

Vooroverlegverslag en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Veegplan XI, gemeente Someren

NL.IMRO.0847.BP02020020-VO01

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850
gemeente@someren.nl
www.someren.nl

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan XI is op 4 september 2020 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Waterschap Aa en Maas, Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant (artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Gedurende de termijn van 6 weken konden deze instanties vooroverlegreacties naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

1. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, d.d. 28 september 2020;
2. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 30 september;
3. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 14 oktober 2020

In dit vooroverlegverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen vooroverlegreacties van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende reactie samen en zullen als zodanig de reactie van commentaar voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie welke niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de vooroverlegreacties. In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven.

In bijlage 1, 2 en 3 zijn de ingekomen vooroverlegreacties weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de vooroverlegreacties

De ingediende vooroverlegreacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap De Dommel (per mail op 28 september 2020)	Nederweertseweg 19 of 34? Het adres Nederweertseweg 19 wordt 1 x genoemd in het de bestemmingsplantoelichting (als 1 van de 2 Ambtshalve wijzigingen (wijziging bouwvlak t.b.v. oprichten rijhal) het lijkt er echter op, gezien de rest van de stukken, dat het juiste adres Nederweertseweg 34 is, waar inderdaad een bouwvlak wordt aangepast tbv de bouw van een rijhal en dat er geen aanpassingen plaatsvinden voor het adres Nederweertseweg 19 in dit bestemmingsplan. In dat geval adviseer ik u de ene vermelding van Nederweertseweg 19 aan te passen naar 34. Nederweertseweg 34 Het betreft een ambtshalve aanpassing aan het bouwvlak zodat de eerder reeds vergunde rijhal binnen het bouwvlak valt. Het lijkt erop dat het waterschap (nog) niet heeft geadviseerd over de bouw van de rijhal zelf. Ik adviseer u de initiatiefnemers te verzoeken aandacht te besteden aan het afkoppelen en op eigen terrein infiltreren van hemelwater voor zover dat nog niet gebeurt op dit moment. Mocht de initiatiefnemer hierover advies willen dan kan hij altijd contact opnemen met mij. Hugterweg 10 Het betreft hier de planologisch juridische vastlegging van een reeds bestaande situatie. Bij een eerdere herbestemming is door de vorige eigenaar 81m2 te weinig van de bestaande bijgebouwen gesloopt. Deze	Nederweertseweg 19 of 34? Er is inderdaad geen adres Nederweertseweg 19 in dit veegplan aanwezig, dit is een foutje. We zullen dit wijzigen naar Nederweertseweg 34. Nederweertseweg 34 Dit verzoek wordt gedeeld met de initiatiefnemer. Hugterweg 10 Dit nemen wij voor kennisgeving aan.

	bestemmingswijziging is van gering waterhuishoudkundig belang. Voor de infiltratie van hemelwater op het perceel is voldoende ruimte aanwezig. Als infiltratievoorziening wordt aan de achterzijde van het struweel achter de te behouden schuur een greppel gegraven. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de greppel aangelegd wordt. Er wordt hierdoor in dit deelplan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.	
Waterschap Aa en Maas (per mail op 30 september 2020)	Ruiter 15 en ongenummerde percelen tegenover Op deze locatie wijzigt de agrarische bestemming naar woonbestemming. Daaraan gerelateerd is de toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen op tegenoverliggend perceel. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat <i>“Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de versterking van het beekdal van de Kleine Aa ten zuiden van het projectgebied. Dit is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen”</i>. Rond het beekdal lopen diverse trajecten van het Waterschap voor beekherstel. Wij worden dan ook graag betrokken bij de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing. Steemertseweg 12 Als aandachtspunt wil ik hier meegeven dat aan de noordkant van het plangebied een A-watergang is gelegen. Aan weerszijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter vanaf de insteek ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergang. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van beplanting. Hier dient bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing rekening mee gehouden te worden.	Ruiter 15 en ongenummerde percelen tegenover Het waterschap wordt betrokken als de percelen aan de overzijde ontwikkeld worden. Dit is inderdaad ook vastgelegd in de wijzigingsbevoegdheid. Steemertseweg 12 Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant wordt dit onderdeel verwijderd uit Veegplan XI. Bij verdere uitwerking van dit plan zal rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen.

Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Eindje ongenummerd (naast 11) te Lierop Naar onze mening past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid. Wel merken wij op dat de bewijsstukken van de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels nog ontbreken. Dat is ook aangegeven in de toelichting bij het plan. Wij begrijpen de keuze om in dit stadium van de planvorming nog niet in het bezit te zijn van deze bewijsstukken, maar wij wijzen u erop dat deze stukken voor vaststelling van het plan aanwezig moeten zijn.	Eindje ongenummerd (naast 11) te Lierop Dit onderdeel nemen wij voor kennisgeving aan. De titels zullen voor vaststelling toegevoegd worden aan het bestemmingsplan. Eén van de twee titels is inmiddels aangeleverd en wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Hugterweg 10 Someren Naar onze mening past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid en wordt door de aankoop van extra 'sloopmeters' invulling gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Wel merken wij op dat deze aankoop nog niet heeft plaatsgevonden, zoals ook in de toelichting bij het plan aangegeven is. Ook hier geldt dat wij de keuze om pas in een later stadium van de planvorming tot aankoop over te gaan begrijpen, maar wij wijzen u erop dat hier voor vaststelling van het bestemmingsplan invulling aan gegeven moet zijn.	Hugterweg 10 Someren Deze aankoop heeft inderdaad nog niet plaatsgevonden i.v.m. de huidige stand van de sloopbank. Voor dit soort situaties zit in de Landschapsinvesteringsregeling 2020 een mogelijkheid om bebouwing op te plussen zonder toepassing van de lokale sloopbonusregeling maar met investering t.b.v. het landschap. Gezien de stand van de sloopbank is hier voor gekozen op deze locatie. In de onderbouwing is dit opgenomen in paragraaf 3.3.4. In de planregels en de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat een storting van €6.075 in het BIO-fonds wordt gedaan.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Ruiter 15 en ong. te Someren Met betrekking tot de locatie Ruiter 15 merken wij op dat de ontwikkeling in principe passend is binnen het provinciale beleid. Wij missen echter nog een berekening in het kader van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij kunnen daarom vooralsnog niet beoordelen of de kwaliteitsverbetering in verhouding is met de ruimtelijke ontwikkeling. Wij verzoeken u deze berekening alsnog toe te voegen.	Ruiter 15 en ong. te Someren De ontwikkeling op de locatie Ruiter 15 voorziet in het omzetten van de bestemming Agrarisch Bedrijf naar de bestemming Wonen. In de toelichting van het plan wordt nog verwezen naar de Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018, ondertussen hebben wij als gemeente de LIR 2020 vastgesteld. Zowel in de

	Met betrekking tot de locatie Ruiter ong. merken wij op dat de regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' de provinciale belangen met betrekking tot het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen onvoldoende borgen. Wij verzoeken u in de regels duidelijker de vereisten op grond van de IOV met betrekking tot het kunnen oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning op te nemen. Specifiek dat een titel gekocht moet zijn voordat van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden. Met betrekking tot de verplaatsing van de schuilhut merken wij op dat de verplaatsing van de schuilhut naar de nieuwe locatie mogelijk gemaakt wordt, maar dat de sloop van de schuilhut op de oude locatie niet geborgd is. Vooralsnog is dan ook sprake van toevoeging van een schuilhut in plaats van verplaatsing. Wij verzoeken u de sloop van de oude schuilhut alsnog te borgen en te koppelen aan het oprichten en kunnen gebruiken van de schuilhut op de nieuwe locatie.	LIR 2018 als de LIR 2020 valt deze ontwikkeling binnen categorie 2 zolang wordt voldaan aan de voorwaarden. Een categorie 2 ontwikkeling dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing waarbij geen berekening aan ten grondslag ligt. De voorwaarde is dat het voormalig agrarisch bouwblok wordt teruggebracht tot een woonbestemmingsvlak van maximaal 2.500 m2. Deze ontwikkeling voldoet daar aan en past daarmee in categorie 2. Wij zullen die voorwaarde expliciet toevoegen, conform het eerder vastgestelde bestemmingsplan Hollestraat 3 en ong. Wij zijn het eens met de gemaakte opmerking over de schuilhut. Het slopen van de schuilhut wordt geborgd in de anterieure overeenkomst maar we zullen ook een sloopverplichting opnemen in het plan.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Steemertseweg 12 Lierop Uit de verbeelding blijkt dat de bestemming 'bedrijf' fors groter wordt dan noodzakelijk om de vergunde bebouwing binnen de bedrijfsbestemming te	Steemertseweg 12 Lierop Inhoudelijk zijn wij het eens met de reactie van de provincie Noord-Brabant, het strijdige gebruik

	brenge. Daarnaast blijkt uit de planregels dat op de locatie 1990 vierkante meter aanwezig is. Hetgeen meer is dan mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Een nadere onderbouwing hiervoor ontbreekt. In de summiere toelichting bij het plan valt te lezen dat in februari 2020 een omgevingsvergunning is verleend voor nogmaals een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 500 vierkante meter. Dit betreft naar onze mening enkel een omgevingsvergunning voor bouwen, niet voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, hetgeen wel noodzakelijk is. Deze vergunning is ook niet aan ons voorgelegd zoals vereist bij een omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik in strijd met het bestemmingsplan en waar de IOV op van toepassing is. Aan de omgevingsvergunning die verleend is in 2017 waren voorwaarden verbonden zoals sloop van bebouwing op een tweetal locaties en de uitvoering het landschappelijk inpassingsplan. Naar onze mening, en na bestudering van luchtfoto's is nog niet aan deze voorwaarden voldaan. Ook komen niet alle voorwaarden terug in het nu aan ons voorgelegde plan, zoals de sloop op de locatie Smulderslaan 41. De uitvoering van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap met betrekking tot die uitbreiding is daarmee onvoldoende geborgd. Ook ontbreekt in het plan de vereiste kwaliteitsverbetering (en borging van de uitvoering) met betrekking tot de uitbreiding die plaatsvindt middels het voorliggende plan. Wij verzoeken u om met betrekking tot deze locatie een ruimtelijke onderbouwing toe te voegen zoals noodzakelijke bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied en daarbij in te gaan op de vereisten die op grond van de IOV van toepassing zijn bij een dergelijke ontwikkeling.	met het bestemmingsplan is niet vergund met een uitgebreide omgevingsvergunning. Dit is ook de reden dat een nadere onderbouwing hiervoor ontbreekt. Met het oog op de onderbouwing die gevraagd wordt en de tijd die hier voor nodig is wordt ervoor gekozen dit onderdeel uit het veegplan te verwijderen. De locatie zal afzonderlijk in procedure worden gebracht.
--	---	--

Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Nederweertseweg 34 Someren Met betrekking tot deze ontwikkeling merken wij het volgende op. In de toelichting bij het plan is te lezen dat met de verschuiving van het bouwblok ruimte ontstaat om voor de nieuwe rijhal paddocks te realiseren. Een situatieschets ontbreekt zodat voor ons de situatie moeilijk te beoordelen is. Maar het lijkt erop dat de paddocks buiten het bouwblok komen te liggen. Dit betreffen echter voorzieningen ten behoeve van het bedrijf en behoren binnen het bouwblok. Feitelijk vindt er dan ook een grotere uitbreiding plaats. Dit wordt versterkt door het feit dat de oorspronkelijk landschappelijke inpassing gehandhaafd blijft en niet de nieuwe grens van het bouwblok volgt. Wij verzoeken u om een nadere onderbouwing op dit punt.	Nederweertseweg 34 Someren Mogelijk is verwarring ontstaan door gebruik te maken van het begrip 'paddock'. Dit is in deze zin niets meer dan een weiland, hiervoor worden geen voorzieningen opgericht. Dit is in feite hetzelfde als een weide voor rundvee die buiten het bouwblok van het agrarische bedrijf ligt. In de onderbouwing zal het woord paddock vervangen worden door weide.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 14 oktober 2020)	Planregeling - In artikel 1.36 en 1.37 van de begripsbepalingen staat legaal tussen haakjes. De woorden legaal zijn echter primair van belang. De haakjes suggereren een vorm van overgangsrecht. Wij verzoeken u de haakjes te verwijderen; - De definitie van artikel 1.167 (veldschuur) wijkt sterk af van de definitie in het bestemmingsplan 'Deelgebied 2'. Met de huidige definitie kan er sprake zijn van een dierenverblijf buiten een bestand bouwperceel. Verzoek om de definitie in lijn te brengen met bestemmingsplan 'Deelgebied 2'; - Een begripsbepaling voor dierenverblijf ontbreekt (zie art 1.68 bestemmingsplan 'Deelgebied 2'); - In artikel 4.2.5 missen wij nog bepaling 4.2.5, onder c uit BP Deelgebied 2: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toegestaan;	- Artikel 1.36 en 1.37 worden aangepast, naar voorbeeld van de regels uit bestemmingsplan deelgebied 3. - De definitie van veldschuur wordt aangepast; - Een begripsbepaling voor dierenverblijf wordt toegevoegd; - Aan artikel 4.2.5 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning is toegestaan; - De verwijzing in artikel 4.3.1 wordt aangepast. - De verwijzing in artikel 4.5.2 wordt aangepast.

	- In artikel 4.3.1 wordt verwezen naar artikel 4.2.2 onder k. Dit lijkt niet te kloppen. Dit zou vermoedelijk artikel 4.2.2. onder i moeten zijn; - In artikel 4.5.2 wordt verwezen naar artikel 4.4.1 onder j. Dit lijkt niet te kloppen. Dit zou vermoedelijk 4.4.1 onder k moeten zijn; - Er ontbreekt een begripsbepaling voor hokdierhouderijen zoals deze is opgenomen in art. 1.93 bestemmingsplan 'Deelgebied 2'; - Wij adviseren u voor de activiteiten uitbreiding en vestiging een begripsbepaling overeenkomstig de IOV op te nemen;	- Er wordt een begripsbepaling voor hokdierhouderij opgenomen. - Voor de activiteiten uitbreiding en vestiging wordt de begripsbepaling uit de IOV overgenomen.
--	---	--

3 Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel (per mail op 28 september 2020), leidt tot de volgende aanpassing in het bestemmingsplan.
 - in hoofdstuk 1.1 in de toelichting wordt 'Nederweertseweg 19' vervangen door 'Nederweertseweg 34'
2. De vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas per mail op 30 september 2020, leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
3. De vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 14 oktober 2020) leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

Onderdeel:	Actie:
Onderbouwing Hugterweg 10	Er is toetsing aan de LIR 2020 toegevoegd in paragraaf 3.3.4
Regels locatie Hugterweg 10	Toevoegen voorwaardelijke verplichting: Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding ' <i>specifieke vorm van wonen – wonen plus</i> ' op het perceel Hugterweg 10 conform de in artikel ... opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als een storting van €6.075 is gedaan aan de gemeente Someren ten behoeve van het fonds Buitengebied In Ontwikkeling Fonds.
1.36 regels	Vervangen bestaande bebouwing door: bebouwing zoals die rechtens mag bestaan, zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden, daaronder ook begrepen de bebouwing waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijd met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is. In het geval dat elders in deze regels 'bestaande bebouwing' anders gedefinieerd is, prevaleert die betreffende begripsbepaling.
1.37 regels	Vervangen bestaand gebruik door: gebruik zoals dat rechtens mag bestaan, zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden, daaronder ook begrepen het gebruik waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijd met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is. In het geval dat elders in deze regels het 'bestaand gebruik' anders gedefinieerd is, prevaleert die betreffende begripsbepaling.

5.7.4 vervangen	Vervangen door: 5.7.4 Wetgevingszone - afwijkingsgebied Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - buitengebied' ten behoeve van de bouw van extra woningen met een maximum van twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: a. Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte, samengesteld conform de regeling Ruimte voor Ruimte, of een opvolgende regeling, van de provincie Noord-Brabant, is aangeleverd; b. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast; c. Ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning(en) zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen-buitengebied' van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat; 1. de extra woningen een inhoud mogen hebben van maximaal 900 m³; 2. met de betrekking tot de goothoogte van het hoofdgebouw geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 4,5 m; 3. met betrekking tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw geldt dat deze niet meer dan 8 meter mag bedragen; 4. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 30 graden en niet meer dan 70 graden mag bedragen ten opzichte van het horizontale vlak; 5. het gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m²; 6. de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m; 7. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m; d. Ter plaatse moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; e. de ontwikkeling zal worden getoetst aan milieu hygiënische belemmeringen waaronder in ieder geval wordt verstaan het uitvoeren van een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, een quickscan natuur en een archeologisch onderzoek. f. de gronden achter de twee woningen, gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' dienen te worden ingericht ten behoeve van de EVZ; g. Een goede landschappelijke inpassing is verzekerd conform de bepalingen in artikel ;
-----------------	---

	<i>Van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt indien uit de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimtekavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.</i>
Verbeelding onderdeel Ruiter 15 en ongenummerd	Op de te slopen schuilhut wordt de aanduiding ' <i>specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde sloop gebouwen</i> ' toegevoegd. Hier wordt in de regels de volgende voorwaardelijke verplichting aan gekoppeld: Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en gronden ter plaatse van de aanduiding ' <i>specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid</i> ' op het perceel Ruiter 15 conform de in artikel ... opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in bijlage ... bij het onderhavige bestemmingsplan, ter plaatse van de functieaanduiding ' <i>specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde sloop gebouwen</i> ' is gesloopt.
1.167 regels	Vervangen veldschuur door: een gebouw dat wordt gebruikt voor de opslag van agrarische grondstoffen, agrarische producten en/of agrarische werktuigen voor het gebruik, beheer en onderhoud van de direct aangrenzende agrarische gronden, dat planologisch, feitelijk en functioneel niet aan een naastgelegen bouwperceel verbonden is. Binnen de veldschuur en de direct aangrenzende gronden is geen bedrijfsmatige inrichting aanwezig en/of toegestaan.
Regels	Een definitie voor dierenverblijf wordt toegevoegd: gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de inpandige daartoe behorende voorzieningen.
4.2.5 regels	Toevoegen aan de bepalingen: ter plaatse van de functieaanduiding ' <i>specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning</i> ' is gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toegestaan;
4.3.1 regels	In artikel 4.3.1 wordt verwezen naar artikel 4.2.2 onder k. Dit moet artikel 4.2.2. onder i zijn.
4.5.2 regels	In artikel 4.5.2 wordt verwezen naar artikel 4.4.1 onder j. Dit moet artikel 4.4.1 onder k zijn.
Regels	Een definitie voor hokdierhouderij wordt toegevoegd: veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.
Regels	Een definitie voor uitbreiding wordt toegevoegd: vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;
Regels	Een definitie voor vestiging wordt toegevoegd: mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op een bestaand bouwperceel binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan;

De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in hoofdstuk 4.

4 Ambtshalve wijzigingen

Algemeen
Er circuleren per abuis 2 IMRO nummers voor dit plan. De enige juiste is NL.IMRO.0847.BP02020020-VO01.
1.1 in de begripsdefinitie van 'plan' wordt het IMRO nummers vervangen door NL.IMRO.0847.BP02020020-VO01.
De nummering onder artikel 9.4.3 loopt niet goed door, dit wordt aangepast.
Onder 9.4.3 staat een voorwaardelijke verplichting voor locatie Melchertstraat. Dit is een locatie binnen de kom en hoort dus thuis in artikel 10.
Nederweertseweg 34
Toevoegen voorwaardelijke verplichting: Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de bebouwing en gronden ter plaatse van de bestemming ' <i>agrarisch – agrarisch bedrijf</i> ' op het perceel Nederweertseweg 34 conform de in artikel ... opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als een storting van € 1.788,60 is gedaan aan de gemeente Someren ten behoeve van het fonds Buitengebied In Ontwikkeling Fonds.
Eindje ongenummerd
Voor de ruimte voor ruimte woningen aan Eindje ongenummerd word een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen. Daarom wordt de volgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan artikel 9.4.3 van de regels: Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel Eindje ongenummerd conform de in artikel 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- maatregelen geluid' de volgende maximale belasting en voorwaarden zijn toegepast en in stand worden gehouden: - o De woningen beschikken over minimaal één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe buitenruimte met een gevelbelasting van maximaal 53 dB; - o Er dient een karakteristieke gevelwering ($G_{A,k}$) toegepast te worden, waardoor de binnenwaarde voor wegverkeerslawaai te allen tijde maximaal 33 dB bedraagt; - o De woningindeling moet dusdanig zijn dat tenminste 50% van het aantal verblijfsruimten of tenminste 50% van het oppervlakte van het verblijfsgebied aan de zijde van de geluidsluwe gevel gelegen zijn;
Hiervoor wordt aan de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- maatregelen geluid' toegevoegd.
Ruiter 15 en ongenummerd

Voor plan Ruiter 15 ontbrak de quickscan flora en fauna nog. Deze is uitgevoerd, akkoord bevonden en toegevoegd aan de onderbouwing. De quickscan geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan.
De plangrens van Perceel Ruiter 15 dient noordelijker te liggen omdat daar ook landschappelijke inpassing ligt. Dit was niet juist opgenomen in de aangeleverde verbeelding. De houtwal aan de noordzijde dient ook geborgd te worden en de aanduiding 'li3' te krijgen.
Hugterweg 10
Het landschappelijk inpassingsplan dat opgenomen is in het voorontwerp voor adres Hugterweg 10 was nog niet akkoord bevonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze versie vervangen door de definitieve en goedgekeurde versie.
Toepassen vastgesteld beleid arbeidsmigranten
1.16 definitie arbeidsmigrant wordt gewijzigd in: Persoon die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven en zijn hoofdverblijf elders heeft.
1.93 definitie huishouden wordt gewijzigd in: Één of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid, gericht op duurzaam samen zijn en daarbij een economisch-consumptieve eenheid vormen.
Artikel 4.5.3 huisvesting tijdelijke werknemers wordt vervangen door: <u>4.5.3 Huisvesting in het buitengebied bij het agrarisch bedrijf</u> Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een bedrijfswoning, in bestaande of direct vergunbare bedrijfsgebouwen of ten behoeve van alleen tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-)caravans of vergelijkbare onderkomens. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden: a. Deze huisvesting dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de structurele of tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarisch bedrijf, waarover advies gevraagd kan worden aan de AAB; b. De huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten; c. De huisvestingslocatie voldoet aan de regels uit het bouwbesluit; d. De huisvestingslocatie (met meer dan 4 arbeidsmigranten) is voorzien van een SNF-registratie en dit dient aangetoond te worden; e. Per locatie mogen er in totaal maximaal 40 personen gehuisvest worden; f. Bij huisvesting in een bedrijfswoning mogen maximaal 20 personen per locatie worden gehuisvest; g. Bij huisvesting in een bedrijfsgebouw mogen maximaal 40 personen per locatie worden gehuisvest; h. Bij huisvesting in een bedrijfsgebouw, wordt het gedeelte van het bedrijfsgebouw waar arbeidsmigranten worden gehuisvest aangemerkt als logiesgebouw;

- i. Huisvesting in woonunits, (sta-)caravans of vergelijkbare onderkomens is alleen toegestaan als het gaat om een aantoonbaar tijdelijke oplossing gedurende maximaal 6 maanden per kalenderjaar, waarbij de gemeente goedkeuring dient te geven over de kwaliteit en uiterlijk van de woonunit;
- j. Bij tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens dienen deze na afloop van de termijn (zoals bepaald onder lid 8) te worden verwijderd;
- k. Per woonunit mogen maximaal vier personen worden gehuisvest;
- l. De bouwhoogte van een woonunit mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹;
- m. De genoemde verblijven moeten worden geplaatst binnen het agrarische bestemmingsvlak;
- n. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform het beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011;
- o. Het perceel dient bij structurele huisvesting landschappelijk ingepast te worden conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011;
- p. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeervoorzieningen middels inrichtingsschets aangetoond worden en per huisvestingsplaats moet minimaal 0,7 parkeerplaats gerealiseerd te worden;
- q. In afwijking op de leden 5, 6, 7 en 10 kan ten behoeve van piekmomenten in de vollegrondstuinbouw en glastuinbouw voor een periode van maximaal 6 maanden gemotiveerd worden afgeweken van maximaal aantal te huisvesten personen in woonunits of bestaande bebouwing. De noodzaak dient jaarlijks aangetoond te worden en daarnaast zal voor wat betreft de huisvesting in woonunits voldaan moeten worden aan het bepaalde onder lid 8;
- r. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is niet toegestaan;
- s. Er dient een nachtregister bijgehouden te worden;
- t. De beheerafspraken dienen vastgelegd te worden;
- u. Als de bedrijfswoning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende
- v. eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om
- w. omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers).

Aan de omgevingsvergunning worden de voorschriften verbonden dat:

- a. de vergunning voor het huisvesting van meer dan 40 personen wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- b. binnen twee maanden nadat het gebruik als tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is beëindigd, dient dit door het bedrijf schriftelijk gemeld te worden bij het college van burgemeester en wethouders;

c. de voorzieningen dienen te worden verwijderd binnen twee maanden na beëindiging van het gebruik van deze voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van werknemers.

Toevoegen aan artikel 4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.15 Huisvesting arbeidsmigranten in een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een plattelandswoning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Het is toegestaan om een plattelandswoning te gebruiken voor bewoning door maximaal 4 arbeidsmigranten;
- b. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeervoorzieningen middels inrichtingsschets aangetoond worden waarbij per huisvestingsplaats 0,7 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden.
- c. De woning voldoet aan de regels uit het bouwbesluit;
- d. In een straat mogen maximaal 20% van de totaal aantal woningen gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, waarbij de woningen niet direct naast elkaar, tegenover elkaar of boven elkaar gesitueerd mogen zijn, waarbij de perceelgrenzen bepalend zijn;
- e. Er dient een nachregister bijgehouden te worden;
- f. In afwijking op lid 1 is het mogelijk om tot een maximum van 20 personen bewoning te laten plaatsvinden, mits aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en dat bewoning niet tot overlast leidt in de omgeving;
- g. De woning (met meer dan 4 arbeidsmigranten) is voorzien van een SNF-registratie en dit dient aangetoond te worden;
- h. Als de woning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers);
- i. Vanaf 11 personen dient minimaal 250 meter aangehouden te worden ten opzichte van een andere locatie waar meer dan 10 arbeidsmigranten gehuisvest worden;
- j. Vanaf 11 personen dient het perceel landschappelijk ingepast te worden;
- k. Vanaf 11 personen dient het beheer in een overeenkomst vastgelegd te worden.

Artikel 9.4.4 vervalt.

Artikel 9.5.9 wordt vervangen door het volgende artikel:

9.5.9 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Het is toegestaan om een woning te gebruiken voor bewoning door maximaal 4 arbeidsmigranten;

- b. Parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, waarbij de parkeervoorzieningen middels inrichtingsschets aangetoond worden waarbij per huisvestingsplaats 0,7 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden.
- c. De woning voldoet aan de regels uit het bouwbesluit;
- d. In een straat mogen maximaal 20% van de totaal aantal woningen gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, waarbij de woningen niet direct naast elkaar, tegenover elkaar of boven elkaar gesitueerd mogen zijn, waarbij de perceelgrenzen bepalend zijn;
- e. Er dient een nachregister bijgehouden te worden;
- f. In afwijking op lid 1 is het mogelijk om tot een maximum van 20 personen bewoning te laten plaatsvinden, mits aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en dat bewoning niet tot overlast leidt in de omgeving;
- g. De woning (met meer dan 4 arbeidsmigranten) is voorzien van een SNF-registratie en dit dient aangetoond te worden;
- h. Als de woning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers);
- i. Vanaf 11 personen dient minimaal 250 meter aangehouden te worden ten opzichte van een andere locatie waar meer dan 10 arbeidsmigranten gehuisvest worden;
- j. Vanaf 11 personen dient het perceel landschappelijk ingepast te worden;
- k. Vanaf 11 personen dient het beheer in een overeenkomst vastgelegd te worden.

Toevoegen Artikel 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Afwijken ten behoeve van huisvesting tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de structurele of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een woning. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Het is toegestaan om een woning te gebruiken voor bewoning door maximaal 4 arbeidsmigranten;
- b. De woning voldoet aan de regels uit het bouwbesluit;
- c. In een straat mag maximaal 10% van de woningen gebruikt worden voor bewoning door arbeidsmigranten, waarbij de woningen niet direct naast elkaar, tegenover elkaar, of boven elkaar gesitueerd mogen zijn, waarbij de perceelgrenzen bepalend zijn;
- d. Er dient een nachregister bijgehouden te worden;
- e. In afwijking op lid 1 is het mogelijk om tot een maximum van 10 personen bewoning te laten plaatsvinden, mits aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en de bewoning niet tot overlast leidt in de omgeving;
- f. De woning (met meer dan 4 arbeidsmigranten) is voorzien van een SNF-registratie en dit dient aangetoond te worden;
- g. Bij huisvesting van meer dan 4 arbeidsmigranten waar parkeren niet (volledig) op eigen terrein plaats kan vinden, zal door middel van een parkeerdruk onderzoek door een ter zake deskundig onafhankelijk adviesbureau aangetoond worden dat parkeren in het openbaar gebied haalbaar

- h. is. De parkeervoorzieningen worden door middel van een inrichtingsschets aangetoond, waarbij per huisvestingsplaats 0,6 parkeerplaats gerealiseerd wordt;
- i. Als de woning vijf of meer wooneenheden bevat, moet men voldoen aan de aanvullende eisen uit het bouwbesluit van kamergewijze verhuur, zoals geldend ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning. (wooneenheden: 5 of meer slaapkamers).

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel

Geachte mevrouw (...),

Op 24 september 2020 ontving ik van u per e-mail een herhaald verzoek voor een watertoets voor de 2 locaties van het Veegplan die binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel liggen. Hierbij geef ik u mijn reactie op deze 2 planlocaties.

Nederweertseweg 19 of 34?

In uw mail wordt gesproken over het adres Nederweertseweg 19. Dit adres wordt 1 x genoemd in het de bestemmingsplantoelichting (als 1 van de 2 Ambtshalve wijzigingen Nederweertseweg 19 (wijziging bouwvlak t.b.v. oprichten rijhal)) het lijkt er echter op, gezien de rest van de stukken, dat het juiste adres Nederweertseweg 34 is, waar inderdaad een bouwvlak wordt aangepast tbv de bouw van een rijhal en dat er geen aanpassingen plaatsvinden voor het adres Nederweertseweg 19 in dit bestemmingsplan. In dat geval adviseer ik u de ene vermelding van Nederweertseweg 19 aan te passen naar 34.

Nederweertseweg 34

Het betreft een ambtshalve aanpassing aan het bouwvlak zodat de eerder reeds vergunde rijhal binnen het bouwvlak valt. Het lijkt erop dat het waterschap (nog) niet heeft geadviseerd over de bouw van de rijhal zelf. Ik adviseer u de initiatiefnemers te verzoeken aandacht te besteden aan het afkoppelen en op eigen terrein infiltreren van hemelwater voor zover dat nog niet gebeurt op dit moment. Mocht de initiatiefnemer hierover advies willen dan kan hij altijd contact opnemen met mij.

Hugterweg 10

Het betreft hier de planologisch juridische vastlegging van een reeds bestaande situatie. Bij een eerdere herbestemming is door de vorige eigenaar 81m² te weinig van de bestaande bijgebouwen gesloopt. Deze bestemmingswijziging is van gering waterhuishoudkundig belang.

Voor de infiltratie van hemelwater op het perceel is voldoende ruimte aanwezig. Als infiltratievoorziening wordt aan de achterzijde van het struweel achter de te behouden schuur een greppel gegraven. In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de greppel aangelegd wordt. Er wordt hierdoor in dit deelplan op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

(...)
Planadviseur

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Beste mevrouw (...).

4 september '20 heeft u ons het voorontwerp van Veegplan XI gestuurd. Het Veegplan heeft betrekking op zowel nieuwe ontwikkelingen als ontwikkelingen waar een vergunning voor verleend is en waarvoor het wenselijk is deze vergunde situatie op te nemen in het bestemmingsplan. Voor het Waterschap Aa en Maas betreft het de volgende nieuwe ontwikkelingen:

Eindje ong. Het oprichten van 2 Ruimte voor Ruime woningen:

Geen opmerkingen

Ruiter 15 en ongenummerde percelen tegenover

Op deze locatie wijzigt de agrarische bestemming naar woonbestemming. Daaraan gerelateerd is de toevoeging van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruime woningen op tegenoverliggend perceel. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat *"Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is de versterking van het beekdal van de Kleine Aa ten zuiden van het projectgebied. Dit is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen"*. Rond het beekdal lopen diverse trajecten van het Waterschap voor beekherstel. Wij worden dan ook graag betrokken bij de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing.

Verleende vergunningen:

Melchert 7 en 7a

Geen opmerkingen

Steemertseweg 12.

Als aandachtspunt wil ik hier meegeven dat aan de noordkant van het plangebied een A-watergang is gelegen. Aan weerszijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter vanaf de insteek ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergang. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van beplanting. Hier dient bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing rekening mee gehouden te worden.

Ambtshalve wijziging:

Ruiter 19:

Geen opmerkingen

Als er vragen over bovenstaande zijn dan kunt u gerust contact met mij opnemen,

Met vriendelijke groet,

(...)

**adviseur Ruimtelijke plannen
waterschap Aa en Maas**

Bijlage 3: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XI, gemeente Someren 2020'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een aantal nieuwe ontwikkelingen, verwerking van een aantal omgevingsvergunningen en een aantal ambtshalve wijzigingen.

Over het algemeen is het provinciaal beleid redelijk goed in het bestemmingsplan vertaald. Wel hebben wij bij meerdere locatie nog vragen en opmerkingen. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Hieronder gaan wij op de verschillende locaties en de planregeling nader in.

Eindje ongenummerd (naast 11) te Lierop

Betreft het toevoegen van 2 ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie Eindje ongenummerd (naast 11) te Lierop door de aankoop van 2 titels. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. De locatie is gelegen binnen de provinciale aanduiding 'Groenblauwe mantel'.

Naar onze mening past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid. Wel merken wij op dat de bewijsstukken van de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titels nog ontbreken. Dat is ook aangegeven in de toelichting bij het plan. Wij begrijpen de keuze om in dit stadium van de planvorming nog niet in het bezit te zijn van deze bewijsstukken, maar wij wijzen u erop dat deze stukken voor vaststelling van het plan aanwezig moeten zijn.

Hugterweg 10 Someren

Betreft een locatie die met het nu geldende bestemmingsplan omgezet is van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In dat kader geldt voor de locatie een sloopverplichting en een landschappelijk inpassingsplan. De ontwikkeling die nu voorligt betreft het wijzigen van de bestemming naar 'wonen – plus' ten behoeve van een kleinschalig hoveniersbedrijf aan huis. In dat kader wenst de initiatiefnemer een gedeelte van de bebouwing die onder de sloopverplichting valt juist behouden. Om dit mogelijke te maken zal gebruik gemaakt worden van de gemeentelijke sloop-bonus regeling. In dat kader worden elders 'sloopmeters' gekocht.

Naar onze mening past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid en wordt door de aankoop van extra 'sloopmeters' invulling gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Wel merken wij op dat deze aankoop nog niet heeft plaatsgevonden, zoals ook in de toelichting bij het plan aangegeven is. Ook hier geldt dat wij de keuze om pas in een later stadium van de planvorming tot aankoop over te gaan begrijpen, maar wij wijzen u erop dat hier voor vaststelling van het bestemmingsplan invulling aan gegeven moet zijn.

Ruiter 15 en ong. te Someren

Betreft het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op de locatie Ruiter 15 te Someren. Ook voorziet het plan in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om de percelen tegenover Ruiter 15 met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' te wijzigingen in een woonbestemming ten behoeve van twee ruimte-voor-ruimte woningen. Daarmee samenhangend voorziet het plan tot slot in het verplaatsen van een schuilhut.

Met betrekking tot de locatie Ruiter 15 merken wij op dat de ontwikkeling in principe passend is binnen het provinciale beleid. Wij missen echter nog een berekening in het kader van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij kunnen daarom vooralsnog niet beoordelen of de kwaliteitsverbetering in verhouding is met de ruimtelijke ontwikkeling. Wij verzoeken u deze berekening alsnog toe te voegen.

Met betrekking tot de locatie Ruiter ong. merken wij op dat de regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' de provinciale belangen met betrekking tot het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen onvoldoende borgen. Wij verzoeken u in de regels duidelijker de vereisten op grond van de IOV met betrekking tot het kunnen oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning op te nemen. Specifiek dat een titel gekocht moet zijn voordat van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden.

Met betrekking tot de verplaatsing van de schuilhut merken wij op dat de verplaatsing van de schuilhut naar de nieuwe locatie mogelijk gemaakt wordt, maar dat de sloop van de schuilhut op de oude locatie niet geborgd is. Vooralsnog is dan ook sprake van toevoeging van een schuilhut in plaats van

verplaatsing. Wij verzoeken u de sloop van de oude schuilhut alsnog te borgen en te koppelen aan het oprichten en kunnen gebruiken van de schuilhut op de nieuwe locatie.

Steemertseweg 12 Lierop

Betreft blijkens de toelichting bij het plan de vertaling van een op 18 juli 2017 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van extra bedrijfsruimte van 500 vierkante meter (een loods) in een bestemmingsplan. Omdat het slechts om de vertaling van een verleende vergunning zou gaan en niet van een nieuwe ontwikkeling is er geen ruimtelijk onderbouwing en bijbehorende stukken opgesteld.

Hierover merken wij het volgende op. Uit de verbeelding blijkt dat de bestemming 'bedrijf' fors groter wordt dan noodzakelijk om de vergunde bebouwing binnen de bedrijfsbestemming te brengen. Daarnaast blijkt uit de planregels dat op de locatie 1990 vierkante meter aanwezig is. Hetgeen meer is dan mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning. Een nadere onderbouwing hiervoor ontbreekt.

In de summiere toelichting bij het plan valt te lezen dat in februari 2020 een omgevingsvergunning is verleend voor nogmaals een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 500 vierkante meter. Dit betreft naar onze mening enkel een omgevingsvergunning voor bouwen, niet voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, hetgeen wel noodzakelijk is. Deze vergunning is ook niet aan ons voorgelegd zoals vereist bij een omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik in strijd met het bestemmingsplan en waar de IOV op van toepassing is.

Aan de omgevingsvergunning die verleend is in 2017 waren voorwaarden verbonden zoals sloop van bebouwing op een tweetal locaties en de uitvoering het landschappelijk inpassingsplan. Naar onze mening, en na bestudering van luchtfoto's is nog niet aan deze voorwaarden voldaan. Ook komen niet alle voorwaarden terug in het nu aan ons voorgelegde plan, zoals de sloop op de locatie Smulderslaan 41. De uitvoering van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap met betrekking tot die uitbreiding is daarmee onvoldoende geborgd. Ook ontbreekt in het plan de vereiste kwaliteitsverbetering (en borging van de uitvoering) met betrekking tot de uitbreiding die plaatsvindt middels het voorliggende plan.

Wij verzoeken u om met betrekking tot deze locatie een ruimtelijke onderbouwing toe te voegen zoals noodzakelijke bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied en daarbij in te gaan op de vereisten die op grond van de IOV van toepassing zijn bij een dergelijke ontwikkeling.

Nederweertseweg 34 Someren

Betreft een ambtshalve wijziging die voorziet in de vormverandering en vergroting van ca. 500 vierkante meter van aan agrarisch bouwblok. Op deze

manier kan, kortgezegd, het bouwblok beter benut worden en kan de nieuwe rijhal op een gunstigere plek gebouwd worden blijkens de toelichting. Vanwege de uitbreiding van het bouwblok is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Volgens de toelichting gaat het om een bedrag van €1.788,60. Dit wordt gestort in het 'buitengebied in ontwikkeling-fonds' van de gemeente Someren.

Met betrekking tot deze ontwikkeling merken wij het volgende op. In de toelichting bij het plan is te lezen dat met de verschuiving van het bouwblok ruimte ontstaat om voor de nieuwe rijhal paddocks te realiseren. Een situatieschets ontbreekt zodat voor ons de situatie moeilijk te beoordelen is. Maar het lijkt erop dat de paddocks buiten het bouwblok komen te liggen. Dit betreffen echter voorzieningen ten behoeve van het bedrijf en behoren binnen het bouwblok. Feitelijk vindt er dan ook een grotere uitbreiding plaats. Dit wordt versterkt door het feit dat de oorspronkelijk landschappelijke inpassing gehandhaafd blijft en niet de nieuwe grens van het bouwblok volgt. Wij verzoeken u om een nadere onderbouwing op dit punt.

Planregeling

- In artikel 1.36 en 1.37 van de begripsbepalingen staat legaal tussen haakjes. De woorden legaal zijn echter primair van belang. De haakjes suggereren een vorm van overgangsrecht. Wij verzoeken u de haakjes te verwijderen;
- De definitie van artikel 1.167 (veldschuur) wijkt sterk af van de definitie in het bestemmingsplan 'Deelgebied 2'. Met de huidige definitie kan er sprake zijn van een dierenverblijf buiten een bestand bouwperceel. Verzoek om de definitie in lijn te brengen met bestemmingsplan 'Deelgebied 2';
- Een begripsbepaling voor dierenverblijf ontbreekt (zie art 1.68 bestemmingsplan 'Deelgebied 2');
- In artikel 4.2.5 missen wij nog bepaling 4.2.5, onder c uit BP Deelgebied 2: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toegestaan;
- In artikel 4.3.1 wordt verwezen naar artikel 4.2.2 onder k. Dit lijkt niet te kloppen. Dit zou vermoedelijk artikel 4.2.2. onder i moeten zijn;
- In artikel 4.5.2 wordt verwezen naar artikel 4.4.1 onder j. Dit lijkt niet te kloppen. Dit zou vermoedelijk 4.4.1 onder k moeten zijn;
- Er ontbreekt een begripsbepaling voor hokdierhouderijen zoals deze is opgenomen in art. 1.93 bestemmingsplan 'Deelgebied 2';
- Wij adviseren u voor de activiteiten uitbreiding en vestiging een begripsbepaling overeenkomstig de IOV op te nemen;

Conclusie

Wij verzoeken u om het bestemmingsplan aan te passen, dan wel aan te vullen en daarbij rekening te houden met onze bovengenoemde opmerkingen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant