

Postel 4, Someren

Gemeente Someren

Onderbouwing BOPA

Definitief

Opdrachtgever:

Van de Laar C.V.

Rapportnummer:

24SOM-BOPAPOST4

Datum vrijgave:

16 juli 2026

Opstellers:



 , LL.B.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	HET PROJECT	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3	Gewenste situatie	7
2.4	Ruimtelijke situatie	9
2.5	Stedenbouwkundige onderbouwing	9
2.6	Architectonische onderbouwing	10
3	TOETS OMGEVINGSPLAN	11
3.1	Strijdheden met omgevingsplan	12
4	VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	13
5	BELEIDSKADER	14
5.1	Rijksbeleid	14
5.1.1	<i>De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	14
5.1.2	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	14
5.1.3	<i>Programma Natuur</i>	15
5.1.4	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035</i>	15
5.1.5	<i>Erfgoedwet en Omgevingsrecht</i>	15
5.1.6	Conclusie	16
5.2	Provinciaal beleid	16
5.2.1	<i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	16
5.2.2	<i>TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	16
5.2.3	Conclusie	18
5.3	Gemeentelijk beleid	18
5.3.1	<i>Omgevingsvisie Someren</i>	18
5.3.2	<i>Centrumvisie Someren</i>	20
5.3.3	Conclusie	20
6	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	21
6.1	Mobiliteit	21
6.2	Geur	26
6.3	Geluid	27
6.4	Omgevingsveiligheid	31
6.5	Luchtkwaliteit	33
6.6	Bodem	36
6.7	Watertoets	38
6.7.1	<i>Nationaal Water Programma 2022-2027</i>	38
6.7.2	<i>Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie</i>	38
6.7.3	<i>Provinciaal Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027</i>	38
6.7.4	<i>Waterbeheerplan Aa en Maas 2022-2027</i>	39
6.7.5	<i>Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024</i>	40
6.7.6	<i>Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025</i>	41
6.8	Archeologie en cultuurhistorie	43
6.8.1	<i>Archeologie</i>	43
6.8.2	<i>Cultuurhistorie</i>	45

6.9	Natuur	46
6.10	Klimaat	49
6.11	Bedrijven- en milieuzonering	49
6.12	M.e.r.-beoordeling	51
6.13	Trilling.....	51
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	53
8	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	54
8.1	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	54
8.2	Aspecten van de fysieke leefomgeving	55

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Postel 4 te Someren 10 nieuwbouw appartementen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de Gemeente Someren. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan afgeweken te worden.

Onderhavige onderbouwing BOPA geldt als onderlegger om af te wijken van het omgevingsplan. Hiermee wordt het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van tien woningen juridisch-planologisch geregeld.

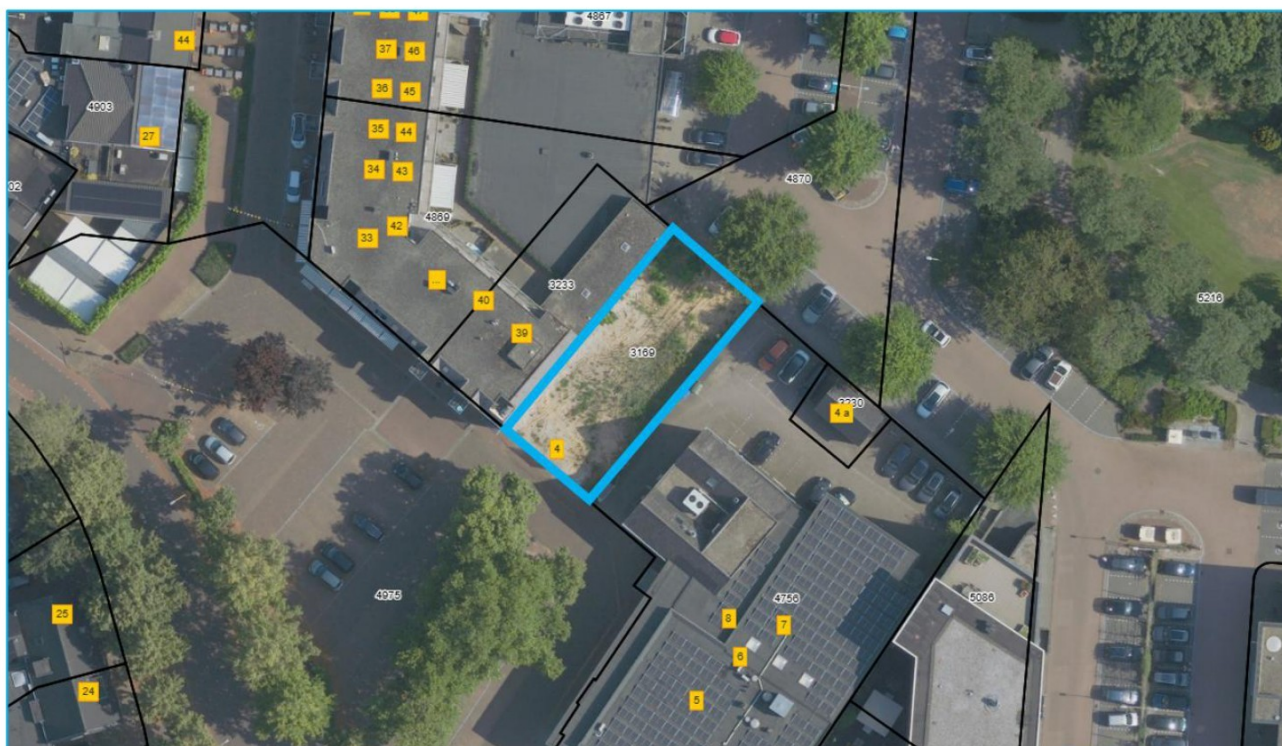
1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Someren en ten zuiden van Lierop. Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. De projectlocatie is aangeduid met een rode pin.



Afbeelding: Ligging locatie in groter verband

De projectlocatie ligt aan de Postel 4 te Someren en is kadastraal bekend Gemeente Someren, sectie B, nummer 3169. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt ca. 378 m². In navolgende afbeelding is weergegeven hoe de situatie ervan bovenaf uitziet. De projectlocatie is daarbij in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie (Bron: Streetsmart)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het project getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 is de participatie toegelicht. Daarna komt in hoofdstuk 5 het beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten van de fysieke leefomgeving. Verder wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid onderbouwd. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een conclusie beschreven van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de projectlocatie en een beschrijving van het project.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen de projectlocatie een lege kavel aanwezig. In navolgende afbeelding is het vooraanzicht van de projectlocatie vanaf de Postel weergegeven.



Afbeelding: Vooraanzicht huidige situatie (Bron: Streetsmart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Someren ligt in het centrum van de Gemeente Someren, op korte afstand ten zuiden van de A67. Ten westen van Someren bevinden zich de uitgestrekte bos- en heidegebieden van de Strabrechtse en Somerense Heide. Oostelijk van Someren ligt de Zuid-Willemsvaart.

De omgeving van de projectlocatie is stedelijk.

2.3 Gewenste situatie

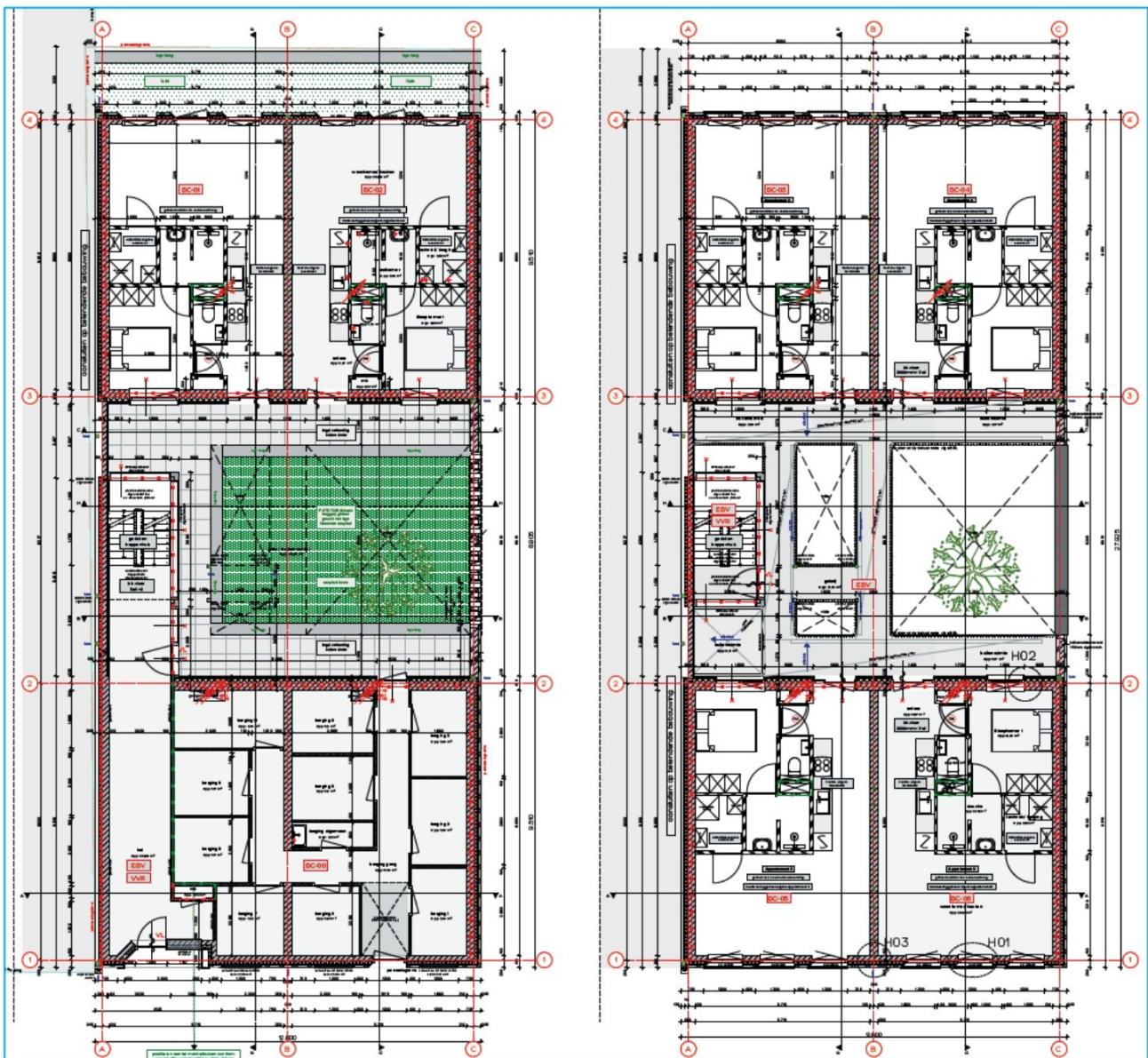
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning aan de Postel 4 te sloten en 10 nieuwbouw appartementen te realiseren.

Navolgend is een plattegrond opgenomen van het appartementencomplex dat gerealiseerd wordt.



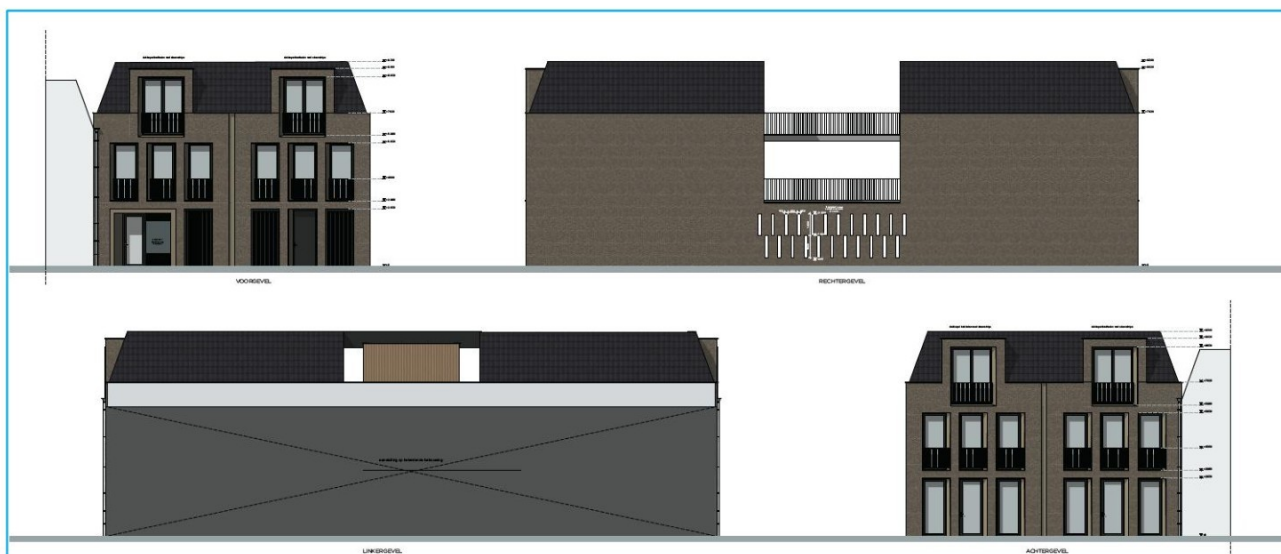
Afbeelding: Situatietekening met bebouwing in het donkergrijs (Bron: Donkers Relou d.d. 28 mei 2025)

Navolgend is een uitsnede van de plattegrond voor de begane grond en de eerste verdieping opgenomen.



Afbeelding: Plattegrond begane grond en eerste verdieping nieuwe situatie (Bron: Donkers Relou d.d. 14 oktober 2025)

Navolgend is een afbeelding opgenomen van het gevelbeeld.



Afbeelding: Gevelbeeld nieuwe situatie (Bron: Donkers Relou d.d. 28 mei 2025)

De hoogste goot ligt op ca. 9 meter. Dit is een passende en gangbare hoogte voor een 3-laags gebouw met stapelde woningen in een dorpscentrum.

2.4 Ruimtelijke situatie

De woning ligt in het centrum van de kern van Someren, in de bebouwde kom. De projectlocatie ligt aan de Postel. De bebouwingsstructuur is divers en bestaat veelal uit commerciële panden op de begane grond met daarboven woonruimten. Direct gelegen aan de Postel ligt een openbaar parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt omringd door een groot aantal bomen en struiken.

2.5 Stedenbouwkundige onderbouwing

In de huidige situatie sluit de grondgebonden woning aan de voorzijde van Postel 4 onvoldoende aan op de ruimtelijke en architectonische karakteristiek van de omgeving. De aangrenzende bebouwing kenmerkt zich door een grotere schaal en een grovere korrel, waardoor de woning zich niet harmonieus voegt binnen het bestaande stedenbouwkundige ensemble.

Aan de achterzijde, grenzend aan het parkeerterrein van de Albert Heijn en de Action, resulteert de huidige situering in een rommelig en onsamenvattend ruimtelijk beeld.

Het voorgestelde ontwerp sluit daarentegen naadloos aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe bebouwing is in schaal, korrel en maatvoering zorgvuldig afgestemd op de omliggende panden, waardoor het stedelijk ensemble wordt voltooid en versterkt. Het plan sluit hiermee aan bij scenario 2 van het Centrumplan.

De nieuw te realiseren bebouwing wordt aan de voorzijde, gericht op het Postelplein (de 'Groene Kamer'), strak in de rooilijn geplaatst en direct aan het trottoir gesitueerd.

Aan de achterzijde, grenzend aan het parkeerterrein van de Albert Heijn (Postelstraat), wordt een afstand van circa 2 meter tot het trottoir aangehouden. De bebouwing is aan de zijkant afgerond, waardoor de nieuwe entreezone van het Postelpark naar de Postelstraat ruimtelijk wordt gemarkeerd. Door deze afgeronde vormgeving is tevens een aangename binnentuin ontstaan, die ruimte biedt voor groeninrichting en ontspanning voor de nieuwe bewoners.

2.6 Architectonische onderbouwing

In de huidige situatie heeft de woning architectonisch beperkte waarde in het straatbeeld en verkeert zij in een sterk vervallen staat. Zij is bovendien van sobere en eenvoudige bouwstijl en mist een herkenbare dorpskarakteristiek, terwijl de gemeente juist inzet op het versterken van de Somerse identiteit.

Het voorgestelde ontwerp sluit qua gevelbeeld, materiaalkeuze en detaillering goed aan bij het streefbeeld van Centrum Someren (volgens document Beeldkwaliteit centrum Someren 25-05-2020), waarbij een duidelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie.

Met ons architectuurconcept vertalen we historische gevelbeelden naar een moderne, eigentijdse interpretatie daarvan, waarbij traditionele gevelindelingen en passende detaillering behouden blijven. Hierdoor worden zowel kwaliteit als karakter geborgen in het plan.

De traditionele gevelindeling wordt benadrukt door het toepassen van kaders rond de raampartijen. Door deze kaders schuin terug te leggen ontstaat een spel van diepte en schaduw, wat het gevelbeeld dynamisch maakt en bijdraagt aan een eigentijdse uitstraling.

Voor de materialisering van het ontwerp is gekozen voor een zorgvuldig afgestemde combinatie van materialen en een ingetogen kleurgebruik. De genuanceerd bruine baksteen draagt bij aan een ambachtelijke en warme uitstraling. De schilkap wordt uitgevoerd in vlakke dakpannen, die een duidelijke referentie naar traditionele daken bieden, maar een eigentijdse uitstraling behouden. De hekwerken zijn uitgevoerd in staal en dragen bij aan een ambachtelijk en decoratief karakter, waarbij functionaliteit en esthetiek in balans zijn.

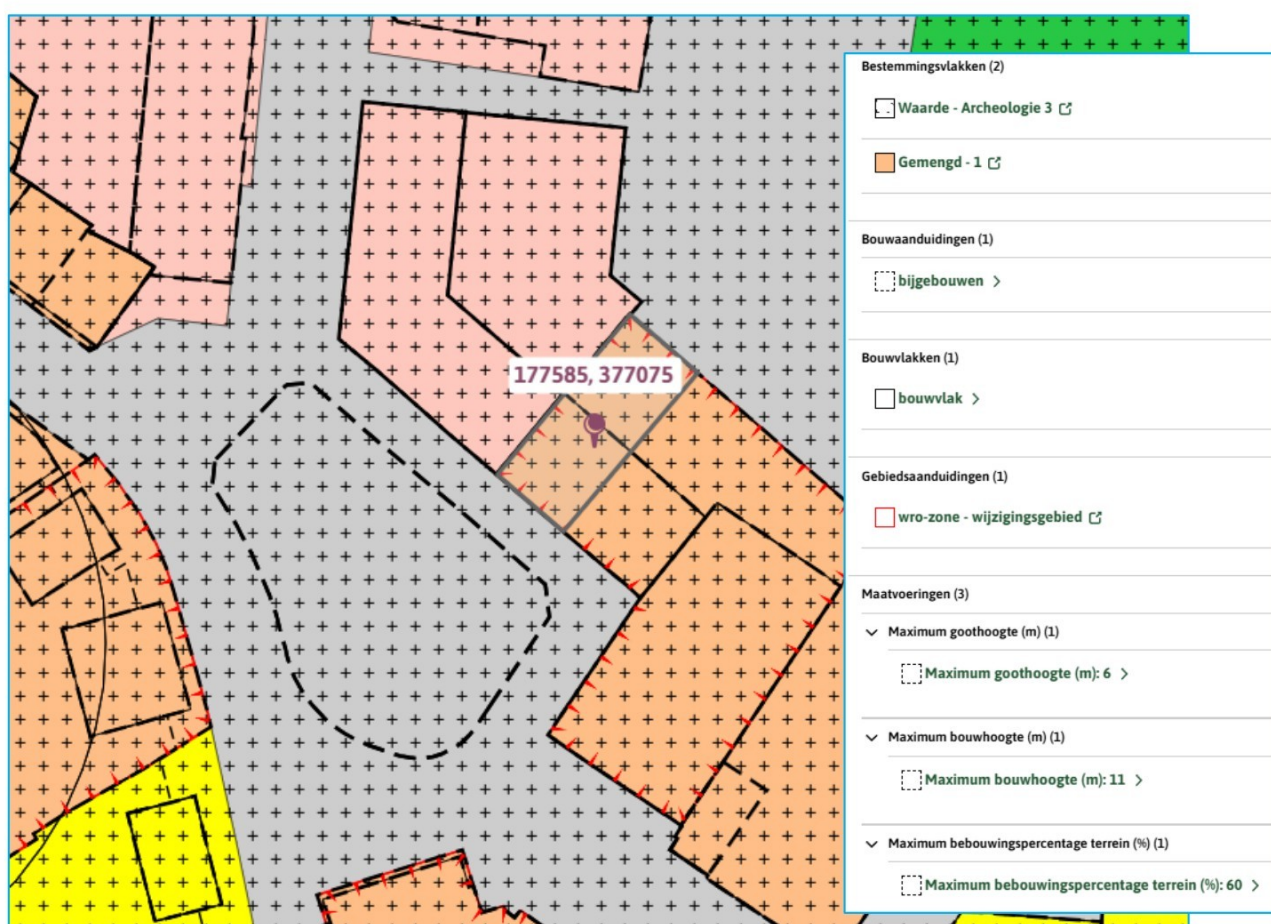
3 TOETS OMGEVINGSPLAN

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft als doel om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in stand te houden, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijk behoeften. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en uit een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit alle voorheen geldende bestemmingsplannen en andere instrumenten en de bruidsschat.

De projectlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- Someren-Dorp – vastgesteld door de raad d.d. 26 juni 2013;
- Parapluplan Parkeren bebouwde kommen, vastgesteld door de raad 28 juni 2018;
- Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten 2021, vastgesteld door de raad 28 juni 2018.

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Hierin is de projectlocatie aangeduid met een paarse pin.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Someren-Dorp' (Bron: Regels op de kaart)

Te zien is dat de projectlocatie bestemd is als 'Gemengd - 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast is er sprake van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

Er is een bouwvlak aanwezig met ter plaatse de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte (m): 11', 'maximum goothoogte (m): 6' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 60%'. Tevens ligt er een bouwaanduiding 'bijgebouwen' op de locatie.

De gronden 'Gemengd – 1' zijn bestemd voor, onder andere, wonen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, niet zijnde woningen, en bijbehorende aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven. In dit geval geldt er een maximum bebouwingspercentage van 60%.

Voor de gronden die bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden beschermd en in stand gehouden moeten worden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' gronden te voorzien van de aanduiding 'horeca' ten behoeve van het toestaan van horeca categorie 1, met inachtneming van enkele voorwaarden.

In het 'Parapluplan Parkeren bebouwde kom' zijn regels opgenomen over de parkeergelegenheid, naar aanleiding van de Nota Parkeernormen. Het aspect parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 6.1 'Mobiliteit'.

3.1 Strijdigheden met omgevingsplan

Onderhavige ontwikkeling is op de volgens punten strijdig met het bestemmingsplan:

- Bestemming 'Gemengd – 1'
 - Het bouwen buiten het bouwvlak;
 - Het bouwen van woningen met een goothoogte van meer dan 6 m; en
 - Het maximum bebouwingspercentage van 60% wordt overschreden.

Onderhavig initiatief past niet binnen het omgevingsplan. Bij het afwijken van het omgevingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie (ETFAL). Onderhavige BOPA voorziet daarin. De afwijking is tevens in het kader van stedenbouw verantwoord. Dit is toegelicht in paragraaf 2.5 'Stedenbouwkundige toelichting'.

5 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het project

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI. De woningen worden gasloos gebouwd en voldoen aan de BENG-norm, hierdoor sluit onderhavig plan aan op het streven van de NOVI om duurzaam en klimaatneutraal te bouwen.

5.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) schrijft in artikel 5.129g voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bkl. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het project

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Onderhavig project betreft het realiseren van 10 woningen, waardoor de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

5.1.3 Programma Natuur

Met het Programma Natuur werken Rijk en provincies gezamenlijk aan vermindering van de negatieve gevolgen van overmatige stikstofdepositie op de natuur en biodiversiteit. Het programma draagt hierdoor bij aan de weerbaarheid en het aanpassingsvermogen van de natuur (robuuste natuur). In paragraaf 6.9 komt het aspect natuur uitgebreid aan bod.

5.1.4 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn.

Ten aanzien van het project

De projectlocatie is gelegen in de nabijheid van een aangewezen leidingen tracé. Het indicatief tracé is echter niet gelegen binnen de projectlocatie. Er zijn dus geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig project.

5.1.5 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld.

Een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden:

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit staan in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet ('hoe')

Ten aanzien van het project

De projectlocatie ligt in een gebied dat is aangegeven als een gebied met een archeologische waarde. In paragraaf 6.8 'Archeologie en cultuurhistorie' wordt dit aspect verder uitgewerkt.

5.1.6 Conclusie

Zoals uit de bovenstaande sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Rijksbeleid en Rijksregels. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor het afwijken van het omgevingsplan.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met de realisatie van nieuwbouw appartementencomplex ten behoeve van 10 woningen niet verslechterd.

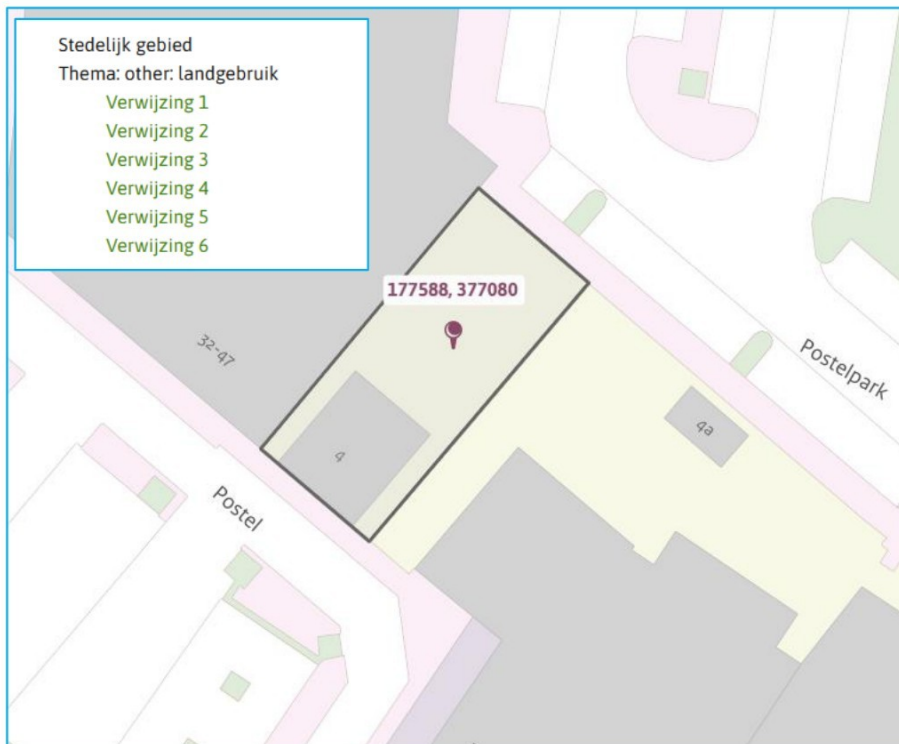
5.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie een omgevingsverordening vaststellen. In de omgevingsverordening staat de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De provincie gelooft dat we met elkaar moeten zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat we dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij we streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Ten aanzien van het project

Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de 'TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant' is weergegeven. Hierin is de projectlocatie aangeduid met een paarse pin.



Afbeelding: Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

De projectlocatie is gelegen binnen 'Stedelijk gebied'. Navolgend worden de artikelen uit de omgevingsverordening toegepast.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
 - a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Regionaal samenwerken

Op 9 maart 2023 is door de provincie, gemeenten en corporaties de woondeal Zuidoost Brabant getekend. Voor de gemeente Someren is in de woondeal afgesproken dat er een minimale woningbouwopgave is van minimaal 880 woningen tot en met 2030.

Onderhavig project voorziet in de bouw van 10 appartementen. Daarmee draagt het bij aan de woningbouwopgave van 880 nieuwe woningen tot en met 2030. Onderhavige ontwikkeling past dus qua kwantiteit binnen de regionale afspraken van de Omgevingsverordening. Verder bevordert het project een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving alsmede zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden.

Echter, vanuit het kwalitatieve aspect is in de woondeal afgesproken dat de gemeente Someren minimaal 30% van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur. Onderhavig project ziet op de realisatie van huurwoningen in de vrije sector. Hoewel binnen dit specifieke initiatief geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd, is het project als geheel in lijn met de uitgangspunten van de woondeal. De gemeente Someren heeft met woningcorporatie WoCom afgesproken dat zij een netto uitbreiding van 245 sociale huurwoningen in de periode 2022-2031 voorzien. Dit is ca. 28% van de woningbouwopgave uit de woondeal. Daarmee wordt op gemeentelijk niveau bijna al voldaan aan het beoogde aandeel sociale huurwoningen. Gelet hierop past het woonprogramma van de ontwikkeling aan de Postel 4 binnen de woondeal.

5.2.3 Conclusie

Zoals uit de bovenstaande sub-paragrafen blijkt, is het vastleggen van de gewenste functie mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor het afwijken van het omgevingsplan.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Someren

Op 4 juli 2024 is de omgevingsvisie Someren vastgesteld. In de omgevingsvisie 'Veerkrachtig, onweerstaanbaar & inclusief.' stippelt de Gemeente Someren haar gewenste koers uit. De omgevingsvisie heeft verschillende functies, namelijk:

- 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; en
- Basis voor inzet kostenverhaalinstrumentarium.

De omgevingsvisie bestaat uit zes thema's, genaamd 'Samen Someren', 'Aantrekkelijk wonen', 'Waardevol groen en blauw', 'Economisch vitaal', 'Bereikbaarheid en toegankelijk' en 'Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief'. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van de omgevingsvisie. De projectlocatie is hierbij globaal aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede ontwerp-omgevingsvisie Someren

Ten aanzien van het project

Te zien is dat de projectlocatie is gelegen binnen de thema 'Economisch vitaal' en 'Aantrekkelijk wonen'. Binnen dit thema komt de woningbouwopgave ook aan bod. Zo geldt voor het gehele gebied van Someren Dorp, waar de projectlocatie zich bevindt, de uitdaging om geschikte locaties voor woningbouw te identificeren en samen met de gemeenschap passende initiatieven te ontwikkelen die inspelen op de behoefte aan nieuwe woningen. Het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van 10 woningen is passend binnen de omgevingsvisie van de Gemeente Someren.

5.3.2 Centrumvisie Someren

De Centrumvisie Someren is opgesteld om richting te geven aan de toekomst van het centrumgebied en de leefbaarheid en vitaliteit ervan te versterken. De aanleiding hiervoor ligt in de veranderende detailhandel, de toenemende leegstand en de wens om het centrum meer als verblijfsgebied te ontwikkelen in plaats van enkel als winkelgebied. De visie is in 2019 in co-creatie met inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en belanghebbenden tot stand gekomen. Na diverse dorpsconferenties en participatiesessies is de Centrumvisie op 27 mei 2021 unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van Someren.

De visie gaat uit van een compact, levendig en toekomstbestendig centrum met een duidelijke structuur en samenhang tussen wonen, winkelen, ontmoeten en verblijven. Het centrum moet schoon, heel en veilig zijn, maar ook aantrekkelijk om te winkelen, elkaar te ontmoeten en te verblijven – samengevat in de ontwikkellagen “place to buy”, “place to meet” en “place to be”. Daarbij wordt ingezet op het concentreren van functies in de kern en het versterken van het verblijfs- en belevingsklimaat. De openbare ruimte speelt hierin een sleutelrol, met meer groen, ruimte voor voetgangers en fietsers en een autoluwe inrichting waarin de auto ‘te gast’ is.

Het Wilhelminaplein vormt het hart van het centrum en wordt ontwikkeld tot de ‘huiskamer van Someren’, waar ontmoeten, verblijven en evenementen centraal staan. De Postelstraat Noord behoudt zijn winkelkarakter, terwijl Postelstraat Zuid zich verder ontwikkelt tot een gebied met meer woonfuncties en verblijfsruimte. Daarnaast richt de visie zich op het verbeteren van de verbindingen tussen de deelgebieden, het aantrekkelijker maken van entrees, het optimaliseren van parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum en het herontwikkelen van sleutelposities zoals het Sonnemansterrein.

De Centrumvisie Someren vormt daarmee een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom het centrum. Binnen de uitvoering staat een integrale aanpak centraal waarin ruimtelijke kwaliteit, verblijfsklimaat, economische vitaliteit en duurzaamheid hand in hand gaan. De visie wordt stapsgewijs uitgevoerd en dient als richtinggevend kader bij ruimtelijke initiatieven, waaronder aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die bijdragen aan de doelstellingen van een vitaal, aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum van Someren.

Ten aanzien van het project

De realisatie van 10 woningen aan de Postel 4 is in overeenstemming met de Centrumvisie Someren. De weg Postel is het verlengde van de Postelstraat Zuid waar de ambitie ligt om meer woonfuncties en verblijfsfuncties te ontwikkelen. Het initiatief draagt hier bij aan en zorgt voor een versterking van de centrumstructuur, de gewenste functiemenging, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig verblijfsgebied maken van het centrum van Someren.

5.3.3 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie en de inbreiding van de locatie is mogelijk binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het beleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

6 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

6.1 Mobiliteit

In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is het van belang om het aspect 'mobiliteit' mee te wegen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot conflicten op de omliggende wegen en andere voorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een gebrek aan parkeerplaatsen.

De planlocatie is gesitueerd op loopafstand van het centrum en een supermarkt. De dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving bevindt zich op zeven minuten rijden.

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het terrein dient te gebeuren via de Postel en Postelstraat. Er is conform de cijfers van het CBS sprake van een 'weinig stedelijk' gebied (500 – 1.000 adressen per km²). Het gebied wordt getypeerd als 'centrum'. Conform de cijfers uit de CROW-publicatie 744 bedraagt de maximale verkeersbewegingen 3,7 per etmaal voor 'huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo'.

De 10 woningen brengen maximaal 37 (= 3,7 x 10) verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. De Postel, Postelstraat de Floreffestraat en de nabijgelegen Kerkstraat zijn zo ingericht dat deze de geringe aantal extra verkeersbewegingen met dit project zonder problemen kan opvangen.

Parkeren

De Gemeente Someren heeft haar beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd in de Nota parkeernormen 2026 van de Gemeente Someren. De gemeente Someren gebruikt de parkeerkencijfers, zoals beschreven in de CROW-publicatie 744 als parkeernormen. Wanneer een recentere CROW publicatie beschikbaar is met parkeerkencijfers, hanteert Someren de daarin opgenomen kencijfers als parkeernormen.

Een berekende parkeerbehoefte kan een minimale of een maximale grens zijn. Uitgangspunt in Someren is de minimale grens. De minimale grens houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is. Als men meer parkeerplaatsen wil realiseren dan de norm aangeeft, is dat toegestaan. Er mogen echter niet minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De parkeercijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. Als uitgangspunt houdt Someren het gemiddelde van de bandbreedte aan als basis voor de parkeernorm. Het kan voorkomen dat, afhankelijk van locatie of gebruiksdoel, de gemeente van dit uitgangspunt afwijkt.

Er is conform de cijfers van het CBS sprake van een 'weinig stedelijk' gebied (500 – 1.000 adressen per km²). Het gebied wordt getypeerd als 'centrum'. Conform de cijfers uit de recente CROW-publicatie 744 bedraagt de minimale parkeernorm 0,2 en de maximale parkeernorm 1,0 voor 'huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo' per woning. De gemiddelde parkeernorm betreft daarmee $(0,2 + 1,0 / 2 =) 0,6$ per woning. Onderhavig project ziet op 10 woningen. Voor onderhavige ontwikkeling zijn minimaal $(0,6 \times 10 \text{ woningen} =) 6$ parkeerplaatsen benodigd. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit is exclusief bezoekersparkeren. Navolgend wordt ingegaan op bezoekersparkeren.

Voor bezoekersparkeren geldt een norm van 0,15 per woning in 'weinig stedelijk' gebied en 'centrum' conform de CROW-publicatie 744. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt daarmee $(0,15 \times 10 =) 1,5$ parkeerplaatsen. Dit zijn afgerond 2 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Als de parkeeropgave van een ruimtelijke ontwikkeling niet (volledig) kan worden ingevuld is er sprake van een negatieve parkeerbalans. In die situatie moet eerst gekeken worden of aanpassing van het bouwvolume en/of een andere planinvulling mogelijk is. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet in overleg met de gemeente beoordeeld worden of de parkeeropgave door middel van maatwerk kan worden ingevuld. Hierbij wordt benadrukt dat het geen vanzelfsprekendheid is dat in alle situaties met maatwerk de parkeeropgave kan worden ingevuld. Wanneer maatwerk niet mogelijk is moet geconcludeerd worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet past en zal door initiatiefnemer naar aanpassing van het bouwvolume en/of een andere planinvulling gekeken moeten worden.

Er zijn drie mogelijkheden voor maatwerk:

1. Vervangende private parkeerruimte;
2. Gebruik maken van bestaande openbare parkeercapaciteit;
3. Aanleg extra openbare parkeercapaciteit in de openbare ruimte.

Navolgend worden de oplossingen voor het parkeren van de bewoners en de bezoekers toegelicht.

Door Buiten-Ruimte B.V. is een notitie opgesteld. De notitie is opgenomen als bijlage 3. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen en conclusies toegelicht.

Parkeerbalans

Op het perceel aan Postel 4 bevindt zich momenteel een vrijstaand woonhuis. In navolgende tabel staat de parkeerbehoefte van deze vrijstaande woning.

Parkeerbehoefte bestaande situatie				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal
Koophuis, vrijstaand	1,5	1	Woning	1,5
Bezoekers	0,15	1	Woning	0,15
Totaal bestaande situatie				1,65

Tabel 2: Parkeerbehoefte bestaande situatie.

In de toekomstige situatie verdwijnt het woonhuis en is het voornemen 10 huurappartementen te bouwen op dit perceel. In navolgende tabel staat de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie.

Parkeerbehoefte toekomstige situatie				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal
Huur appartementen vrije sector	0,6	10	Woning	6,00
Bezoekers	0,15	10	Woning	1,50
Totaal toekomstige situatie				7,50

Tabel 3: Parkeerbehoefte toekomstige situatie.

Er is toename van 5,85 parkeerplaatsen tussen de bestaande en toekomstige situatie. Dit is de extra parkeerbehoefte van het appartementencomplex. Op het eigen terrein komen geen parkeerplaatsen, daardoor zal deze extra parkeerdruk opgevangen moeten worden in de openbare ruimte of door het huren of aankopen van nabijgelegen parkeerplaatsen. Navolgend wordt verder ingegaan op de parkeer-oplossingen voor het bewoners- en bezoekers parkeren.

Parkeren bewoners

De theoretische parkeerbehoefte van de 10 huurappartementen voor bewoners is 6 parkeerplaatsen. Het plan heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein en daarom wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de nabijgelegen parkeergarage aan de Kerkstraat 6/8/10 te Someren. De parkeerplaatsen in deze garage worden gehuurd door de ontwikkelaar. Hierdoor parkeren bewoners niet in de openbare ruimte.

In de navolgende tabel staat de actuele theoretische bezetting en de beschikbare restcapaciteit in de garage aan de Kerkstraat. In deze garage parkeren geen bezoekers van woningen, de apotheek en het gezondheidscentrum, daarom is bij het bepalen van de actuele bezetting alleen met het deel van de parkeernorm voor werknemers gerekend voor de apotheek en het gezondheidscentrum.

Parkeerbehoefte bestaande situatie en restcapaciteit garage Kerkstraat				
Functie	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Normatief aantal
Gezondheidscentrum werknemers	0,74	8	Behandelkamers	5,94
Apotheek werknemers	1,29	1	Functie	1,29
Appartementen koop 75-100m2 bvo bewoners	1,1	22	woning	24,20
Totaal bestaande situatie				31,43
Capaciteit parkeergarage				48,00
Restcapaciteit parkeergarage				16,57

Tabel 4: Theoretische bezetting en beschikbare restcapaciteit parkeergarage Kerkstraat

De parkeergarage ligt op 135 meter loopafstand van het appartementencomplex. Dit is binnen de maximale loopafstand van 200 meter voor bewoners zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Someren 2026.

In navolgende tabel staat de restcapaciteit in de parkeergarage wanneer de bewoners van het appartementencomplex in de garage parkeren. Uit deze berekening blijkt dat er een theoretische restcapaciteit van 10 parkeerplaatsen is. De parkeergarage biedt daarom voldoende capaciteit om in de parkeerbehoefte van bewoners van het appartementencomplex te voorzien.

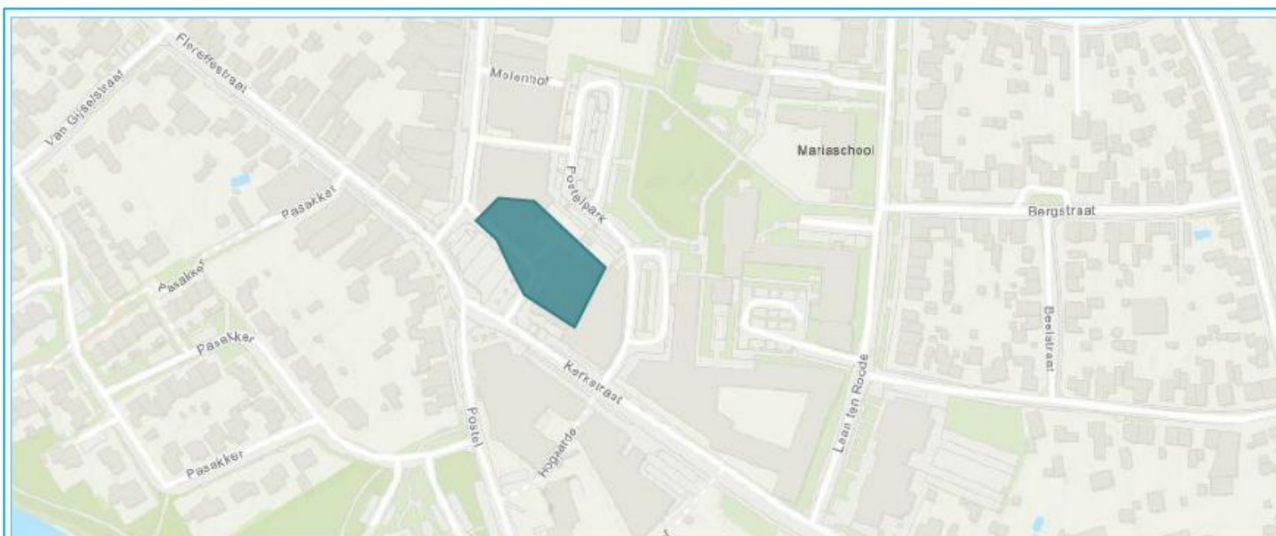
Parkeren bewoners - garage	
	Totaal
Restparkeercapaciteit garage Kerkstraat	16,60
Parkeerbehoefte bewoners	6,00
Rest parkeercapaciteit garage Kerkstraat	10,60

Tabel 5: Theoretische restcapaciteit parkeergarage Kerkstraat na toevoegen bewoners parkeren Postel 4.

Parkeren bezoekers

Gezien er zowel in de bestaande als toekomstige situatie geen parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, is een parkeeronderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de parkeerbehoefte voor bezoekers kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Uit het parkeeronderzoek van november 2024, dat tevens in bijlage 3 te raadplegen is, blijkt dat er binnen een loopafstand van 100 meter maximaal 23 voertuigen geparkeerd staan op 40 beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Navolgende afbeelding geeft het gebied weer waar de 23 voertuigen geparkeerd stonden en de parkeercapaciteit van 40 openbare parkeerplaatsen is geregistreerd.



Figuur 6: onderzoeksgebied parkeeronderzoek

De parkeerbehoefte van de bezoekers kan worden opgelost in de openbare ruimte als de bezettingsgraad, na toevoegen van de extra parkeerbehoefte, onder de 85% blijft. In navolgende tabellen berekend dat er 9 vrije parkeerplaatsen beschikbaar blijven als de bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Dit betekent een bezetting van 31 voertuigen op 40 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een bezettingsgraad van 77,5%.

Op basis van de gegevens kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte van de bezoekers opgevangen kan worden in de openbare ruimte, zonder dat dit leidt tot overschrijding van de aanvaardbare bezettingsgraad.

Parkeren bezoekers - Parkeeronderzoek			
	Totaal	85%	Aantal
Openbare parkeercapaciteit tot 85% binnen 100m loopafstand	40	34,00	34,00
Geparkeerde voertuigen openbare ruimte bestaande situatie binnen 100m loopafstand			23
Rest parkeercapaciteit tot 85% binnen 100m			11,00
Parkeren bezoekers - rest parkeercapaciteit			
			Aantal
Openbare ruimte			
Parkeerbehoefte openbare ruimte			1,5
Restcapaciteit in de openbare ruimte tot 85% binnen 100m loopafstand			11,00
Overschot/tekort			9,5

Tabel 7 en 8: beschikbare parkeercapaciteit tot 85% en rest capaciteit openbare ruimte na toevoegen extra parkeervraag.

Conclusie

Bewoners parkeren wordt gefaciliteerd in de parkeergarage aan de Kerkstraat, op 135m loopafstand van de ontwikkellocatie. Daar blijven na toevoegen van de parkeerbehoefte van bewoners nog 10 parkeerplaatsen vrij. In de openbare ruimte blijft, na het toevoegen van de extra parkeerbehoefte van bezoekers, de bezettingsgraad met 77,5% onder de grens van 85%.

Na het realiseren van de 10 appartementen op het adres Postel 4 te Someren is er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om zowel in de behoefte van bewoners als bezoekers te voorzien. Voor de appartementen wordt geen uitzondering voor de blauwe zone toegestaan. Dit zal ook als voorschrift in de vergunning worden opgenomen. Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor het project.

6.2 Geur

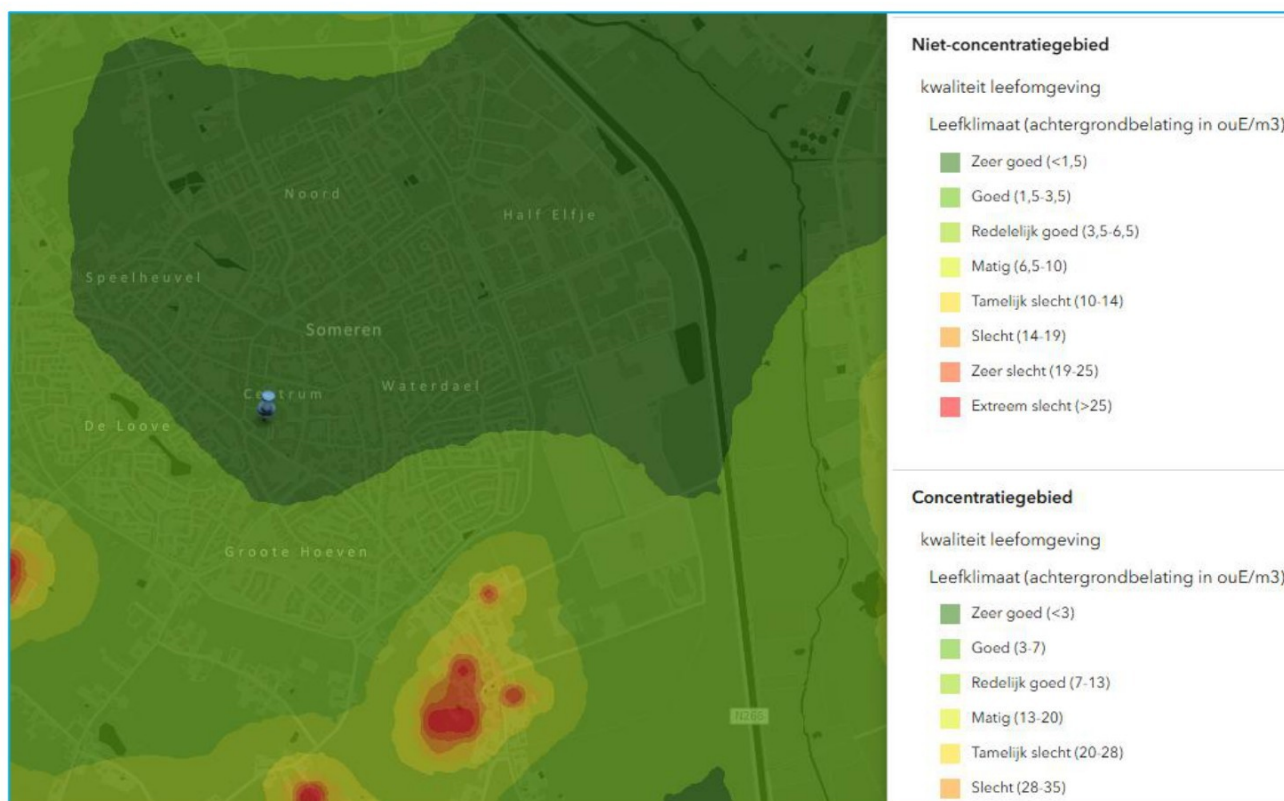
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet geurhinder en veehouderij vervallen. Op grond van artikel 4.6, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet maakt een gemeentelijke verordening over geur (artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij) deel uit van het omgevingsplan. De Gemeente Someren heeft haar geurbeleid vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij 2010. In het gemeentelijke geurbeleid is geregeld dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij voor zover het een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom betreft 3 ouE/m³ bedraagt, in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter binnen de bebouwde kom.

Ten aanzien van het project

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Ruiter 1 te Someren en ligt op een afstand van ca. 815 meter. Gezien de afstand tot de projectlocatie vormt de veehouderij geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Voor wat betreft de achtergrondbelasting is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart, waarbij de projectlocatie is weergegeven.



Afbeelding: kaart Achtergrondbelasting geur ODZOB

Op de afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen een leefomgeving met een zeer goede kwaliteit.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.3 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen.

De regelgeving met betrekking tot aanvaardbaar geluid door een weg of spoorweg op een geluidsgevoelig gebouw staan beschreven in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Daarnaast is mogelijk ook het lokale beleid van de gemeente Someren van belang. De gemeente Someren beschikt over aanvullende regels met betrekking tot de geluidsnormen (beleidsregel VL/IL).

Ten aanzien van het project

Wegverkeerslawaaï

Door Embridge is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Toetsing aan standaardwaarde en maximale waarde

De hoogste geluidsbelasting, bedraagt 58 Lden op de eerste verdieping en 2e verdieping van de appartementen van het zuidelijk blok. Uit de overige resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 Lden op 4 appartementen wordt overschreden (zuidelijk blok). De grenswaarde van 70 Lden wordt nergens overschreden. Hierdoor zal er ter plaatse van de woningen met een overschrijding van de standaardwaarden voldaan moeten worden aan aanvullende eisen.

Omgevingsgeluid

Door Embridge is een akoestisch onderzoek omgevingsgeluid naar de naastgelegen Albert Heijn en het gezamenlijk geluid uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 10. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Supermarkt Albert Heijn

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting optreedt bij de noordgevel van de noordelijk appartementen, met etmaalwaarden van 55 dB(A) voor de begane grond en de 1^e verdieping en 54 dB(A) voor de 2e verdieping. En ter plaatse van de zuidgevel van de zuidelijke appartementen, met etmaalwaarden van 54 dB(A) voor de 1e verdieping en 53 dB(A) voor de 2^e verdieping. Hiermee wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Bruidsschat en aan stap 2 uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Er wordt wel voldaan aan stap 3 uit de VNG publicatie.

Voor de zuidzijde van het nieuw plan zijn de bronnen t.g.v. het bevoorraden van de supermarkt (vrachtwagen en rolcontainers) in de dagperiode ter plaatse van de zuidwestzijde van de supermarkt maatgevend. Voor de noordzijde van het plan betreffen de maatgevende geluidbronnen de rijdende winkelwagens, in de dag- en avondperiode (tot 20.00 uur) op het parkeerterrein aan het Postelpark. De geluidbelastingen zijn niet ten gevolge van activiteiten in de nachtperiode, waardoor er geen sprake is van slaapverstoring.

Bronmaatregelen zijn niet mogelijk/ gewenst, omdat de Albert Heijn met eigen transporteurs en vaste eigen winkelwagens werkt. Overdrachtsmaatregelen zijn gezien de korte afstand en logistieke indeling van het terrein niet mogelijk.

Maatregelen bij de ontvanger zijn daarentegen wel mogelijk. Als maatregel bij de ontvanger zou een gevelwering onderzoek uitgevoerd kunnen worden. Hiermee kunnen de bouwkundige voorzieningen worden vastgesteld, waarbij wordt aangetoond dat aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Gesteld kan worden dat door de toepassing aanvullende gevelwering, er een acceptabel woon- en verblijfsklimaat gerealiseerd kan worden binnen de gewenste woningen. Om bovenstaande redenen wordt gesteld dat de verhoogde geluidniveaus geen knelpunt vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Een acceptabel woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. De gemeente kan via stap 3 van de VNG-brochure de overschrijdingen op de gevel toestaan, er kan worden aangetoond dat een acceptabel woon- en verblijfsklimaat geborgd wordt.

Maximaal geluidniveau

Uit de berekeningsresultaten van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) blijkt, dat de hoogste maximale geluidsbelasting in de dagperiode optreedt bij de zuidgevel van de zuidelijke appartementen (rekenpunt 01) en een waarde heeft van 78 dB(A) ter plaatse van de 1^e verdieping en 77 dB(A) ter plaatse van de 2e verdieping. Volgens de normen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.65) hoeven de maximale geluidniveaus niet getoetst te worden in de periode tussen 7.00 en 19.00 uur.

In de avondperiode treedt de hoogste maximale geluidbelasting op bij de noordgevel van de noordelijke appartementen (rekenpunt 05) en heeft een waarde van 65 dB(A) ter plaatse van de begane grond t/m 2e verdieping.

Er wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is sprake van een acceptabel leefklimaat en ook van ETFAL.

Maatwerkvoorschriften

De winkelwagens zijn van de supermarkt. Er wordt gebruik gemaakt van moderne, relatief stille winkelwagens (Wanzl® of vergelijkbaar), met kunststof aanslagen en stootringen en rubberen loopvlak van de wielen. Hiermee zijn de beste beschikbare technieken toegepast. Het toepassen van overdrachtsmaatregelen tussen de parkeerplaats en de woningen zijn gezien de korte afstand en indeling van het terrein niet mogelijk. Hiermee is het niet mogelijk om de geluidbelasting ten gevolgen van het gebruik van de winkelwagens te beperken.

Omdat er niet wordt voldaan aan het gesteld beoordelingskader is het realiseren van de woningen niet zondermeer mogelijk. Naar aanleiding daarvan dienen er maatwerkvoorschriften te worden opgesteld. Conform artikel 22.45, lid 4 van het Omgevingsplan gemeente Someren kunnen er alleen maatwerkvoorschriften worden gesteld als er wordt voldaan aan de instructieregels in paragraaf 5.1.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In paragraaf 5.1.4.2.2, artikel 5.65 en artikel 5.66 van het Bkl is het beoordelingskader voor het geluid van activiteiten opgenomen. In het Bkl wordt een systeem van standaardwaarde en grenswaarde gehanteerd. Aan de standaardwaarde wordt ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode niet voldaan.

Daar waar de standaardwaarde wordt overschreden kunnen hogere geluidwaarden worden toegestaan wanneer dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden uit artikel 5.66 Bkl. Dit betekent dat de overschrijdingen op de gevel kunnen worden toegestaan door te toetsen aan de geluidwaarden in geluidgevoelige gebouwen.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid is bepaald door de geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai samen met het industriellawaai (supermark) te berekenen. Navolgend zijn de resultaten van het gezamenlijk geluid weergegeven.

Resultaten gezamenlijk geluid [L_{den}] in dB				
Naam	Omschrijving	Begane grond 2 meter	1 ^e verdieping 5 meter	2 ^e verdieping 8 meter
01	Zuiddeel - zuidgevel	≤ 53	59	59
02	Zuiddeel - zuidgevel	≤ 53	59	58
	Overige toetspunten	≤ 53	≤ 53	≤ 53

Afbeelding: Resultaten gezamenlijk geluid

Gecumuleerd geluid

Omdat er op diverse locaties overschrijdingen van de standaardwaarde aanwezig zijn, zal als onderdeel van de aanvullende eisen het gecumuleerde geluidsniveau moeten worden bepaald en beoordeeld. Bij gecumuleerd geluid in de Omgevingswet gaat het om de beoordeling van aanvaardbaarheid. Het gecumuleerde geluid is het geluid door geluidbronsoorten en andere activiteiten tegelijk, opgeteld met correctie voor de verschillen in hinderlijkheid.

De berekende gecumuleerde waarden laten zien dat er ter plaatse van de appartementen aan de buitenzijde van het plan een matige milieukwaliteit (56 - 60 dB) aanwezig is. En ter plaatse van de binnentuin-zijde is een goede milieukwaliteit aanwezig.

De aanvaardbaarheid dient integraal beoordeeld te worden, waarbij aspecten als hinder, gezondheid, woningbouw, economie en mobiliteit kunnen worden betrokken. Er dient te worden aangetoond met een gevelweringsonderzoek, dat voldaan wordt aan de gewenste binnenwaarde. Hierdoor kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat uit oogpunt van geluid binnen de appartementen.

Gevelwering

Door Embridge is een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 11. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de situatie binnen de woningen als aanvaardbaar beschouwd kan worden. Dit aangezien met de geadviseerde bouwkundige opzet van het gebouw de binnenniveau-norm van 33 dB (conform artikel 4.103 Bbl) nergens wordt overschreden.

Met de uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen benoemd in hoofdstuk 5 wordt aan de eisen met betrekking tot de geluidwering van de gevels voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Het project is ook geen risicobron in de zin van bijlage VII van de Bkl. De realisatie van het project vormt derhalve niet voor een hoger veiligheidsrisico voor de omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen

In het Basisnet worden routes aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen dienen hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de A67. De aanwezigheid van de A67 en het transport van gevaarlijke stoffen dat daarover plaatsvindt, kunnen een risico vormen in het kader van de externe veiligheid.

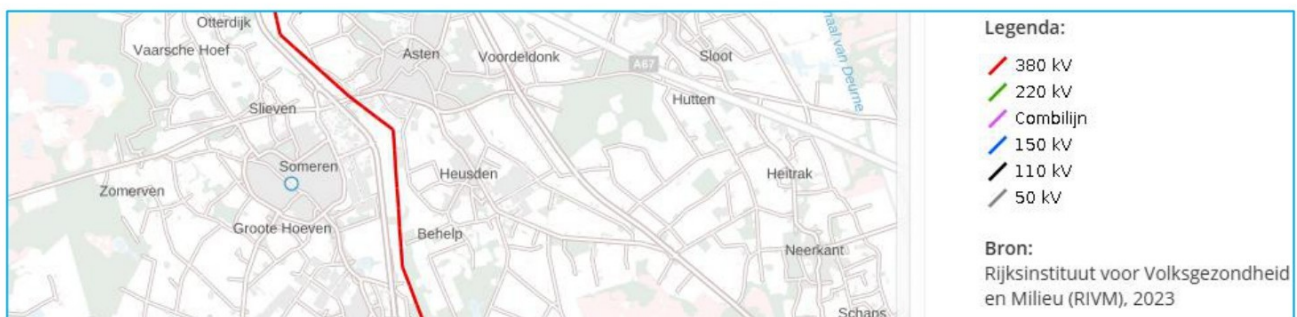
Op grond van artikel 5.15 van het Bkl geldt dat het groepsrisico moet worden verantwoord indien de ontwikkeling binnen een aandachtsgebied ligt. De projectlocatie is niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden verantwoord.

Vervoer over het water

In de nabijheid van de projectlocatie is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de risicokaart op www.risicokaart.nl. De risicokaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Op basis van de informatie uit onder andere de risicokaart blijkt dat er ten oosten van de projectlocatie een hoogspanningslijn is gelegen. De projectlocatie is gelegen op ruim 2,1 km afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

De projectlocatie bevindt zich tussen twee ondergrondse buisleidingen. Zowel ten westen als ten oosten van de projectlocatie bevindt zich een buisleiding op ca. 1,6 km afstand. De buisleidingen in de nabijheid van de projectlocatie zijn paars gekleurd in navolgende afbeelding.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Het project ligt op een afstand van de buisleidingen die groot genoeg is om de veiligheid te waarborgen en de werking en/of integriteit van de buisleidingen niet te schaden.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035 vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het project op het aspect externe veiligheid. De projectlocatie ligt buiten de risicocontouren van de risicobronnen en de transportwegen.

6.5 Luchtkwaliteit

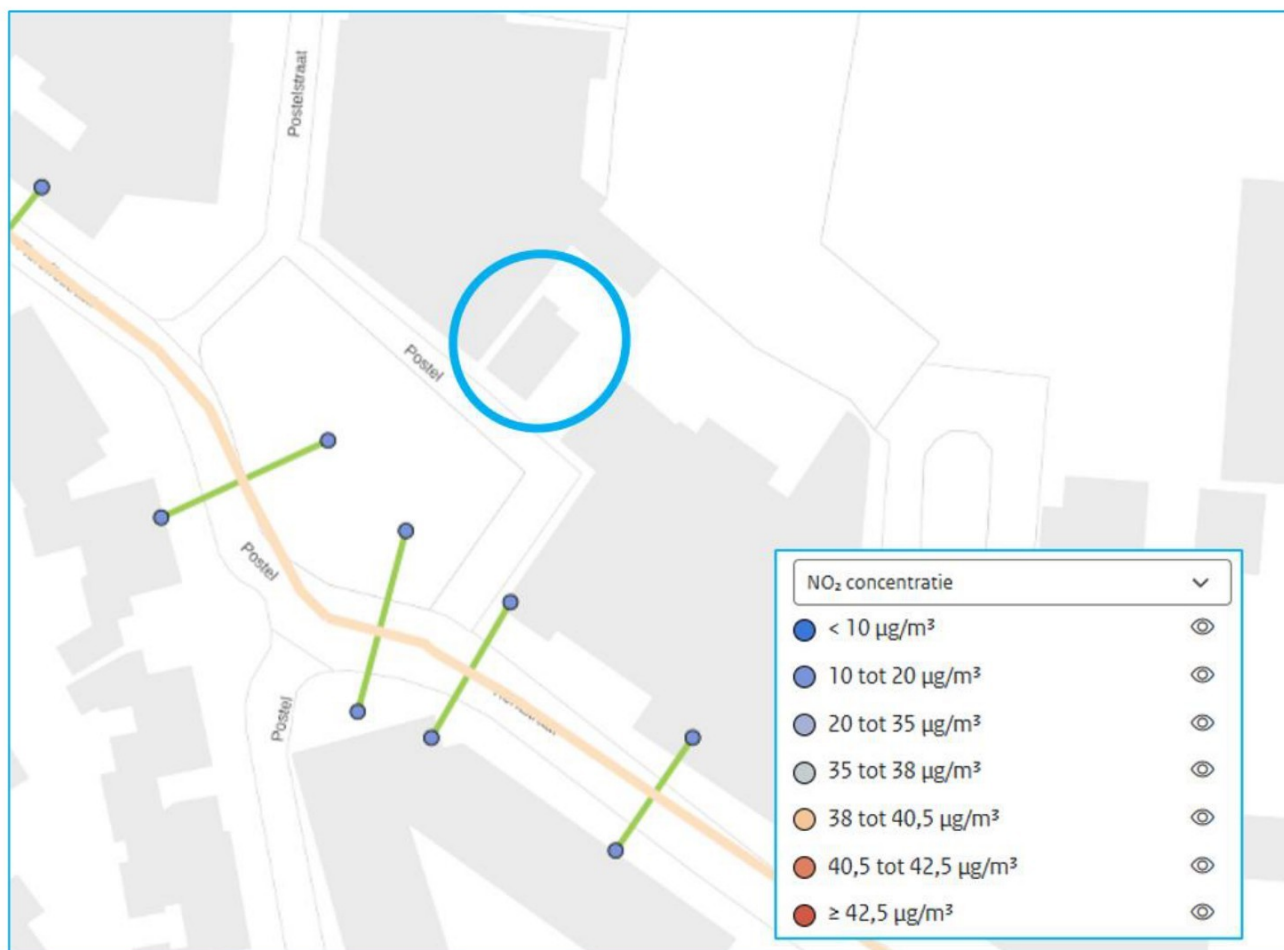
Luchtverontreiniging kan effect hebben op zowel de mens als de natuur. Daarom zijn er bepaalde regels vastgesteld om de kwaliteit van de buitenlucht te beschermen. Stoffen zoals stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) zijn algemeen aanwezig in onze buitenlucht, onder meer door wegverkeer, landbouw en de verwarming van gebouwen. De concentratie van deze stoffen in de omgeving wordt gemonitord om de luchtkwaliteit te waarborgen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

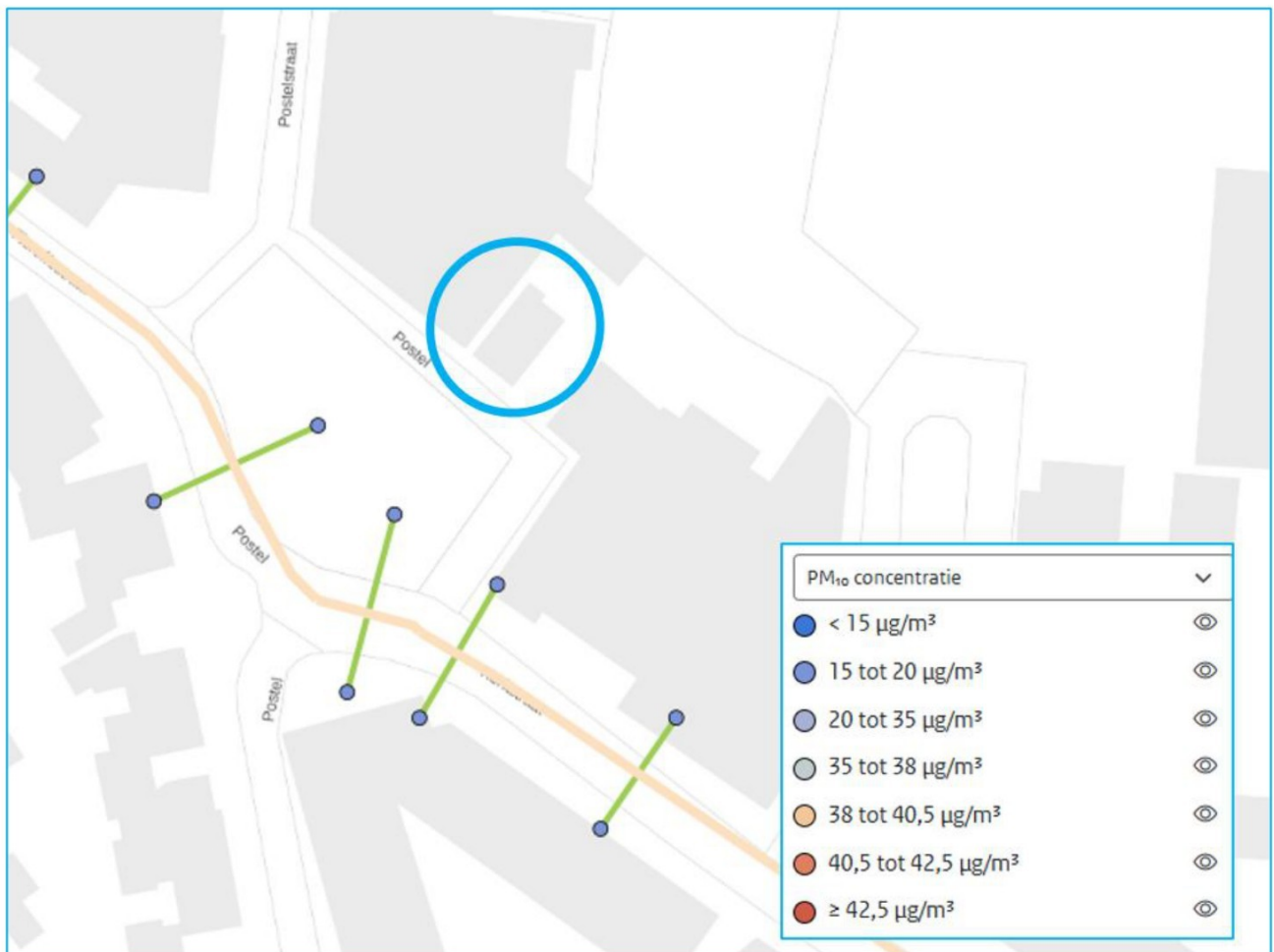
Voor luchtkwaliteit moeten overheden in en nabij aandachtsgebieden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Deze rijksomgevingswaarden komen uit de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen die richt- en grenswaarden stellen voor stoffen die de buitenlucht beïnvloeden en zijn geregeld in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Voor fijnstof en stikstofdioxide zijn aparte aandachtsgebieden aangewezen in artikel 5.51, lid 2 en lid 3 van het Bkl. Vooral in de gebieden als geregeld in artikel 5.51, lid 2 en lid 3 van het Bkl moet de overheid de omgevingswaarden toetsen en monitoren. Wanneer een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan behoeft geen toetsing aan fijnstof en stikstofdioxide. Hieronder vallen de zogenaamde “standaardgevallen” uit artikel 5.54 van het Bkl. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekende mate. In artikel 5.54, lid b, sub 1 is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Ten aanzien van het project

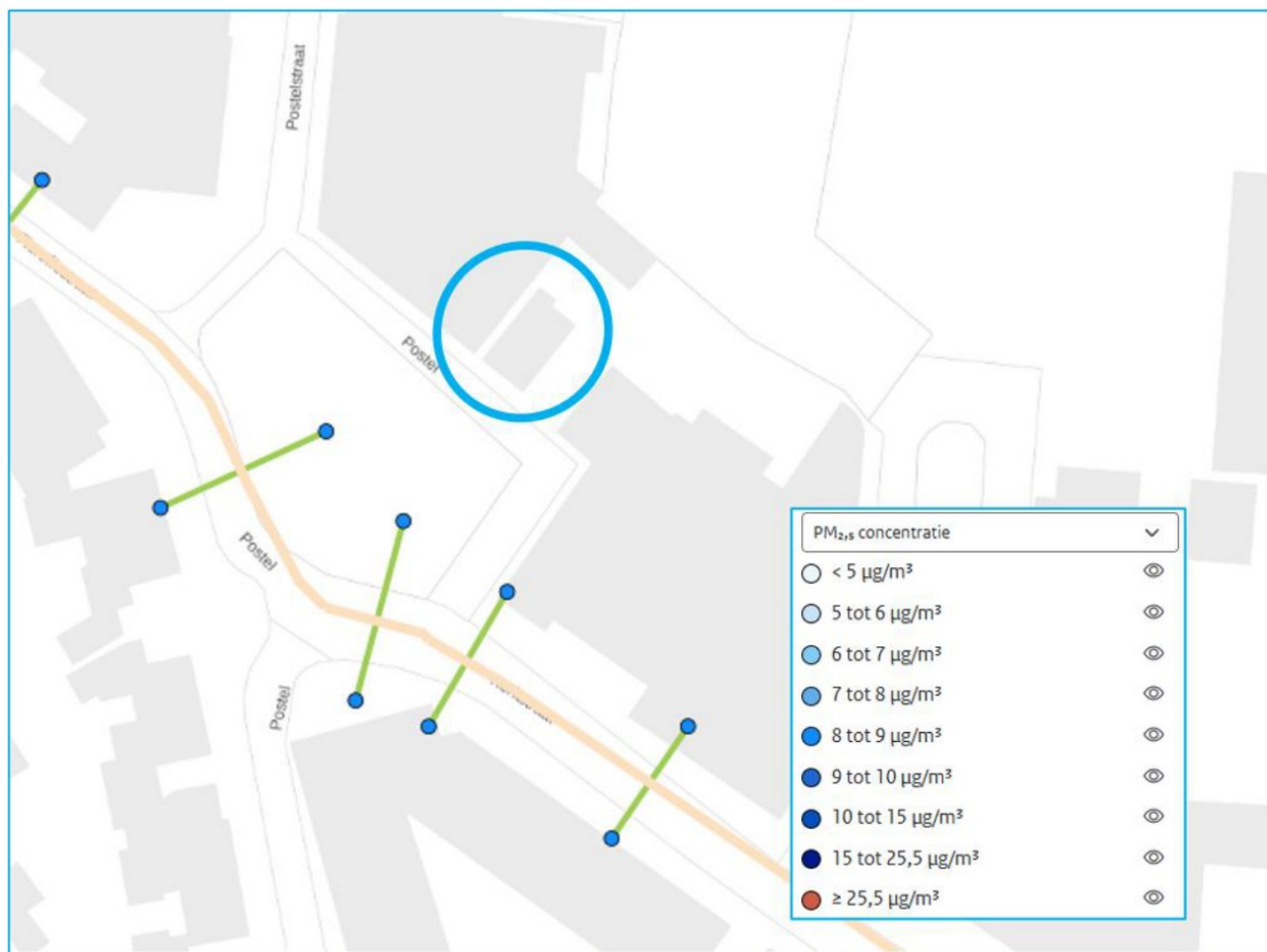
Door de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van tien woningen is er in beperkte mate sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekenende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt het project niet ontwikkeld in één van de aandachtsgebieden. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Voorts is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (<https://www.cimlk.nl/kaart>).



Afbeelding: Uitsnede CIMLK kaart, NO₂ concentratie



Afbeelding: Uitsnede CIMLK kaart, PM10 concentratie



Afbeelding: Uitsnede CIMLK kaart, PM_{2,5} concentratie

De dichtstbijzijnde meetlocatie is gelegen aan de Postel. Hierbij is de monitoringsronde van 2024 en het monitoringsjaar 2023 gehanteerd. De concentratie NO₂ bedraagt daar 10,06 µg/m³. De achtergrondconcentratie PM₁₀ bedraagt aan de Postel 15,48 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} bedraagt 8,684 µg/m³. Dit vormt echter geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Het project behoort tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof (NO₂). De realisatie van nieuwbouw ten behoeve van 10 woningen vormt op dit punt geen belemmering.

6.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Op grond van artikel 5.89g van het Bkl dienen de waarden voor een toelaatbare kwaliteit van de bodem te worden getoetst indien het gaat om een bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw dat de bodem raakt en waarin personen voor meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Door middel van een bodemonderzoek wordt beoordeeld of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het project

Door Milon B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. De belangrijkste conclusies en adviezen zijn navolgend toegelicht.

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is de hypothese dat op de locatie geen bodemverontreiniging aanwezig is. Daarom is gekozen voor de onderzoeksstrategie onverdachte locatie. De grond en het grondwater worden onderzocht op de parameters uit het standaardpakket.

Resultaten

Zintuiglijk is in de grond sporadisch een beperkte bijmenging aangetroffen met baksteen. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk in de bovengrond licht verhoogde gehalten aanwezig zijn en in het grondwater zijn geen concentraties aangetoond boven de signaleringsparameter voor grondwatersanering. Op basis van de indicatieve toetsing Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond plaatselijk aan klasse industrie en verder aan landbouw/natuur (boven- en ondergrond).

Conclusies

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat er geen belemmering aanwezig is voor de voorgenomen herontwikkeling en het huidig en toekomstig gebruik van de locatie.

Grondverzet

Voor grondverzet met een omvang bodemvolume >25 m³ en een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan interventiewaarde bodemkwaliteit gelden algemene regels paragraaf 3.2.21 en 4.119 van het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving).

Met graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde bodemkwaliteit en verschillende kwaliteitsklassen. Menging van grond met verschillende te verwachten kwaliteitsklassen is niet toegestaan.

Eventueel uitkomende mag grond niet zonder meer elders toegepast worden. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Tevens bestaat de mogelijkheid om grondverzet binnen de gemeentegrenzen uit te voeren op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente. Afzet naar een erkende grondbank is mogelijk op basis van de uitkomsten van onderhavige rapportage.

6.7 Watertoets

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. Hieronder worden de beleidskaders toegelicht en doorwerking daarvan in het plan.

6.7.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Water Programma legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

6.7.2 Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

6.7.3 Provinciaal Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak v. een probleemgerichte aanpak. Het regionale waterprogramma wijst de regionale oppervlaktewateren, grondwaterlichamen en waterwinlocaties en neemt het provinciaal beleid op.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans;
- Elke druppel telt;
- Niet alles kan overal;
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
- Circulair denken en doen.

6.7.4 Waterbeheerplan Aa en Maas 2022-2027

Het waterschap stelt op grond van artikel 3.7 van de Omgevingswet een waterbeheerprogramma vast, waarbij ze rekening houdt met het regionaal waterprogramma. Om aan de eisen van zo'n programma te voldoen, heeft het waterschap Aa en Maas de eisen waaraan het waterbeheerprogramma moet voldoen opgenomen in het waterbeheerplan.

Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. In het beleid laat het waterschap zich leiden door de volgende missie: *"Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten"*. In haar waterbeheerplan vraagt het waterschap aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;
- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

6.7.5 Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024

De waterschapsverordening bevat regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per 1 januari 2024 zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Keur, Wegenverordening, Vaarwegenverordening en de Aansluitverordening verhuist naar de waterschapsverordening. Onderhoudsverplichtingen, zoals die in de Keur staan, zijn niet meeverhuist naar de waterschapsverordening. In de Kaart bij de waterschapsverordening staan de plichten die gelden.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun regelgeving geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

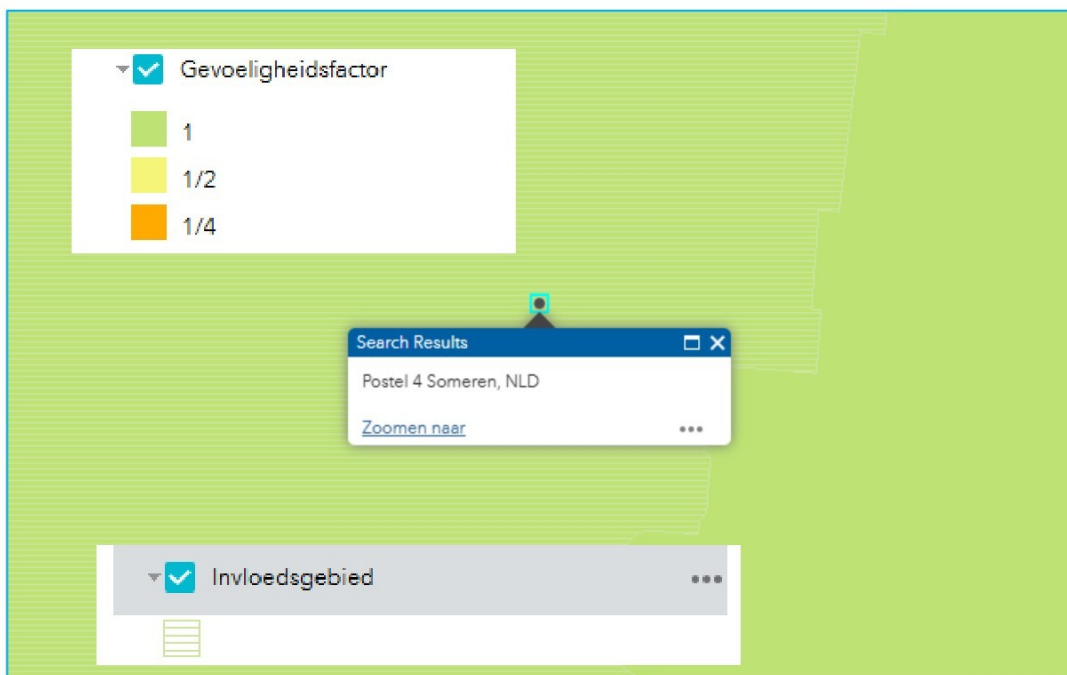
In de waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder omgevingsvergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel. Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de bergingsvoorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de Kaart bij de waterschapsverordening.



Afbeelding: Uitsnede Kaart bij waterschapsverordening Aa en Maas

6.7.6 Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025

Algemeen uitgangspunt bij de doelstellingen voor de komende planperiode is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de rioleringszorg 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. De gemeente houdt vast aan de doelstellingen zoals deze in het huidige GRP reeds zijn opgenomen en zijn als volgt:

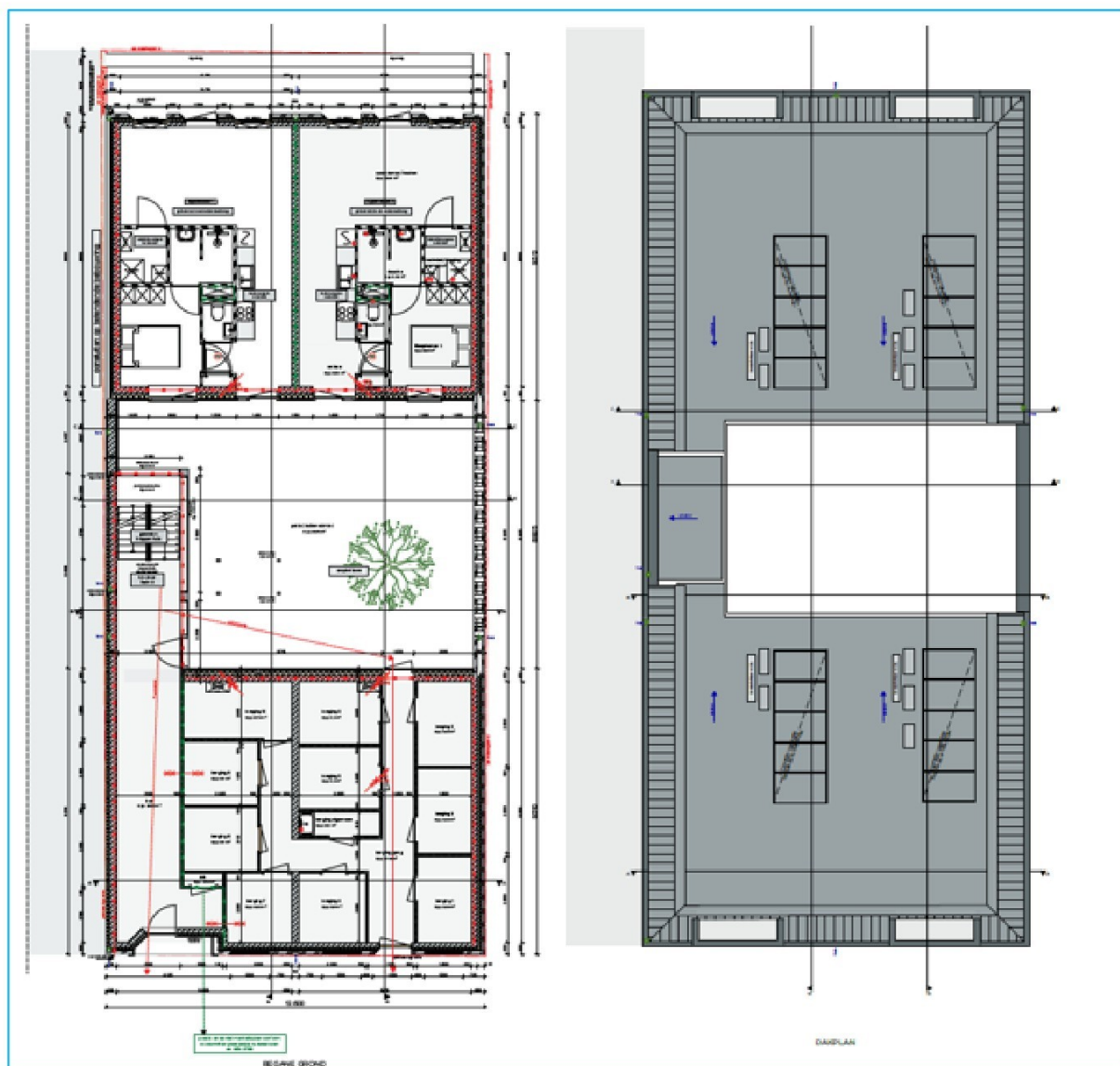
1. Zorgen voor inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor het transport van het ingezamelde stedelijk afvalwater naar een geschikt lozingspunt;
3. Zorgen voor doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming in het openbaar gemeentelijk gebied;
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zorgen voor het klimaat adaptief maken van de riolering en de openbare ruimte.

Ten aanzien van het project

Zo te zien is de projectlocatie gelegen in een invloedsgebied. Dit zijn gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kunnen worden uitgesloten. Het plan onttrekt geen grondwater, waardoor het invloedsgebied geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Daarnaast ligt de projectlocatie in een gebied met gevoeligheidsfactor 1.

Bij het berekenen van de waterbergingsopgave wordt gekeken naar de toename van de verharding, in lijn met de waterschapsverordening. Hieronder volgt de waterbergingsopgave.

Navolgend is een afbeelding van de plattegronden van de begane grond en het dakplan opgenomen.



Afbeelding: Plattegrond nieuwe situatie begane grond en dakplan (Bron: Donkers Relou d.d. 28 mei 2025)

Navolgend is in een tabel de toename aan verharding van het oppervlak weergegeven.

	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken/ Terreinverharding	92	375
Onverhard terrein	286	3
Totaal plangebied	378	378

De infiltratie eis voor het onderhavig project bedraagt $375 \times 0,06 = 22,5$ m³. Deze eis schrijft het waterschap voor. De gemeente stelt als eis om 30 mm aan te houden voor daken en terreinverharding. Hierdoor is de eis van het waterschap zwaarder en wordt dit als uitgangspunt gehanteerd. De waterbergingsopgave wordt opgelost door middel van infiltratiekratten onder de bestrating.

Uit het DINOloket blijkt dat ter hoogte van de Molenhof een grondwatermonitoringput (BRO) aanwezig is waar de gemeente Someren bronhouder van is. Deze ligt hemelsbreed op ca. 160 meter van de projectlocatie en kan als referentie worden aangehouden voor de gemiddelde grondwaterstand (GHG). De laatst beoordeelde GHG dateert van 4 augustus 2025. De GHG bedraagt 23,37 m t.o.v. NAP. De GHG ligt op een voldoende diepte om infiltratiekratten onder de bestrating toe te passen.

Watertoets

Er is gebruikgemaakt van de watertoets (d.d. 26-11-2024) via www.hetwateradvies.nl. De resultaten daarvan zijn in bijlage 6 opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het waterbelang klein is. Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Conclusie

Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op het gebied van water. Op eigen terrein wordt voldaan aan de infiltratie eis door middel van infiltratiekratten, waarbij de ledigingstijd minder dan 24 uur bedraagt.

6.8 Archeologie en cultuurhistorie

6.8.1 Archeologie

Uit artikel 5.130, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten in hun omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Het aantonen van archeologische monumenten is daarbij van belang. Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- Monumenten zoals (bouw)werken;
- Tuinen en parken;
- Bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten; of
- Stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart van de gemeente Someren.



Afbeelding: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Someren (Bron: Archeologisch onderzoek Transect d.d. 1 januari 2025)

Zoals is te zien, valt de projectlocatie in categorie 3 ‘gebieden van hoge archeologische waarde’. Bij gronden die aangewezen zijn als categorie 3 geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en/of een diepte van meer dan 40 cm. Aangezien de projectlocatie ca. 378 m² is en er bodemingrepen gaan plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek benodigd.

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een omvangrijke dekzandrug ligt. Op grond van de ouderdom van de afzettingen in het gebied, kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn. De verwachting op deze resten is hoog, aangezien tijdens onderzoeken in de wijde omgeving van het plangebied – in het bijzonder het archeologisch onderzoek in Someren (Waterdael) – sporen van bewoning uit verschillende tijdvakken binnen deze periode zijn teruggevonden. De resten bevinden zich hierbij in de top van het dekzand, dat zich op basis van onderzoek nabij het plangebied op circa 130 cm -Mv bevindt. Verder zijn mogelijk resten waarschijnlijk resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd aanwezig. Het plangebied bevindt zich namelijk nabij het kruispunt van de Postel en de Kerkstraat, waarlangs een kerk en verschillende woningen in de Nieuwe tijd hebben bestaan. Aangezien Someren (Dorp) tot in de Late Middeleeuwen teruggaat, zijn in ieder geval tot in de 13e eeuw in de omgeving van het plangebied sporen van bewoning te verwachten.

Aanwijzing voor de aanwezigheid van resten in de omgeving van het plangebied is in ieder geval de vondst van twee waterputten uit de Nieuwe tijd op korte afstand van het terrein. Ook zijn resten van een oude weg in het plangebied te verwachten, aangezien deze tot in het midden van de 20^e eeuw dwars door het plangebied gelopen heeft. Het is echter de vraag in hoeverre eventueel aanwezige resten nog intact zullen zijn. Het lijkt er namelijk op dat het plangebied deels in het midden van de 20e eeuw is afgegraven (getuige een steilrand op een historische kaart uit die tijd) en de herinrichting en overbouwing van het plangebied in de jaren '60 en '70 van de 20e eeuw. Om de kans op de aanwezigheid van resten goed in te kunnen schatten, zijn verkennende grondboringen nodig om de intactheid van de bodem in beeld te brengen.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting in het plangebied voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd uit het bureauonderzoek naar laag bij te stellen. De top van het dekzand is in het plangebied afgegraven, waarmee waarschijnlijk ook alle archeologische resten zullen zijn verdwenen. De overgang tussen het dekzand en de erboven gelegen verstoorde humeuze laag is abrupt en er zitten brokken humeus zand hiervan in de top van het dekzand. Ook ontbreken alle sporen van bodemvorming van een te verwachten podzolbodem, waarmee aangenomen kan worden dat in ieder geval 50 cm of meer van de oorspronkelijke top van het dekzand is verdwenen. Het witgele zand doet namelijk vermoeden dat dit deel oorspronkelijk in het gereduceerde deel van de bodem ligt. Daarom worden sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen in de top van het dekzand niet verwacht. Resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn waarschijnlijk niet aanwezig omdat in de hele humeuze zandlaag brokken zand en baksteen aanwezig zijn. Dit wijst op vergraving. In combinatie met het ontbreken van bebouwing op historische kaarten of aanwijzingen van een erf in het plangebied en de aanwezigheid van bebouwing sinds de jaren '50 van de 20e eeuw in het plangebied worden geen intacte resten meer uit deze periode verwacht.

Advies

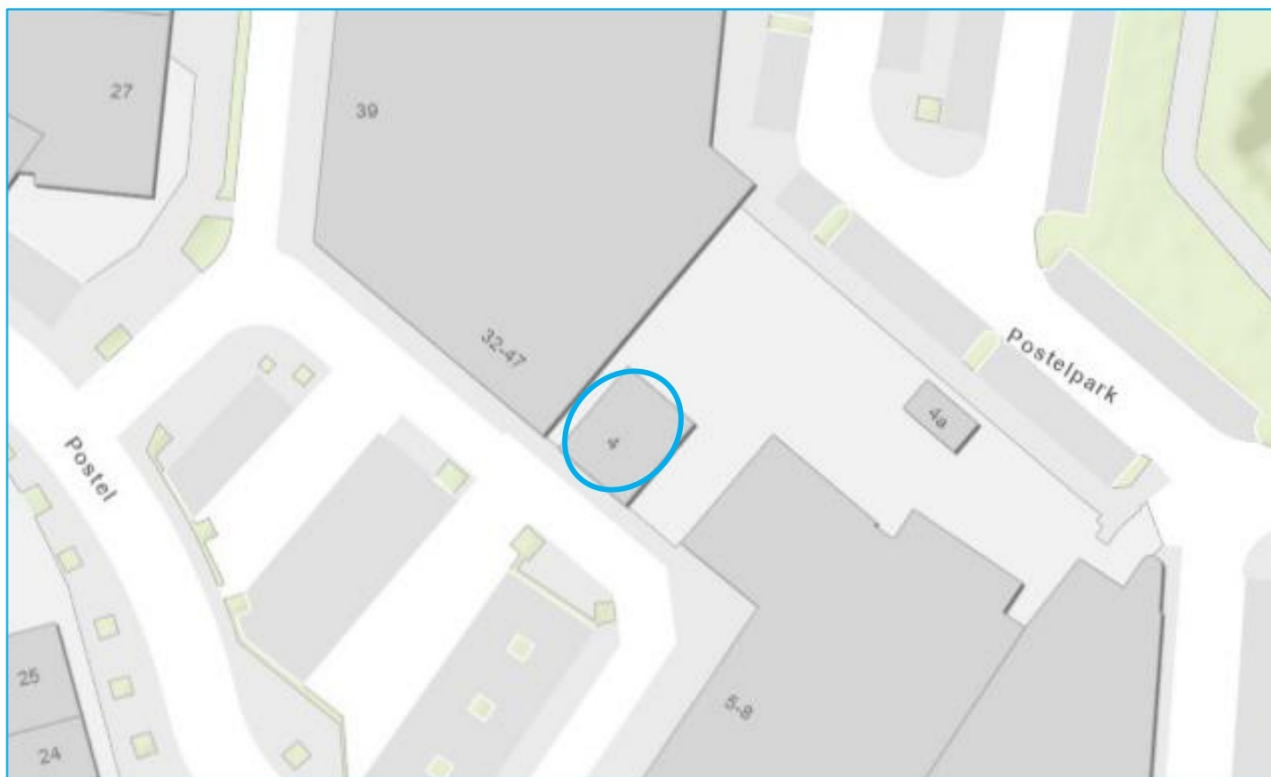
Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Someren).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Someren) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

6.8.2 Cultuurhistorie

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht gemeenten om rekening te houden met de belangen voor het behoud van cultureel erfgoed bij het opstellen van een omgevingsplan. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Navolgend is een afbeelding opgenomen van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart waarbij de projectlocatie blauw omlijnd is.



Afbeelding: Cultuurhistorische waarden plangebied en omgeving

Ten aanzien van het project

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de projectlocatie niet is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Derhalve staat het belang van het behoud van cultureel erfgoed niet in de weg van de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig project.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

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).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

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. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

Ten aanzien van het project

Soortenbescherming

Door Aelmans Milieu Asten B.V. is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 8. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Ter plaatse van de achtertuin is de locatie, gelet op het gebruik en verstoring, ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

Het dak van de woning was ten tijde van het veldbezoek reeds verwijderd. Ter plaatse van het resterend deel van het dak zijn geen vleermuizen of vogels of sporen daarvan waargenomen. Ook was de dakconstructie niet (meer) geschikt als verblijfplaats. Niet uitgesloten kan worden dat onder de dakpannen in het verleden wel verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen of gierzwaluw aanwezig zijn geweest.

De muren van de bebouwing waren al deels verwijderd of open gebroken, met name de hogere en meest geschikte delen, en bieden geen potentiële verblijfplaatsen (meer) voor vleermuizen. Niet uitgesloten kan worden dat de spouwmuur in het verleden wel geschikt is geweest als verblijfplaats.

In de aangrenzende bebouwing zijn open stootvoegen aanwezig, welke gebruikt zouden kunnen worden als invliegopening voor vleermuizen. In lijn met artikel 11.6 en 11.27 (zorgplichten) van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dient voorkomen te worden dat de beoogde herontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor beschermde soorten, waaronder vleermuizen.

Ten tijde van het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen ter plaatse van de aangrenzende bebouwing. Door het ontbreken van struiken (schuilgelegenheid) en geschikt foerageergebied, worden ook niet direct verblijfplaatsen van de huismus verwacht in de aangrenzende bebouwing.

Op basis van het geheel aan waarnemingen kan worden uitgesloten dat op het moment van de veldinspectie beschermde flora en fauna aanwezig was op de locatie. Ook is de locatie ongeschikt als verblijf- of foerageerlocatie voor algemene vogels, waarvan het nest in de broedperiode beschermd is. Door het slopen van het resterend deel van de bebouwing gaan dan ook geen beschermde verblijfplaatsen verloren.

Ook is de locatie ongeschikt als essentieel foerageergebied voor fauna. Wel dient er bij de herontwikkeling van het terrein rekening gehouden te worden met mogelijke verblijfplaatsen (van oa. vleermuizen) in de aangrenzende bebouwing.

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 9. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project. Het project is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig project.

6.10 Klimaat

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO₂. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, heviger neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO₂ uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: het klimaatakkoord van Parijs.

De gemeente Someren heeft samen met de waterschappen Aa & Maas en De Dommel de handen ineengeslagen om Someren klimaatbestendiger te maken. Daarvoor is het programma “Onweerstaanbaar Someren” in het leven geroepen. In de Klimaatagenda 2030: Samen aan de slag is een heldere aanpak en ambitie omschreven door de gemeente Someren.

In de klimaatagenda worden de volgende ambities beschreven:

- samen onze leefomgeving klimaatbestendiger hebben gemaakt. Bewoners, bedrijven, organisaties en overheden zijn samen opgetrokken en hebben gezorgd voor een waterrijke groene inrichting welke belangrijk is voor het welbevinden van iedereen die in Someren woont. Zo is voldoende ruimte om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Goede voorbeelden worden ondersteund, beloond en uitgedragen. Goed voorbeeld doet goed volgen!
- onze openbare ruimte groen hebben ingericht met ruimte voor water en beschutting voor de warme dagen. Klimaatbestendig bouwen is de standaard.
- exact weten, op buurt- en straatniveau, waar problemen kunnen ontstaan door hitte, droogte en/of wateroverlast. Eventuele knelpunten lossen we samen op.
- richtlijnen en beleidsregels voor klimaatadaptatie opgesteld hebben waar iedereen naar handelt. Alle mogelijkheden, binnen de kaders van maatschappelijk aanvaardbare investeringen, uitgeput hebben. Er zijn duidelijke afspraken over welke overlast we wel accepteren.
- de projecten uit het uitvoeringsprogramma uitgevoerd hebben. We houden de klimaatagenda actueel en werken samen aan nieuwe projecten.
- aangesloten zijn bij regionale en landelijke agenda's, zodat geld en capaciteit voor de Gemeente Someren gealloceerd zijn.
- nog steeds een koploper zijn als het gaat om klimaatbestendigheid.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Ten aanzien van het project

De verharding op het perceel neemt door onderhavige ontwikkeling toe. Het hemelwater zal op eigen perceel middels infiltratiekratten worden geïnfiltreerd. De ledigingstijd zal minder dan 24 uur bedragen.

6.11 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een toelichting dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De projectlocatie kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het projectgebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap teruggebracht dan aangegeven in de VNG-brochure.

Naam en adres	Afstand tot plangebied	SBI-omschrijving	Cat.	SBI Code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Van Dun Ontwerp & Planologie Postel 8 5711 ET te Someren	Ca. 15 meter	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies	1	7112	0	0	0	0
Albert Heijn Postelstraat 39 5711 EM te Someren	Ca. 30 meter	Supermarkten	1	4711	0	0	0	0
Lunchroom-restaurant 't Zonneke Postelstraat 44, 5711 EN te Someren	Ca. 50 meter	Restaurants, cafetaria's enz.	1	561	0	0	0	0

Tabel: Bestaande bedrijven nabij de projectlocatie.

Uit de tabel blijkt dat de grootste richtafstand 0 m bedraagt. De projectlocatie is gelegen buiten de hindercontour van de bedrijven. Wel is er een akoestisch onderzoek omgevingsgeluid uitgevoerd naar de naastgelegen Albert Heijn en het gezamenlijk geluid. Dit is nader toegelicht in paragraaf 6.3 'Geluid'.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

6.12 M.e.r.-beoordeling

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in het Omgevingsbesluit. Hierin is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Of een m.e.r.- procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ten aanzien van het project

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 10 appartementen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Gelet op de aard en omvang kan het project niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat volgt uit vaste jurisprudentie (uitspraak van de Afdeling van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729). Weliswaar is sprake nieuwbouw en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van in totaal 10 woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het project voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Nu het project geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoeft er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

6.13 Trilling

Zwaar verkeer, heiwerkzaamheden, machines, enzovoort kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot hinder voor personen en schade of storing aan apparatuur.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperken van trillingshinder.

Het toepassingsbereik van de instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillingsgevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen in een trillingsgevoelig gebouw. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Om de mogelijke trillingshinder door railverkeer in kaart te brengen kan worden uitgegaan van de SBR-richtlijn deel B. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde voor V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Ten aanzien van het project

Met onderhavige ontwikkeling wordt een trillingsgevoelig gebouw gerealiseerd. Het dichtstbijzijnde spoor betreft het traject Weert – Eindhoven en ligt op een afstand van ca. 9,6 km vanaf de projectlocatie. Gelet op de afstand tot de projectlocatie is het niet aannemelijk dat trillingen door het spoor een belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Direct naast de projectlocatie is de supermarkt Albert Heijn gelegen met mogelijk trilling veroorzakende activiteiten. De Albert Heijn betreft een reguliere supermarkt met standaard logistieke en commerciële activiteiten welke ruimtelijk en functioneel goed te combineren zijn met woningen. Daarnaast zijn er reeds bestaande woningen aanwezig boven de Albert Heijn. Eventuele trillingsbronnen bij een reguliere supermarkt kunnen onder andere het laden en lossen van goederen via heftrucks en vrachtwagens, koelinstallaties en ventilatiesystemen zijn. Deze werkzaamheden en installaties zijn niet industrieel van aard en veroorzaken slechts zeer beperkte trillingsniveaus, vergelijkbaar met normale stedelijke verkeersbewegingen. Er zijn geen zware machines of industriële processen aanwezig die significante trillingen op de woningen zouden kunnen veroorzaken.

Gelet op de aard en de omvang van de activiteiten de naastgelegen Albert Heijn is het niet aannemelijk dat er trillingen optreden die een belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

7 Financiële haalbaarheid

De Omgevingswet verplicht overheden 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.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een kostenverhaalplichtige activiteit als geregeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Derhalve wordt geen overeenkomst tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag gesloten ten aanzien van kostenverhaal.

8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van het Rijksbeleid. In paragraaf 5.1 worden de maatschappelijke opgave in vier prioriteiten beschreven, zoals die voortvloeien uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De visie richt zich onder meer op het versterken van de leefomgevingskwaliteit (p. 150 van de NOVI – hoofddocument). Het creëren van ruimte voor nieuwe woningen kan leiden tot verbeterde landschapskwaliteit. Daarnaast beschrijft de NOVI haar ambitie om een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in de leefomgeving te hebben in 2050 (p. 25 van de NOVI – hoofddocument). Nieuwe appartementen worden gebouwd volgens de laatste duurzaamheidsnormen en energiezuinige technieken, wat bijdraagt aan de ambities uit de NOVI.

Met het Programma Natuur werken Rijk en provincies gezamenlijk aan vermindering van de negatieve gevolgen van overmatige stikstofdepositie op de natuur en de natuur en biodiversiteit. Uit paragraaf 6.9 blijkt dat natuur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Provinciaal beleid

In paragraaf 5.2 wordt de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant beschreven. Uit de omgevingsvisie blijkt dat de provincie Noord-Brabant voor een grote woningbouwopgave staat. Door het slopen van een leegstaand pand en het bouwen van nieuwe appartementen, wordt bijgedragen aan een gevarieerd en passend woningaanbod in het buitengebied, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en dynamiek van de regio. Daarnaast wordt voldaan aan de regels uit de TAM-omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

De realisatie van appartementen draagt op verschillende manieren bij aan het omgevingsbeleid van de gemeente Someren. Dit project past binnen de doelstellingen van het omgevingsbeleid om het landelijk gebied te versterken en te verduurzamen. Door het realiseren van nieuwe appartementen waar momenteel een leegstaand pand gevestigd is, wordt het perceel beter benut zonder extra ruimtebeslag, wat bijdraagt aan een efficiëntere ruimtelijke ordening. Daarnaast draagt dit project bij aan het omgevingsbeleid van Someren omdat er tien nieuwe appartementen worden gerealiseerd op de daarvoor aangewezen plaatsen (zie paragraaf 5.3). De bouw van tien energiezuinige appartementen draagt daarbij ook aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

Voorts leidt de realisatie van tien appartementen tot het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente. Door het bieden van meer huisvestingsmogelijkheden kunnen gezinnen en individuen die op zoek zijn naar woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De toedeling van een woonfunctie aan de locatie kan als evenwichtig worden beoordeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Aspecten van de fysieke leefomgeving

De realisatie van tien appartementen is getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 6. Uit de toetsing komen geen belemmeringen voort voor dit aspect. De ontwikkeling is evenwichtig toegedeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Colofon

Projectgegevens

Project	Postel 4, Someren
Projectnummer	24SOM-BOPAPOST4
Revisie	09
Datum	16 juni 2026

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1** Verslag omgevingsdialoog Postel 4 te Someren, MIBA bouwmanagement, d.d. 18 december 2024.
- BIJLAGE 2** Gespreksverslag; Ontwikkeling appartementen Postel 4 Someren, MIBA bouwmanagement, d.d. 21 januari 2025.
- BIJLAGE 3** Notitie parkeeronderbouwing Postel 4 Someren, BuitenRuimte, d.d. 19 januari 2026, projectnummer: 473 – 2024MIB01.
- BIJLAGE 4** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Postel 4 te Someren, Embridge, d.d. 1 april, rapportnummer: Po.So.24.AO-02.
- BIJLAGE 5** Verkennend bodemonderzoek Postel 4 te Someren, d.d. 23 december 2024, projectnummer: 20241946
- BIJLAGE 6** Watertoets Postel 4 te Someren, AROM B.V., d.d. 26 november 2024.
- BIJLAGE 7** Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), Postel 4 te Someren, Transect, d.d. 8 februari 2025.
- BIJLAGE 8** Quicksan flora en fauna, Aelmans Milieu Asten B.V., d.d. 18 maart 2025, kenmerk AMA250064.003/PHE
- BIJLAGE 9** Stikstofberekening, realisatie- en gebruiksfase Postel 4 te Someren, d.d. 27 februari 2025, rapportnummer: 24SOM-STIKSPOST4.
- BIJLAGE 9a** Extra beoordeling realisatiefase AERIUS Calculator
- BIJLAGE 9b** Extra beoordeling gebruiksfase AERIUS Calculator
- BIJLAGE 9c** Projectberekening realisatiefase AERIUS Calculator
- BIJLAGE 9d** Projectberekening gebruiksfase AERIUS Calculator
- BIJLAGE 10** Akoestisch onderzoek supermarkt en gezamenlijk geluid ingevolge de Omgevingswet ten behoeve van nieuwbouwproject Postel 4 te Someren, Embridge, d.d. 1 april 2026, rapportnummer: Po.So.24.AOI-02.
- BIJLAGE 11** Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Postel 4 Someren, Embridge, d.d. 25 juni 2026, rapportnummer: Po.So.25.AO-GL.04.