

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII

NL.IMRO.0847.BP02021011-OW01

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Gemeentelijke beantwoording	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Conclusie	7
4. Overzicht van aanpassingen	8
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze	8
4.2 Ambtshalve aanpassingen	8
Bijlage 1: publicatie	10
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze	12
Bijlage 3: Mailverkeer provincie	15

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021 en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 26 mei 2022 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 27 mei 2022, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 7 juli 2022, ontvangen 7 juli 2022

Er zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen.

Bijlage 1 geeft de publicatie weer. In bijlage 2 is de ingekomen zienswijze weergegeven. In bijlage 3 is eerdere correspondentie met de provincie Noord-Brabant opgenomen.

2. Gemeentelijke beantwoording

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

2.1 Provincie Noord-Brabant

	Provincie Noord-Brabant, gedateerd en ingekomen op 7 juli 2022	
2.1.1	Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b Artikel 3.69 van de IOV bepaalt dus dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Een van de voorwaarden is dat 'overtollige bebouwing' dient te worden gesloopt en aan deze voorwaarden wordt met het dit plan niet voldaan. Daarnaast blijft de niet-agrarische functie gehandhaafd. Het voorliggende plan gaat hieraan voorbij en gaat uit van het opsplitsen van het huidige bestemmingsvlak in enerzijds een woonbestemming en anderzijds het handhaven van de niet-agrarische bestemming waarbij bebouwing binnen de niet-agrarische bedrijfsbestemming afzonderlijk wordt aangeduid. In de plantoelichting wordt aangegeven dat de betreffende woning feitelijk in gebruik is als burgerwoning en dat de woning een andere eigenaar kent dan het bedrijf waardoor geen binding bestaat tussen de woning en het bedrijf. De plantoelichting maakt hiermee echter niet duidelijk dat sprake is van een situatie die een zelfstandige woonbestemming rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanuit een bijzondere historisch gegroeide situatie.	Naar aanleiding van zienswijze van de provincie is overleg geweest op 14 september 2022. Er is over dit dossier eerdere afstemming geweest met de provincie (zie ook bijlage 3 van dit verslag). Die eerdere afstemming heeft ertoe geleid dat we deze weg zijn ingeslagen, met deze oplossing. Tijdens het gesprek in september 2022 is afgesproken dat er een historische context aan de onderbouwing wordt toegevoegd, waaruit blijkt hoe deze situatie is ontstaan.

	Het bovenstaande maakt duidelijk dat wij dus niet in kunnen stemmen met deze afsplitsing van de bedrijfswoning.	
2.1.2	Functie-aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuilgelegenheid 1 en 2" Wij constateren dat binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden afzonderlijke functie-aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch-schuilgelegenheid 1 en 2 " worden toegekend ten behoeve van 'een schuilgelegenheid'. De betreffende bebouwing maakt in de vigerende situatie reeds onderdeel uit van de bestaande bouwpercelen behorende bij de geldende bedrijfsbestemming en agrarische bedrijfsbestemming. Door deze nu afzonderlijk te bestemmen met een functieaanduiding merken wij dit aan als nieuwvestiging en dus strijdig met artikel 3.6 van de IOV. Hieruit volgt dat wij niet in kunnen stemmen met de planregels 3.1.b en 3.2.1.c.	We gaan deze situatie anders bestemmen. Schuilgelegenheid 1 komt binnen de al aanwezige bedrijfsbestemming te liggen waardoor er geen nieuwvestiging ontstaat. Voor schuilgelegenheid 2 is deze mogelijkheid er echter niet, de woonbestemming zou dan te groot worden. Deze schuilgelegenheid past echter beter binnen onze beleidsmatige mogelijkheden voor een dergelijk bouwwerk in een agrarische gebiedsbestemming (in tegenstelling tot schuilgelegenheid 1). Schuilgelegenheid 2 is namelijk 19 m² met een goot- en bouwhoogte van 3 m¹ en 5,5 m¹.
2.1.3	Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing Met dit plan wordt de splitsing planologische juridisch mogelijk gemaakt en dat betekent dat in deze procedure ook vastgesteld moet worden dat deze splitsing in overeenstemming is met bepalingen uit de IOV. Een cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie zal dus alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn om te beoordelen of deze splitsing al dan niet strijdig is met artikel 3.69 van de IOV.	Omdat er voor een advies van de monumentencommissie een nader onderzoek aangeleverd moet worden, kan dit advies niet tijdig worden verkregen. Daarom is besloten deze locatie uit Veegplan XIII te halen. Mogelijk wordt deze na een (positief) advies van de commissie toegevoegd aan een volgend veegplan.
2.1.4	Hollandseweg 15 Wij constateren dat hier niet slechts sprake is van een vormverandering maar ook van een vergroting van het agrarisch bouwperceel van ongeveer 500 m². Daarom is in het kader van "Buitengebied Deelgebied 2" dan ook door ons college een zienswijze verzonden met kenmerk C2249554/4571742. De opmerking in deze zienswijze kunnen hier dan ook worden herhaald.	Dit klopt, het was echter de bedoeling om een vormverandering toe te passen en niet een vergroting. Dit wordt hersteld.

2.1.5	Planregels Onder de planregels voor de bestemming Wonen - Buitengebied zijn zeer ruime mogelijkheden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 7.5.5. maakt een groepsaccommodatie mogelijk voor 20 personen, artikel 7.5.6. een B & B voor 10 personen, artikel 7.5.3. huisvesting voor 15 personen met een zorgbehoefte en dan maakt artikel 7.5.9. tevens huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk binnen de bestaande woning. Zeker het huisvesten van 20 arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de doeleinden van een woonbestemming. Een woonbestemming is namelijk bedoeld voor de huisvesting van een gezinshuishouding. De huisvesting van arbeidsmigranten in de omvang zoals het plan mogelijk maakt, wordt in onze ogen niet als gezinshuishouding aangemerkt. Bovendien beoordelen wij deze activiteit niet als ondergeschikt gebruik in het kader van een reguliere woonbestemming. Op grond van evenwichtige toedeling van functies dringen wij erop aan om de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten uit de planregels te verwijderen. Ten aanzien van de andere afwijkingsmogelijkheden verzoeken wij u te bezien of deze als ondergeschikte activiteit bij de woonbestemming kunnen worden aangemerkt.	Alle opgenomen afwijkingsregels zijn niet alleen een uitwerking van eerder opgesteld beleid, maar ook al toegepast in bijvoorbeeld de (vigerende) parapluplannen arbeidsmigranten en NAF-beleid. Wij hebben dus geen nieuwe mogelijkheden toegevoegd, die andere woonbestemmingen niet hebben. Uiteraard dient 'wonen' de hoofdfunctie te blijven en worden geen vergunningen verleend aan locaties waarbij dat niet zo is. Voor wat betreft de 20 arbeidsmigranten: het aantal in de afwijkingsbevoegdheid is 4, met de mogelijkheid daarvan af te wijken tot 20 personen wanneer er onder andere voldoende parkeerplek is. Ook zijn er regels voor het aantal woningen voor arbeidsmigranten per straat en dergelijke. Zoals hierboven aangegeven zit deze mogelijkheid al in ons vastgestelde een onherroepelijke parapluplan voor woonbestemmingen in het buitengebied. Daarom hebben wij deze regeling ook overgenomen in het Veegplan.
-------	--	---

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Veegplan XIII Someren.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze van Provincie Noord-Brabant, postbus 90151 MC 's-Hertogenbosch, gedateerd en ontvangen op 14 juli 2020, ontvankelijk en deels gegrond is.

4. Overzicht van aanpassingen

De ingekomen reactie vormt een reden om het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aan te passen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

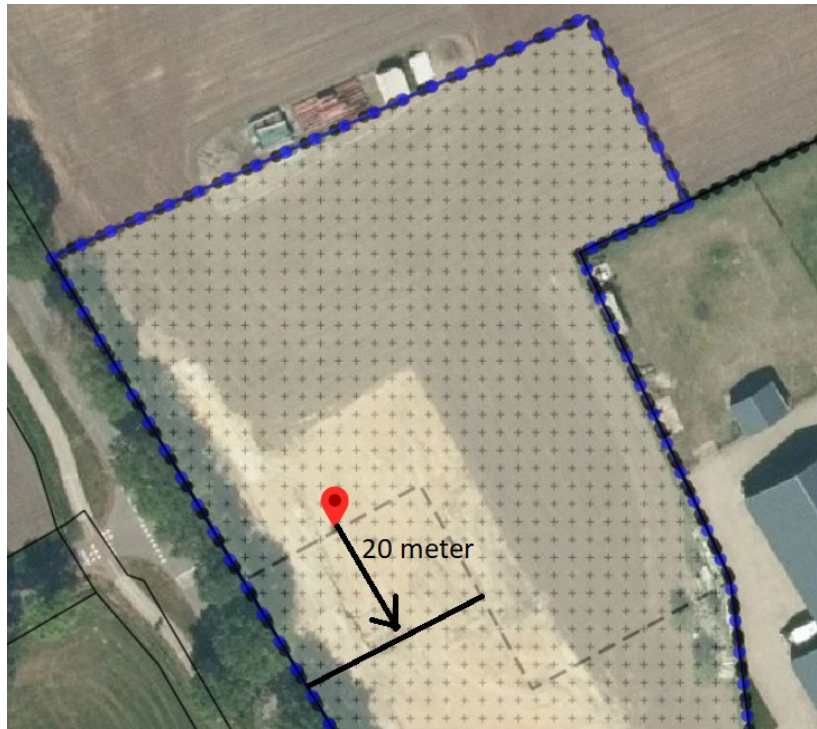
Naar aanleiding van reactie:	Worden het bestemmingsplan als volgt aangepast:
2.1.1.	In de onderbouwing van Zandstraat 42/42a wordt een historische context toegevoegd.
2.1.2	De verbeelding wordt dusdanig aangepast dat schuilgelegenheid 1 aan Zandstraat 42 binnen de bedrijfsbestemming komt te liggen. In de regels veranderd dat dan ook. Als gevolg hiervan wordt de LIR berekening in de onderbouwing ook aangepast.
2.1.3	Locatie Zandstraat 44 wordt uit dit veegplan gehaald.
2.1.4	De verbeelding van Hollandseweg 15 wordt dusdanig aangepast zodat de agrarische bebouwing wel binnen het bestemmingsvlak ligt, maar er geen sprake is van een vergroting maar van een vormverandering.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Om gehoor te geven aan de opmerkingen van de provincie n.a.v. de eerdere afstemming (zie bijlage 3) worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Op de woning Zandstraat 42 komt de aanduiding 'afgesplitste bedrijfswoning'. In de regels wordt opgenomen dat er geen vervolgfuncties/ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn op deze woonbestemming. Met uitzondering van een aan huis verbonden beroep zoals mogelijk is binnen alle reguliere woonbestemmingen.
- De bedrijfsactiviteiten aan Zandstraat 42a moeten gelieerd zijn aan de activiteiten van het bedrijf op adres Postel 22 Someren. Dit wordt toegevoegd aan de regels.
- De inpassingsplannen voor Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b zijn aangepast. Deze nieuwe inpassingsplannen moeten nog apart worden toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing, ter vervanging van de oude inpassingsplannen. De oude tekeningen staan op pagina 38 en 39 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast moet dit nieuwe inpassingsplan als bijlage worden toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing van Zandstraat 42, 42a en Ruiter 27b. Ook wordt dit plan in de bijlage van de regels vervangen.

- Bij de ruimtelijke onderbouwing van Zandstraat 42, 42a en Ruiter 27b stonden in het ontwerp de bijlagen niet onder de ruimtelijke onderbouwing. Naast het akoestisch onderzoek en het erfbeplantingsplan hoort daar ook het bodemonderzoek bij.
- Het akoestisch onderzoek voor Zandstraat 44 is geactualiseerd.
- De aanduiding 'minicamping' op adres Houtbroekdijk 32 wordt iets vergroot ten aanzien van het ontwerp. Dit omdat de aanduiding nu om een geplande loods heen ligt, terwijl het juist de bedoeling was dat de faciliteiten voor de minicamping in die loods kwamen. De verbeelding wordt als volgt aangepast:



- In verband met een nieuw vastgesteld beeldkwaliteitsplan zijn de onderbouwing op dit punt geactualiseerd.
- Voor plan Houtbroekdijk 32 is een nieuwe Aeries berekening uitgevoerd.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 236581

25 mei

2022

Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII, gemeente Someren 2021

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 27 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan XIII, gemeente Someren 2021" met identificatienummer NL.IM-RO.0847.BP02021011-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 7 juli 2022.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan XIII, gemeente Someren 2021" voorziet in:

Ruimtelijke ontwikkelingen:

- Hoeksestraat 15a (betrekken van de naastgelegen gronden bij het perceel);
- Houtbroekdijk 32 (staken van de bestaande varkenshouderij en oprichten van een, bij de overgebleven agrarische activiteiten ondergeschikte, minicamping);
- Laarstraat 8 (het betrekken van naastgelegen agrarische grond bij de woonbestemming);
- Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b (het legaliseren van het bestaande gebruik: bedrijf naar bedrijfs-categorie 2 en herbestemmen bedrijfswoning naar burgerwoning);
- Zandstraat 44 (wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming en woningsplitsing).

Ambtshalve aanpassingen:

- De Schans 2, 3 en 3a (wijziging van landschappelijke inpassing);
- Houtbroekdijk ong. (twee Ruimte voor Ruimte woningen als zodanig bestemmen);
- Hollandseweg 15 (bouwvlakverandering).

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02021011-OW01. Op de site van de gemeente Someren wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.



Indienen zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 2: Ingekomen zienswijze

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021' ligt tot en met 7 juli 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Veegplan XIII, gemeente Someren 2021 voorziet in zes ontwikkelingen en enkele ambtshalve aanpassingen. In het voorontwerp waren nog vijf ontwikkelingen opgenomen. Bij dit ontwerp is de locatie Hollandseweg 15 toegevoegd.

Vooroverleg

Bij brief van 2 februari 2022, kenmerk C2288550/5018955, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

De ontwikkelingen op de locatie Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b en op de locatie Hollandseweg 15 zijn niet in overeenstemming met bepalingen uit de IOV en dit wordt onderstaand uiteengezet.

Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

Voor deze locatie heeft geen inhoudelijke ambtelijke beoordeling plaatsgevonden in het kader van het voorontwerp omdat daarvoor onvoldoende informatie was aangeleverd. Dit ontwerp voorziet voor deze locatie in de omzetting van de bestemmingen Agrarisch met waarden, Agrarisch bedrijf en Bedrijf naar de bestemmingen Agrarisch met waarden, Agrarisch, Wonen en Bedrijf waarbij o.a. een bedrijfswoning van een niet-agrarische functie wordt afgesplitst naar een woning en schuilgelegenheden mogelijk wordt gemaakt binnen agrarische bestemmingen. Daarnaast wordt een monumentale agrarische bedrijfswoning gesplitst en omgezet naar twee woningen.

Afsplitsen bedrijfswoning

Op grond van het geldend bestemmingsplan vigeert binnen het plangebied o.a. een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Het plan voorziet in de splitsing van deze niet-agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Bebouwing gelegen binnen deze niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt met dit plan als zodanig afzonderlijk aangeduid, zie de tabel bij planregel 6.2.1. In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond en er geen binding is met het bedrijf. Wij merken het volgende op.

Het afsplitsen van de voormalige bedrijfswoning achten wij in bepaalde situaties aanvaardbaar. Korthedshalve verwijzen wij naar hetgeen hierover in de toelichting op artikel 3.69 is opgenomen: "In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning."

Bovenstaande alinea is al eerder onder de aandacht gebracht, zie o.a. de zienswijze van Gedeputeerde Staten met kernmerk C2294962/5061934.

Artikel 3.69 van de IOV bepaalt dus dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Een van de voorwaarden is dat 'overtollige bebouwing' dient te worden gesloopt en aan deze voorwaarden wordt met het dit plan niet voldaan. Daarnaast blijft de niet-agrarische functie gehandhaafd. Het voorliggende plan gaat hieraan voorbij en gaat uit van het opsplitsen van het huidige bestemmingsvlak in enerzijds een woonbestemming en anderzijds het handhaven van de niet-agrarische bestemming waarbij bebouwing binnen de niet-agrarische bedrijfsbestemming afzonderlijk wordt aangeduid. In de plantoelichting wordt aangegeven dat de betreffende woning feitelijk in gebruik is als burgerwoning en dat de woning een andere eigenaar kent dan het bedrijf waardoor geen binding bestaat tussen de woning en het bedrijf. De plantoelichting maakt hiermee echter niet duidelijk dat sprake is van een situatie die een zelfstandige woonbestemming rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanuit een bijzondere historisch gegroeide situatie. De woning en het naastgelegen bedrijf vormen naar onze inzichten wel degelijk een ensemble, een ruimtelijke eenheid. Eigendomssituaties zijn hierbij niet doorslaggevend.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat wij dus niet in kunnen stemmen met deze afsplitsing van de bedrijfswoning. In het verlengde hiervan merken wij (waarschijnlijk ten overvloede) op dat er dus sprake is planologisch-juridische nieuwvestiging waarvoor geen bepalingen in de IOV zijn opgenomen die dit rechtvaardigen. Dit planonderdeel is dus strijdig met artikel 3.69 van de IOV en daarmee ook strijdig met artikel 3.6 van de IOV.

Functie-aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuilgelegenheid 1 en 2"

Wij constateren dat binnen de gebiedsbestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden afzonderlijke functie-aanduidingen "specifieke vorm van agrarisch-schuilgelegenheid 1 en 2 " worden toegekend ten behoeve van 'een schuilgelegenheid'. De betreffende bebouwing maakt in de vigerende situatie reeds onderdeel uit van de bestaande bouwpercelen behorende bij de geldende bedrijfsbestemming en agrarische bedrijfsbestemming. Door deze nu afzonderlijk te bestemmen met een functieaanduiding merken wij dit aan als nieuwvestiging en dus strijdig met artikel 3.6 van de IOV. Hieruit volgt dat wij niet in kunnen stemmen met de planregels 3.1.b en 3.2.1.c.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Artikel 3.69 lid b. van de IOV bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Deze ontwikkeling is dus onder genoemde voorwaarden voorstelbaar.

In onze vooroverlegreactie is aangegeven dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie was opgenomen bij het plan en dat deze documenten aan het ontwerp dienden te worden toegevoegd. In een reactie is aangegeven dat een nadere toetsing zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunningen die betrekking hebben op bouwactiviteiten worden niet ter beoordeling bij ons aangeboden. Met dit plan wordt deze splitsing planologische juridisch mogelijk gemaakt en dat betekent dat in deze procedure ook vastgesteld moet worden dat deze splitsing in overeenstemming is

met bepalingen uit de IOV. Een cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie zal dus alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn om te beoordelen of deze splitsing al dan niet strijdig is met artikel 3.69 van de IOV.

Hollandseweg 15

Voor deze locatie wordt volgens de stukken bij dit ontwerp voorzien in een vormverandering van een agrarisch bouwperceel welke abusievelijk niet goed zou zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2".

Wij constateren dat hier niet slechts sprake is van een vormverandering maar ook van een vergroting van het agrarisch bouwperceel van ongeveer 500 m2. Daarom is in het kader van "Buitengebied Deelgebied 2" dan ook door ons college een zienswijze verzonden met kenmerk C2249554/4571742. De opmerking in deze zienswijze kunnen hier dan ook worden herhaald. Voor deze ontwikkeling concluderen wij dat strijdigheid bestaat met artikel 3.49 van de IOV. Volledigheidshalve verwijzen wij tevens naar het door ons ingesteld beroep met betrekking tot het bestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" waarover nog een uitspraak volgt (zaaknummer RvSt 202003326/1/R2 en ons casenummer C2264063/4703160).

Planregels

Onder de planregels voor de bestemming Wonen - Buitengebied zijn zeer ruime mogelijkheden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 7.5.5. maakt een groepsaccommodatie mogelijk voor 20 personen, artikel 7.5.6. een B & B voor 10 personen, artikel 7.5.3. huisvesting voor 15 personen met een zorgbehoefte en dan maakt artikel 7.5.9. tevens huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk binnen de bestaande woning. Zeker het huisvesten van 20 arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de doeleinden van een woonbestemming. Een woonbestemming is namelijk bedoeld voor de huisvesting van een gezinshuishouding. De huisvesting van arbeidsmigranten in de omvang zoals het plan mogelijk maakt, wordt in onze ogen niet als gezinshuishouding aangemerkt. Bovendien beoordelen wij deze activiteit niet als ondergeschikt gebruik in het kader van een reguliere woonbestemming. Op grond van evenwichtige toedeling van functies dringen wij erop aan om de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten uit de planregels te verwijderen. Ten aanzien van de andere afwijkingsmogelijkheden verzoeken wij u te bezien of deze als ondergeschikte activiteit bij de woonbestemming kunnen worden aangemerkt.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg

Bijlage 3: Mailverkeer provincie

Van: (.....)@brabant.nl

Verzonden: donderdag 9 augustus 2018 10:09

Aan: (.....)@somerens.nl

CC: (.....)

Onderwerp: RE: Casus Zandstraat-Ruiter te Someren (Bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied 2)

Goedemorgen (.....),

op de eerste plaats dank dat wij in zo'n vroeg stadium zijn betrokken bij deze kwestie. De door jou helder beschreven casus heb ik intern besproken.

In beginsel volgen wij de door jou ingestoken oplossingsrichting. Daarbij overwegen wij dat er in het algemeen geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning indien op het (bouw)perceel nog een agrarische of niet-agrarische functie wordt uitgeoefend (zoals hier aan de orde). In zo'n situatie is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel niet wenselijk en zou een 'plattelandswoning' voor de hand liggen. Soms is echter verdergaand maatwerk gewenst, b.v. in geval van een 2^e bedrijfswoning (zoals plan Kerkendijk 72-76) of dat van uit een historisch gegroeide situatie het wenselijk is om een 1^e bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning (zie ook toelichting op de Verordening, punt 4.28.4 op blz. 124). In dit specifieke geval met zijn buitengewone omstandigheden, zien wij 'de historisch gegroeide situatie' als basis voor de oplossingsrichting.

Wel zijn er daarbij enkele aandachtspunten van belang waarvan sommige al door jou zijn aangestipt:

- **adres Zandstraat 42 (woning)**

Op verbeelding aanduiden 'afgesplitste bedrijfswoning' en via planregels geen vervolgfuncties/nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Slechts een aan huis gebonden beroep of bedrijf, passend binnen de woonbestemming, is mogelijk.

- **adres Zandstraat 42a (bedrijf)**

Uitsluiten van een bedrijfswoning (planregels/verbeelding) en bedrijfsactiviteiten relateren aan activiteiten van zijn bedrijf op adres Postel te Someren.

- **adres Ruiter 27b (veldschuur)**

Goede oplossing om ter plaatse van de veldschuur een specifieke aanduiding op te nemen met regeling van bestaande bebouwing en het huidige gebruik. Hierdoor wordt voorkomen dat er een 'bestaand bouwperceel' in de zin van de Vr zal ontstaan.

Wat het (hobbymatig) houden van rundvee betreft (uitbreiden naar 20 stuks) wil ik je aanraden om na te gaan hoe dit zich verhoudt met de provinciale veehouderijregels.

Denk je tot slot aan het verantwoorden van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 3.2 Verordening).

Veel succes gewenst met de verdere inventarisatie/uitwerking van Deelgebied 2!

Met vriendelijke groeten,

(.....) | Eenheid Ruimte | Planbegeleiding Ruimtelijke Ontwikkeling

Van: (.....)@somer.nl

Verzonden: maandag 30 juli 2018 14:47

Aan: (.....)@brabant.nl

CC: (.....)

Onderwerp: Casus Zandstraat-Ruiter te Someren (Bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied 2)

Provincie Noord-Brabant

t.a.v. de heer Frans Jeths

Beste (.....),

Zoals bekend is de gemeente bezig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. We zijn nu volop aan de gang in het zogenaamde Deelgebied 2.

Ook dit gebied kent weer een scala en diversiteit aan dossiers (300 bestemmingsvlakken) .

Binnen de kaders van wet- en regelgeving zoeken we in overleg met de betrokkenen naar mogelijkheden om in het verleden ontstane (strijdige) bestemmingsplansituaties in het nieuwe bestemmingsplan goed te regelen. In veel gevallen lukt dat ook en laten we de gekozen oplossing(-en) aan jullie zien in het kader van het wettelijke vooroverleg over het betreffende deelgebied.

We hebben nu een casus waarvan we het wenselijk vinden die in een vroegtijdiger stadium ambtelijk aan jullie voor te leggen. Het gaat hier om een herbestemming van de locaties Zandstraat 42, 42a en Ruiter 27b. Drie adressen van drie verschillende eigenaren met elkaar verbonden in één bestemming. Gebruik van de verschillende percelen geschiedt niet conform de daarvoor geldende bestemming en een gebruik conform die bestemming ligt ook niet in de lijn der verwachting.

Om die reden zijn we in overleg met de drie betrokken eigenaren een 'zoektocht' gestart om, naast de kadastrale splitsing zoals die een aantal jaren terug is ontstaan en waardoor het bestemmingsvlak over drie eigenaren is verdeeld, nu ook te komen tot een planologische ontvlechting en wel zodanig dat elk van de eigenaren een op zijn perceel toegesneden bestemming verkrijgt. In bijgevoegde memo zijn we nader op deze casus ingegaan waarbij ook de ontstaansgeschiedenis is geschetst.

We zouden het op prijs stellen als je/jullie van deze casus kennis willen nemen en een indicatie kunnen geven of, en zo ja onder welke voorwaarden, de beoogde oplossingsrichting door jullie kan worden onderschreven.

Mochten er nog vragen zijn of anderszins dan horen we dat uiteraard graag. En anders op voorhand dank voor de te ondernemen moeite.

Met vriendelijke groet,
(.....)

Juridisch medewerker en planoloog
Afdeling Beleid