk worden geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden van het pand. De 130 jaar-oude gebintconstructie zal bijvoorbeeld in het te verbouwen gedeelte weer geheel tevoorschijn worden gehaald en behandeld voor het behoud van deze oude balken. Onder anderen met dit element komt de bouwgeschiedenis tot uiting. In de bijlage bij deze ruimtelijke motivering is een kostenraming opgenomen van de beoogde renovatie van de boerderij.

Archeologie

Navolgend is een uitsnede van de 'Archeologiekkaart van Someren' van de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren' weergegeven waarop de ligging van de planlocatie is aangeduid met de rode cirkel.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart ter plaatse van planlocatie en omgeving

De planlocatie is op de archeologische beleidskaart grotendeels aangeduid als categorie 3 en betreft daarmee een gebied van hoge waarde. De achtergelegen gronden kennen categorie 4, waarbij een

hoge archeologische verwachting geldt. Binnen beide categorieën geldt derhalve een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 250 m² en/of dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen voorzien. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de huidige archeologische aanduiding behouden waarmee ook in de toekomst de verplichting tot onderzoek behouden blijft.

4.3.2.3 Conclusie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt en gaan geen landschapselementen verloren. Enkel wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Bij de splitsing wordt aandacht besteed aan de waarden zoals aangegeven in paragraaf 4.3.2 en in de in de bijlage opgenomen rapportage. Een toegevoegde waarde wordt geleverd aan de cultuurhistorische waarden door het duurzame behoud en onderhoud van de aanwezige waarden. Waardevolle elementen blijven behouden en daar waar mogelijk wordt hier extra de nadruk op gelegd.

Door de toevoeging van de specifieke aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie' is zeker gesteld dat met de (ver)bouwaanvraag voor splitsing specifiek aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij.

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het besluitgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.4.2 Toetsing

Met de beoogde herontwikkeling zal de functie ter plaatse van de planlocatie feitelijk niet wijzigen. Een wooneenheid wordt toegevoegd, binnen de bestaande bebouwing alwaar in de huidige situatie reeds sprake is van woonbebouwing. Juridisch wordt echter wel een gevoelige functie toegevoegd.

Na staking van de veehouderij is ter plaatse van het huidige bedrijfsgebouw reeds bodemonderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormde destijds geen

belemmering voor de toen geplande nieuwbouw. Het uitgevoerde bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel Son Milieu, opdracht nummer MB-2831, d.d. 21 mei 1999) is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

Ten behoeve van deze ruimtelijke procedure is door Socotec Geotechnics B.V. (Inpijn-Blokpoel) in 2025 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de wijziging van het Omgevingsplan. De onderzoeksrapportage (Socotec Geotechnics B.V., documentnummer 25SP0048-adv-01, d.d. 19 maart 2025) is als bijlage bij deze ruimtelijke motivering gevoegd.

4.5 Water

4.5.1 Wettelijk kader

4.5.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke Rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

4.5.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren

4.5.1.3 Waterschapsprincipes

Het Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

1. gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
3. hydrologisch neutraal bouwen;
4. water als kans;
5. meervoudig ruimtegebruik;
6. voorkomen van vervuiling;
7. wateroverlastvrij bestemmen;
8. waterschapsbelangen.

4.5.1.4 Waterbeheerplan 2022-2027

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.5.1.5 Gemeentelijk beleid

In het 'verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025' (vGRP 2021-2025) is voor een periode van vijf jaar het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Someren vastgelegd. Algemeen uitgangspunt qua waterbeleid is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de riolerings- en waterbergingszorg zijn ingezet, worden doorgezet in de komende

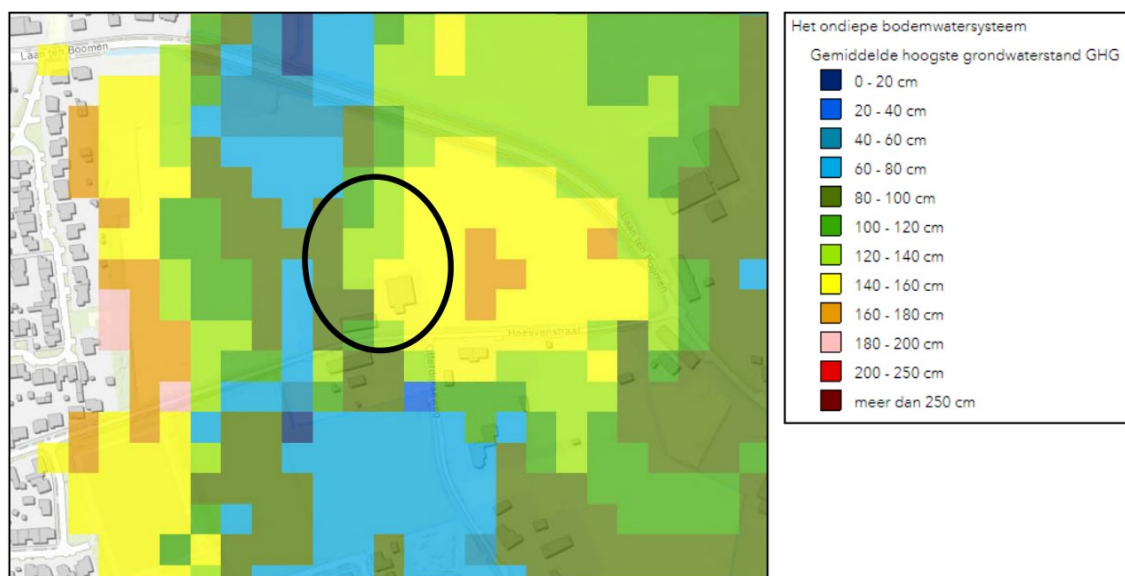
planperiode. De gemeente Someren wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

Ook in Someren is de landelijke trend zichtbaar dat bewoners en bedrijven het perceel (steeds meer) verhard. Hierdoor wordt extra verhard oppervlak op de riolering aangesloten, waardoor afkoppelinspanningen van de gemeente deels te niet worden gedaan. De gemeente heeft dan ook de ambitie om bewoners en bedrijven te stimuleren het regenwater zoveel mogelijk op eigen perceel vast te houden. Naast dat dit het hydraulisch functioneren van de riolering ten goede komt draagt het onder andere bij aan het bestrijden van verdroging, ondersteunen van biodiversiteit en het tegengaan van hittestress.

4.5.2 Toetsing

4.5.2.1 Geohydrologische situatie

Binnen de planlocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats, en in de omgeving is geen sprake van oppervlaktewater. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse varieert tussen de 80 en 140 centimeter beneden maaiveld. De GHG in de omgeving is te zien op navolgende figuur. De planlocatie is hierop aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 18: GHG ter plaatse van de planlocatie en de omgeving

4.5.2.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd of verwijderd. Geen sprake zal zijn van een toename aan erfverharding. Wel zal als gevolg van een extra wooneenheid binnen de langgevelboerderij de hoeveelheid afvalwater toenemen. De toename van één huishouden zal geen negatief effect hebben op de waterhuishouding of het rioolstelsel.

4.5.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlopende 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.

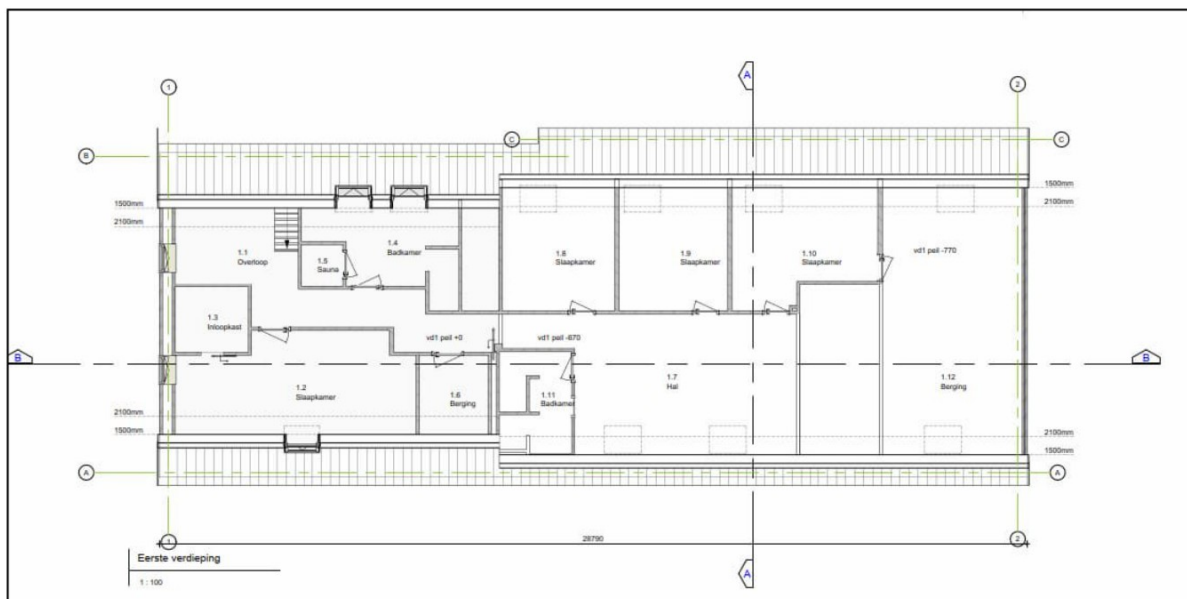
4.6 Geluid

4.6.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van de nieuwe Omgevingswet is de geluidregelgeving toegevoegd via een aanvullingsspoor aan de Omgevingswet. De Wet geluidhinder wordt hiermee geïntegreerd aan de Omgevingswet. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Sprake is van een 'geluidgevoelig gebouw' volgens artikel 3.21 van het Bkl onder lid 1 sub a. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidsbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. Voor gemeentewegen geldt een standaardwaarde van 53 L_{den} en een grenswaarde van 70 L_{den} . Voor Rijkswegen geldt een standaardwaarde van eveneens 50 L_{den} en een grenswaarde van 65 L_{den} .

4.6.2 Toetsing

Een geluidgevoelig gebouw is volgens artikel 3.21 Bkl een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. De langgevelboerderij ter plaatse van de planlocatie wordt volgens het Bkl reeds geheel gezien als 'geluidgevoelig gebouw'. De gehele boerderij kan in de huidige situatie namelijk volledig worden gebruikt voor de woonfunctie met geluidgevoelige ruimten (artikel 3.22 Bkl). Navolgend is een tekening weergegeven van de eerste verdieping van de boerderij in de huidige situatie.



Figuur 19: Tekening boerderij in de huidige situatie (Bron: Drijvers Oisterwijk, Architectuur en interieur)

Niet duidelijk is wat hier gezien moet worden als 'nieuwe woning', daar de gehele boerderij reeds bewoond wordt. Een beoordeling in het kader van geluid is dan ook niet reëel.

Andersom wordt vanuit de planlocatie industrielawaai geproduceerd vanuit de recreatiefunctie. Dit enkel in de vorm van stemgeluid vanuit het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van circa 30 meter tot de beoogde woonfunctie welke niet tot de bedrijfsfunctie zal behoren. Bovendien is de bedrijfswoning, de rechter helft van de langgevelboerderij, de bedrijfswoning en dient tevens als extra buffer tussen burgerwoning en bedrijfsvoering. Geluidhinder vanuit de bedrijfsvoering tot de reguliere burgerwoning wordt niet verwacht. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

Het aspect geluid vormt geen bezwaar.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving'). Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

Geurgevoelige objecten, zoals woningen of scholen, zijn hiermee beschermd om geurhinder te voorkomen, maar bedrijven zijn beschermd om te voorkomen dat geurgevoelige gebouwen te dicht in de omgeving vestigen. Wat betreft geur van agrarische activiteiten zijn in artikel 22.98 *Geur landbouwhuisdieren met geuremissiefactor: waarden* van omgevingsplan Waalre waarden voor geurbelasting van het houden van landbouwhuisdieren vastgelegd voor verschillende woongebieden binnen en buiten de bebouwde kom.

Op basis van de in artikel 22.98 beschreven waarden voor geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom en binnen en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij valt de planlocatie binnen de voorgeschreven waarden. Navolgende tabel geeft deze waarden weer.

Geurgevoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 ouE/m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 ouE/m ³

Tabel 2: Waardes geur in relatie tot geurgevoelige objecten

4.7.2 Toetsing

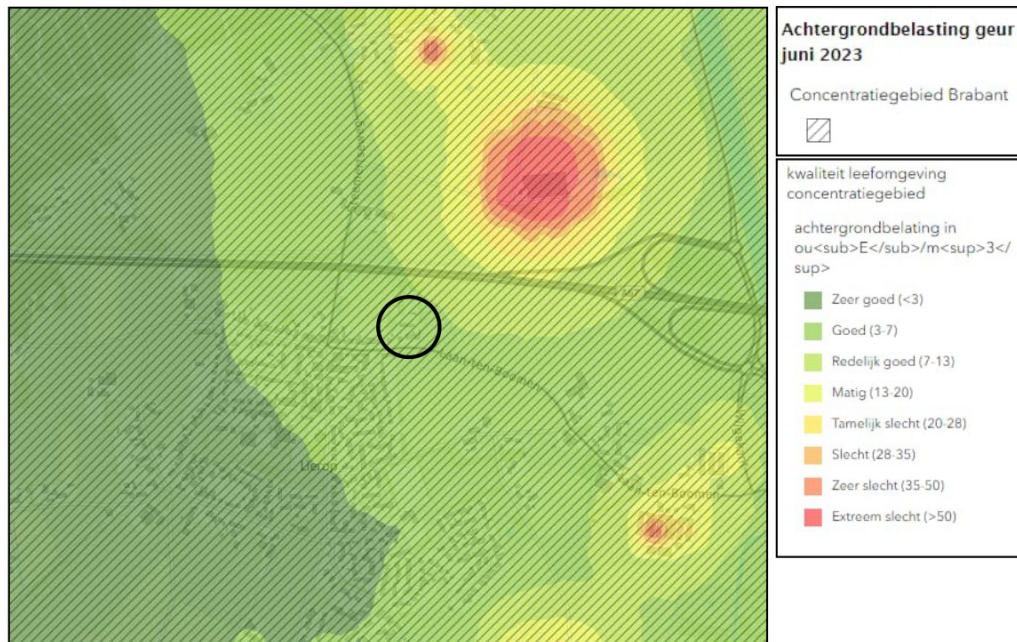
4.7.2.1 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

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 dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 400 meter ten zuidoosten van de planlocatie, met tussen planlocatie en veehouderij reeds een aantal reguliere burgerwoonfuncties. Gesteld kan worden dat de achtergrondbelasting leidend zal zijn voor het bepalen van het woon- en leefklimaat.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum juni 2023) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocatie en de omgeving

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Het woon- en leefklimaat kan op basis van het aspect geur dan ook worden bestempeld als 'goed'.

4.7.2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van de planlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen omliggende veehouderijen en de planlocatie zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Deze veehouderijen worden door de beoogde herontwikkeling dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Endotoxinen

4.8.1.1 Wettelijk kader

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

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. 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 de notitie.

4.8.1.2 Toetsing

De gemeente Someren heeft een eigen beleidskaart opgesteld ten aanzien van endotoxine contouren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze endotoxinekaart waarop de planlocatie met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Endotoxinecontouren in de omgeving van de planlocatie, kaart 2023

De planlocatie is niet gelegen binnen endotoxinecontouren van omliggende intensieve veehouderijbedrijven. De planlocatie ligt wel binnen een contour van 1.000 meter vanuit een pluimveebedrijf, maar de endotoxinecontour vanuit dit bedrijf reikt niet tot de planlocatie. Herontwikkeling van de planlocatie is in het kader van endotoxine dan ook geen bezwaar.

4.8.2 Geitenhouderijen

4.8.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.2.2 Toetsing

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit de planlocatie zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.8.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.8.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.3.2 Toetsing

In de omgeving van de planlocatie zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Aangrenzende percelen zijn enkel in gebruik als grasland en worden niet bespoten. Niet aannemelijk is dat hier gewassen worden verbouwd waarvoor gewasbeschermingsmiddelen zullen worden ingezet.

Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Wettelijk kader

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. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Toetsing

4.9.2.1 Inleiding

De planlocatie is gelegen aan een drukker doorgaande weg in het buitengebied. De omgeving kenmerkt zich als voormalig agrarisch gebied met in de huidige situatie veelal reguliere burgerwoningen maar sporadisch ook (al dan niet agrarische) bedrijvigheid. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich dan ook als 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.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving

Agrarische bedrijvigheid is reeds nader toegelicht in paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke motivering. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven. Wel is ten zuiden van de planlocatie het sportpark gevestigd. Hier mogen sportvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen aanwezig zijn. Gebouwen mogen enkel binnen het 'bouwvlak' worden gerealiseerd, waarvan in de directe nabijheid van de planlocatie geen sprake is. Voor de sportfunctie direct ten zuiden van de planlocatie geldt in het gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot een gevoelige functie (veldsportcomplex met verlichting, milieucategorie 3.1). De werkelijke afstand tussen de uiterste hoekpunten van de beide functies (woonfunctie en sportfunctie) betreft 33 meter. De daadwerkelijke functies bevinden zich op grotere afstand tot elkaar. Bovendien is tussen de planlocatie en de sportfunctie reeds een reguliere burgerwoonfunctie gevestigd en een groenstrook, waarmee sprake is van een buffer tussen de beide functies.

Dit aspect vormt dan ook voor de te splitsen woning geen bezwaar.

4.9.2.3 Bedrijvigheid binnen planlocatie

Binnen de planlocatie wordt de bedrijfsfunctie omgezet naar recreatiefunctie met ondersteunende horeca. De huidige bedrijfsvoering (indoor curling) kan voor wat betreft milieuhinder gelijk worden gesteld aan een bowlingcentrum, wat kan worden aangemerkt als een bedrijf binnen milieucategorie 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object. Binnen een straal van 10 meter vanuit de bedrijfsvoering zijn geen gevoelige objecten gelegen. Ook de tweede wooneenheid binnen de langgevelboerderij (woonfunctie) is gelegen op grotere afstand.

Een recreatiefunctie in het algemeen kan worden gezien als milieucategorie 3.1-bedrijf, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 30 meter tot een gevoelig object. Bedrijfsvoering  plaats binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing bevindt zich op een afstand van circa 30 meter tot de beoogde woonfunctie binnen de planlocatie. Ook ondersteunende horeca zal plaatsvinden binnen deze bebouwing, met mogelijke uitloop naar de achterzijde van de bebouwing. Dit vindt alsdan juist verder weg van de te splitsen woonfunctie. Recreatie- en horecafuncties vinden dan ook plaats op voldoende afstand tot de te splitsen woonfunctie.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering in het kader van Bedrijven en Milieuzonering. Recreatie tot en met milieucategorie 3.1 past binnen de omgeving.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crises, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.10.2 Toetsing

4.10.2.1 Risicokaart

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de risicokaart ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving hiervan. De planlocatie is aangegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 22: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.10.2.2 Risicovolle inrichtingen

Binnen de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de omgeving zijn ook geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Dit aspect is dan ook geen probleem.

4.10.2.3 Transport van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Binnen de gemeente [REDACTED] zijn de rijksweg A67 en de provinciale wegen N266 en N612 aangewezen als wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 380 meter ten zuiden van de A67 en 730 meter ten westen van de N612.

Plaatsgebonden risico

In het Bkl wordt voor het plaatsgebonden risico van een weg een veiligheidszone gehanteerd. Dit is een zone langs een weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De

veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de maximale 10-6/jaar contour. Ten aanzien van de A67 dient ter plaatse van de planlocatie een veiligheidsafstand van 29 meter te worden aangehouden. De planlocatie ligt buiten deze veiligheidszone. Voor de provinciale wegen N266 en N612 gelden geen veiligheidsafstanden.

Aandachtsgebieden

De A67 kent een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter. De planlocatie is buiten deze aandachtsgebieden gelegen. Voor de provinciale wegen N266 en N612 gelden geen aandachtsgebieden.

De planlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied tot een spoorlijn. In de omgeving van de planlocatie zijn ook geen buisleidingen gelegen.

4.10.2.4 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De meest dichtbij zijnde hoogspanningslijn bevindt zich op de grens met de gemeente Asten en bevindt zich daarmee op een afstand van ruim 1 kilometer ten oosten van de planlocatie. Op zodanige afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.10.2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in het kader van omgevingsveiligheid geen bezwaar.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

4.11.1.2 Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in

het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

4.11.1.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen welke publiek niet toegankelijk zijn of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

4.11.1.4 Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

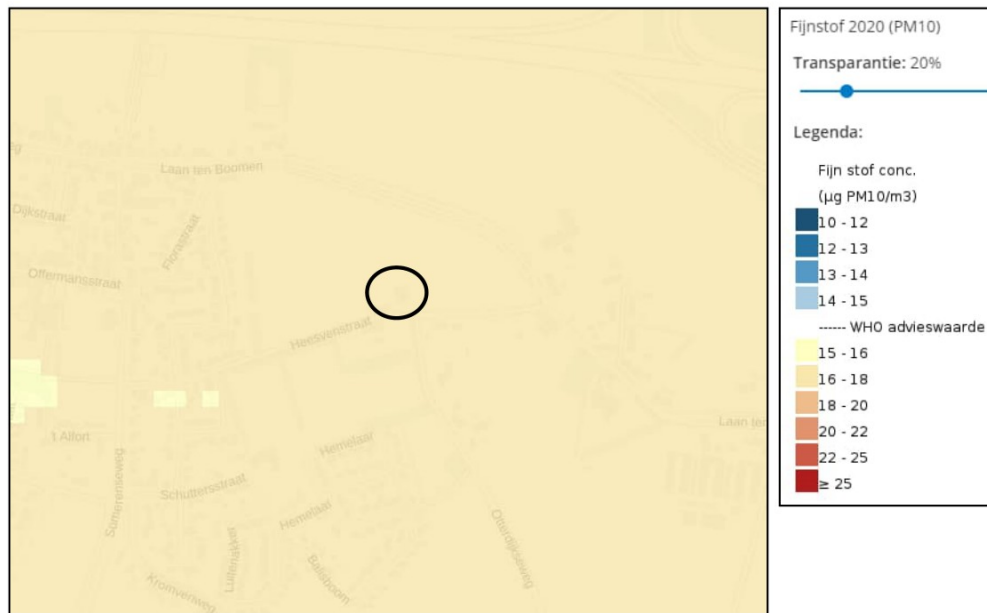
4.11.2 Toetsing

4.11.2.1 Aandachtsgebieden

De planlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit.

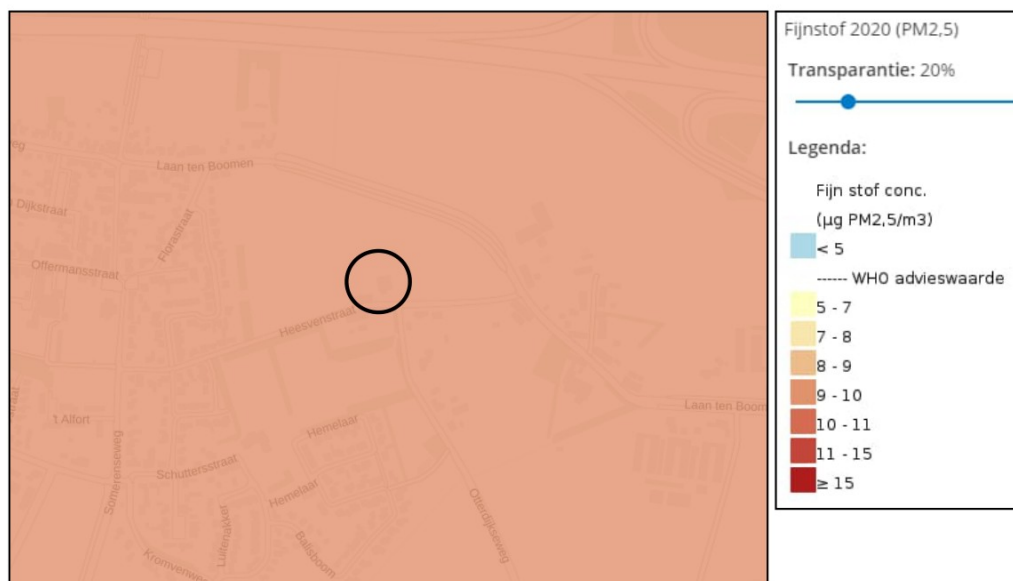
4.11.2.2 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving weer.



Figuur 23: Fijnstof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

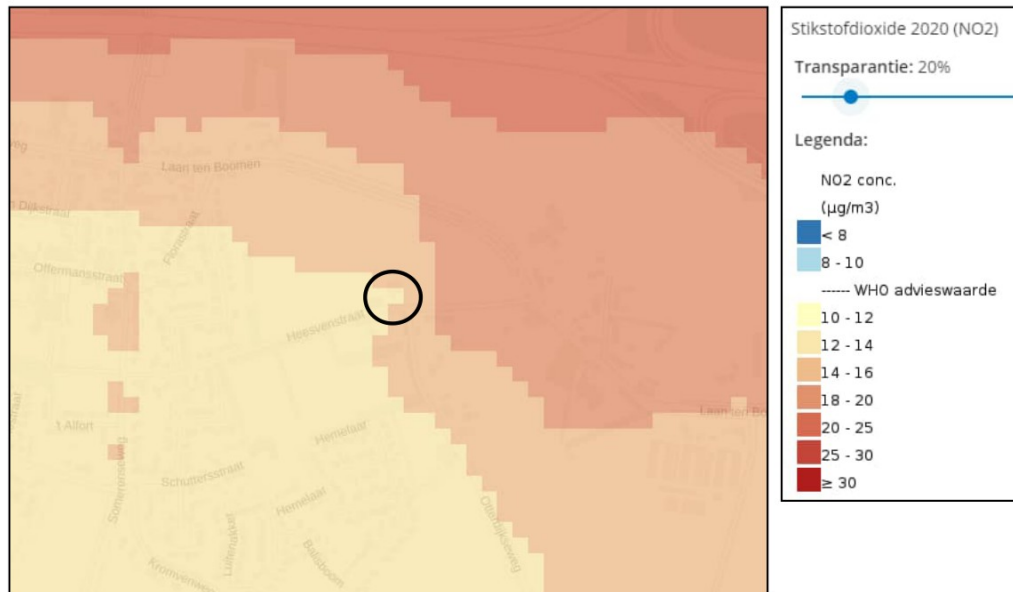
De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ ter plaatse van de planlocatie bedraagt 16-18 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 40 µg/m³.



Figuur 24: Fijnstof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van de planlocatie bedraagt 9-10 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde ontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van de planlocatie en directe omgeving weer.



Figuur 25: Stikstofdioxide NO₂ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-16 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.11.2.3 Niet in betekenende mate

Met dit plan wordt slechts één extra wooneenheid toegevoegd in de te splitsen cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Gesteld kan worden dat het plan valt onder het begrip NIBM. Deze ontwikkeling is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

4.12 M.e.r-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (mer) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de mer is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34).

De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

In Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

4.12.2 Toetsing

De beoogde herontwikkeling ziet toe op functiewijziging van bedrijf naar recreatie, met splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden. Geen bebouwing wordt toegevoegd. De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op een stedelijke ontwikkeling op basis van de m.e.r.-criteria. Een m.e.r.-rapportage is dan ook niet aan de orde.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

5.1.3 Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

5.1.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

5.1.5 Kostenverhaal binnen de planlocatie

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

5.1.6 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze afwijking zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

5.1.7 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet tot op functiewijziging van bedrijf naar recreatie en wonen. Met dit plan is geen sprake van een schadeveroorzakend besluit.

5.2 Participatie

5.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De

Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project. Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

5.2.2 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is begin 2024 in het kader van de ruimtelijke procedure een omgevingsdialoog gevoerd. De gevoerde dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen in het planvoornemen. Een verslag hiervan is overlegd aan de gemeente Someren.