

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steegstraat 19-Achterweg 3

NL.IMRO.0847.BP02021015-VS01

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

1 Inleiding

Op 13 november 2020 heeft de gemeente het bestemmingsplan Steegstraat 19 - Achterweg 3 ontvangen. Op de huidige locatie vindt een sanering van een varkenshouderij plaats en komt de bestemming 'agrarijch-agrarisch bedrijf' dieningevolge te vervallen. Vervolgens krijgt de planlocatie de bestemming 'Wonen' en 'Agrarijch'. Aan de Steegstraat worden in totaal 4 ruimte-voor-ruimte-woningen gesitueerd en de woning Achterweg 3 krijgt een reguliere woonbestemming.

Op donderdag 24 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in huis-aan-huis blad 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderliggende en bijbehorende documenten voor 6 weken, vanaf vrijdag 25 maart 2022 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan was raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl, daarnaast lag een fysiek exemplaar ter inzage op het gemeentehuis. Tevens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Een ieder kon een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Zienswijze 1, gedateerd op 26 april 2022, ingekomen op 26 april 2022;
2. Zienswijze 2 gedateerd op 2 mei 2022, ingekomen op 2 mei 2022;
3. Zienswijze 3, gedateerd op 5 mei 2022, ingekomen op 5 mei 2022.

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

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

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijze.

Hoofdstuk 4 geeft de doorgevoerde aanpassingen weer.

Bijlage 1 geeft de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan weer. In bijlage 2, 3 en 4 zijn de ingekomen zienswijzen weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen

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

Indiener	Argument Zienswijze	Reactie gemeente
Zienswijze 1	- Ruimtelijke kwaliteitswinst moet verder worden onderbouwd;	- De ruimtelijke kwaliteitswinst, zoals beschreven op pagina 26 in de toelichting van het bestemmingsplan, is voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Doordat een intensieve varkenshouderij is gesaneerd en daarvoor in de plaats 4 woningen komen, er sprake is van een aanzienlijke kwaliteitswinst. Verder zal een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd om de beoogde ontwikkeling te laten integreren in het landschap.
	- Woningen liggen buiten bebouwingsconcentratie;	- Het vigerend bestemmingsplan 'Someren buitengebied – deelgebied 3' geeft aan dat de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie ligt. Artikel 34.6 van het bestemmingsplan bepaalt dat deze gronden tevens zijn aangewezen als zoekgebied voor ruimte- voor- ruimtewoningen.
	-De verplaatsing van de bedrijfswoning Achterweg 3 is contractueel niet af te dwingen;	- De woning Achterweg 3 zal niet worden verplaatst en worden bestemd als reguliere burgerwoning;

	-Op de locatie van de meeste westelijke woning kan geen sprake zijn van een goed woon en leefklimaat.	- Door de planaanpassingen heeft het meest westelijke perceel geen woonbestemming meer. Hiermee wordt er tegemoet gekomen aan dit zienswijzepunt.
	Het uitgevoerde akoestisch onderzoek geeft aan dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen, geluidsbelasting vanwege wegverkeer, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.	- De maximale snelheid op de weg langs de Steegstraat is teruggebracht van 80 km/h naar 60 km/h. Zoals in het akoestisch onderzoek aangegeven, wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawai in dit geval niet overschreden.
Zienswijze 2	- het aantal woningen langs elkaar gesitueerd in een gesloten rij, verstoort de relatieve openheid van het gebied;	- Op grond van het nu geldende planologisch regime is er een bestemmingsvlak 'Agrarisch bedrijf' met een oppervlakte van circa 12.000 m², waarvan 90% mag worden bebouwd. Op dit bestemmingsvlak was tot voor kort deze locatie een varkenshouderij aanwezig 3.900 m² aan bedrijfsbebouwing. De relatieve openheid waarover appellant spreekt, is slechts tijdelijk en momenteel ook niet planologisch geborgd. - Daarnaast is het aantal woningen langs de Steegstraat teruggebracht naar 4. De woningen zullen in tweetallen worden gesitueerd met een doorkijkmogelijkheid, waardoor de openheid ten opzichte van

		de huidige juridisch-planologische situatie aanzienlijk verbetert.
	- onderbouwing aantal woningen (5) is te mager. Liever 2 tot 3 woningen op de planlocatie.	Onderbouwing waarom de planlocatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling is gezamenlijk met de provincie besproken. De provincie heeft daarbij te kennen gegeven in te kunnen stemmen met een invulling van 4 ruimte voor ruimte woningen aan de straatzijde in de voorgestelde opstelling mits de beeldkwaliteit voldoende geborgd is. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan omdat al onze aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

	- Onderbouwing waarom de planlocatie binnen de ontwikkelrichting van de bebouwingsconcentratie moet worden aangevuld;	In de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 12 t/m 14) is een nadere toelichting gegeven over de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied samen met de ontwikkelrichting van het plangebied.
Zienswijze 3	- Het plan is een aanzet voor stedelijke ontwikkeling;	In de gemeente Someren zijn er plannen die qua omvang en locatie vergelijkbaar zijn. Binnen deze plannen heeft de provincie geconcludeerd dat er geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling.
	- Het bouwvolume op de planlocatie wordt vergroot;	- Het bouwvolume vergeleken met de vorige situatie (veehouderij), wordt niet vergroot. Er stond 3.900 m ² aan bedrijfsbebouwing. De maximale inhoud van een ruimte-voor-ruimte-woning is 900m ³ met daarbij maximaal 150 m ² aan bijgebouwen. Omdat het plan maximaal vier woningen mogelijk maakt, nemen zowel het bouwvolume als de bouwoppervlakte substantieel af.

	- Onderbouwing kwaliteitswinst op de locatie is te mager beschreven	- De ruimtelijke kwaliteitswinst, zoals beschreven op pagina 26 in de toelichting van het bestemmingsplan, is voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Doordat een intensieve varkenshouderij is gesaneerd en daarvoor in de plaats 4 woningen komen, is er sprake van een aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit. Verder zal een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd om de beoogde ontwikkeling te laten integreren in het landschap.
	- Er is geen aanduiding in het verleden geweest dat er op de beoogde planlocatie huizen kwamen. Het open uitzicht is voor een aantal van de kopers de reden geweest om één huis in de buurt te kopen. Verder hebben de bewoners geen inspraakmogelijkheid gehad inzake de invulling van de steegstraat.	De gronden van de planlocatie kennen in het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. Artikel 34.6 bepaalt dat deze gronden tevens zijn aangewezen als zoekgebied voor ruimte-voor-ruimtewoningen. Appellanten hadden dus rekening kunnen houden met het feit dat woningbouw op deze plek tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast bestaat er, op basis van vaste jurisprudentie, geen recht op vrij uitzicht. Op grond van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht is voor een bestemmingsplanprocedure de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Die procedure houdt in dat een gemeente het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage legt. Met de publicatie op 24 maart 2022 en de terinzagelegging voor zes

		weken van 25 maart 2022 is aan deze voorwaarde voldaan. Andere vormen van inspraak zijn wettelijk niet vereist.
--	--	--

3 Conclusie

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

- Ruimtelijke kwaliteitswinst moet verder worden onderbouwd;	Niet gegrond.
- Woningen liggen buiten bebouwingsconcentratie;	Niet gegrond.
- Verplaatsing van de bedrijfswoning Achterweg 3 is contractueel niet af te dwingen	Gegrond; de woning Achterweg 3 zal een reguliere woonbestemming toegekend krijgen en niet worden verplaatst.
- Op de locatie van de meeste westelijke woning kan geen sprake zijn van een goed woon en leefklimaat.	Door de planaanpassingen heeft het meest westelijke perceel geen woonbestemming meer. Hiermee wordt er tegemoet gekomen aan dit zienswijzepunt.
- het aantal woningen langs elkaar gesitueerd in een gesloten rij, verstoort de relatieve openheid van het gebied;	Gegrond; de woningen worden in paren van twee gesitueerd met daartussen een open zone.
- onderbouwing aantal woningen (5) is te mager. Liever 2 tot 3 woningen op de planlocatie.	Gegrond; aantal woningen is teruggebracht naar 4. Verder zullen de woningen in paren van twee worden gesitueerd.
- Onderbouwing waarom de planlocatie binnen de ontwikkelrichting van de bebouwingsconcentratie, moet worden aangevuld;	Gegrond; Op pagina 12 t/m 14 in de toelichting is een nadere onderbouwing gegeven over de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied samen met de ontwikkelrichting van het plangebied.
- Het plan is een aanzet voor stedelijke ontwikkeling;	Niet gegrond.
- Het bouwvolume op de planlocatie wordt vergroot;	Niet gegrond.
- Onderbouwing kwaliteitswinst op de locatie is te mager beschreven	Niet gegrond .
- Er is geen aanduiding in het verleden geweest dat er op de beoogde planlocatie huizen kwamen. Het open uitzicht is voor een aantal van de kopers de reden geweest om één huis in de buurt te kopen. Verder hebben de bewoners geen inspraakmogelijkheid gehad inzake de invulling van de steegstraat.	Niet gegrond.

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft daarom om gewijzigd te worden vastgesteld.

4 Doorgevoerde aanpassingen

- De woning Achterweg 3 zal niet verplaatst worden naar de Steegstraat, zoals beoogd in de ontwerpfase. De woning blijft op de huidige locatie staan en krijgt een reguliere woonbestemming.
- Er worden niet langer vijf ruimte-voor-ruimte-woningen in een gesloten rij langs de Steegstraat gesitueerd. Dit is teruggebracht naar vier woningen die in koppels worden gerealiseerd.
- Er is een nadere toelichting over de ruimtelijke structuur van de omgeving en het plangebied samen met de ontwikkelingsrichting van het gebied toegevoegd. Er wordt nader onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het plangebied en de ontwikkelingsrichting.

Bijlage 1 Publicatie ontwerp bestemmingplan

Ontwerpbestemmingsplan Steegstraat 19 – Achterweg 3 Someren

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 25 maart 2022 het ontwerpbestemmingsplan "Steegstraat 19 – Achterweg 3" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02021015-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 5 mei 2022.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Steegstraat 19 – Achterweg 3" voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. De huidige bedrijfswoning Achterweg 3 krijgt een reguliere woonbestemming, daarnaast worden er vier Ruimte voor Ruimte woningbouw kavels ontwikkeld. De locatie wordt ook voorzien van een landschappelijke inpassing.

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.BP02021015-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 Zienswijze 1

AANTEKENEN

De Raad van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Correspondentieadres

Telefoon

Fax

Tevens per e-mail: gemeente@someren.nl

Betreft _____ Eindhoven, 26 april 2022
Onderwerp: ontwerp BP Steegstraat 19 – Achterweg 3
zienswijze
Onze ref.: HWN/59339
E-mail: _____
Doorkiesnr.: 040 – 250 14 92

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer _____ wonend aan het adres _____, hierna te noemen cliënt, met de navolgende kwestie waarvoor hij verder woonplaats kiest ten kantore van Boskamp & Willems Advocaten, postbus 8727 te (5605 LS) Eindhoven.

Cliënt heeft kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Steegstraat 19 – Achterweg 3 Someren, welke met ingang van 25 maart 2022 ter inzage is gelegd. Cliënt kan zich met dat ontwerpplan niet verenigen en heeft mij geïnstrueerd daarover namens hem een zienswijze naar voren te brengen, hetgeen hierdoor tijdig geschiedt.

Met de planologische wijziging wordt beoogd de bouw van vijf (burger)woningen mogelijk te maken vanwege de sanering van een varkensbedrijf (met toepassing van de saneringsregeling varkenshouderij). Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, is naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zoals blijkend uit de toelichting bij het ontwerpplan, benodigd dat vier ruimte-voor-ruimte-titels worden aangekocht en dat een bestaande bedrijfswoning (Achterweg 3) wordt “vervangen” en verplaatst. Naar de mening van cliënt is het project in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, in strijd met het gemeentelijke beleid ten aanzien van Ruimte-voor-ruimte-woningen (zoals blijkend uit de Structuurvisie) en in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast ontbreekt een deugdelijk onderzoek naar de effecten van het plan en geldt dat in elk geval een

Vervolgblad: 1

26 april 2022

onderdeel van het plan geen realiteitswaarde heeft. Dat laatste betreft het vervangen en verplaatsen van de bedrijfswoning Achterweg 3.

Achterweg 3

Cliënt is eigenaar van de bedrijfswoning Achterweg 3. Over het vervangen en verplaatsen van die bedrijfswoning zijn, noch door burgemeester en wethouders, noch door de initiatiefnemer, afspraken met cliënt gemaakt. De initiatiefnemer kan evenmin contractueel afdwingen dat cliënt toestemming geeft voor het amoveren van de bedrijfswoning, om daarmee een verplaatsing mogelijk te maken.

Gelet op het vorenstaande is geenszins aannemelijk dat dit onderdeel van het project binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Daarmee heeft het plan, voor dit onderdeel, geen realiteitswaarde. Reeds daarom hadden burgemeester en wethouders moeten concluderen dat aan dit plan geen medewerking kan worden verleend.

Bij het vorenstaande is zeker ook van belang dat weliswaar is beoogd met een voorwaardelijke verplichting te regelen dat een nieuwe (burger)woning ter vervanging van de bedrijfswoning pas mogelijk is wanneer de bestaande woning is gesloopt, maar anderzijds is er wel direct al voor gekozen om de bestaande bedrijfswoning weg te bestemmen door op het betrokken perceel de enkelbestemming “Agrarisch” te leggen. Daarmee wordt de bedrijfswoning, en het gebruik daarvan, onder het overgangsrecht gebracht. Zoals uit het vorenstaande blijkt, ontbreekt elke grondslag daarvoor. Nu totaal geen zicht bestaat op het slopen van de woning binnen de planperiode, dient de vigerende bestemming te worden gehandhaafd.

Los van het feit dat de enkelbestemming “agrarisch” voor Achterweg 3 geen realiteitswaarde heeft, moet worden opgemerkt dat aan de beoogde bestemmingswijziging geen deugdelijk onderzoek ten grondslag ligt. Zo is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de beoogde sloop van de woning op flora en fauna.

Wellicht ten overvloede wordt tevens opgemerkt dat burgemeester en wethouders in een brief aan Crijns Rentmeesters B.V. d.d. 7 juli 2020, in reactie op een aangepast principeverzoek, weliswaar hebben opgemerkt dat het ruimtelijk voorstelbaar is om onder voorwaarden de bedrijfswoning te verplaatsen, maar dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden die zij in die brief hebben gesteld. Zo is geen sprake van het “herbouwen” van een bedrijfswoning ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. Het gaat om de bouw van een burgerwoning in ruil voor de sloop van een bedrijfswoning. Daarbij is van belang dat een agrarische bedrijfswoning in het buitengebied functioneel passend is, terwijl dat als uitgangspunt niet geldt voor een burgerwoning in het buitengebied.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder de bestaansprofiel/hoofdwetgeving wordt vermeld, dan wel tot driemaal het in de betreffende zaak

Evenmin wordt voldaan aan de voorwaarde dat verplaatsing van de bedrijfswoning noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. En ook is niet (voldoende) onderzocht of de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de nieuwe woning, niet worden belemmerd.

Vanwege het feit dat de afstand tussen de beoogde locatie voor de te verplaatsen bedrijfswoning en het naastgelegen agrarisch bedrijf minimaal is, is zelfs zonder meer aannemelijk dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor dat agrarisch bedrijf wel worden belemmerd. Dat is in strijd met de voorwaarden die burgemeester en wethouders in hun brief van 7 juli 2020 hebben gesteld.

Het verplaatsen van de woning is tevens in strijd met artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening. Daarin is namelijk bepaald dat een bestemmingsplan enkel kan voorzien in de bouw van een (burger)woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. De beoogde locatie van de te herbouwen woning Achterweg 3 is niet gelegen binnen het bestaande bouwperceel van Steegstraat 19. Daarbij komt dat onder lid a is bepaald dat het bestemmingsplan moet verzekeren dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. In het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt dit niet verzekerd, gezien de formulering van de voorwaardelijke verplichting. Die formulering is niet zodanig dat daarmee is geborgd dat de woning op Achterweg 3 feitelijk wordt opgeheven. Door het plan zal de bestaande woning onder het overgangsrecht gaan vallen en ontstaat een bouwkaavel waarop geen burgerwoning gebouwd kan worden.

Steegstraat 19

Voor de geprojecteerde woningen aan de Steegstraat geldt dat het meest westelijke bestemmingsvlak is gekoppeld aan het slopen van de bedrijfswoning Achterweg 3. Voor dat bestemmingsvlak geldt namelijk de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaarde sloop". Voor de vier andere woningen geldt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte".

De geprojecteerde westelijke woning grenst echter pal aan een bouwvlak dat hoort bij het op Steegstraat 9 gevestigde agrarisch bedrijf, waardoor aannemelijk is dat op die locatie geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woonklimaat. Omdat binnen het gekoppelde bouwvlak bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij is toegestaan, dient op basis van de VNG-Handreiking 'bedrijven en milieuzonering' te worden uitgegaan van een afstand van 200 meter ten opzicht van geurige objecten. En wordt 50 meter geadviseerd tussen een intensieve veehouderij en woningen ten aanzien van het geluidsaspect, respectievelijk 30 meter voor stofhinder. De invloed van de toegelaten agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van die meest westelijk geprojecteerde woning is niet, althans onvoldoende onderzocht. Reeds daarom kan het bestemmingsplan niet (ongewijzigd of zonder nader onderzoek) worden vastgesteld.

wel dat het onderhavige ontwikkeling niet hoeft te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat namelijk om de bouw van vijf woningen op een locatie waar thans wel enige bedrijfsmatige bebouwing aanwezig is, maar waarvoor geldt dat alleen al vanwege de functiewijziging, sprake is van een ingrijpende aanpassing. Hierbij zij opgemerkt dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, niet relevant is of het plan al dan niet belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het antwoord hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In het onderhavige geval is sprake van een wijziging die qua aard zeer ingrijpend is.

Het plan verplaatst daarbij de woning Achterweg 3 van de huidige locatie (binnen de bebouwingsconcentratie) naar de nieuwe locatie buiten de bebouwingsconcentratie. Hierdoor is geen sprake van zuinig ruimtegebruik.

In de planregels is (in de artikelen 4.2.2) opgenomen dat de woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte" een inhoud mogen hebben van 900 kubieke meter. Daarmee wordt bebouwing toegelaten die veel omvangrijker is dan elders in het aangrenzende buitengebied, waarop genoemde functieaanduiding niet van toepassing is, wordt toegestaan. Kennelijk wordt die ruimere bebouwingsmogelijkheid toegestaan omdat sprake is van aangekochte ruimte-voor-ruimte-titels. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1352) volgt echter dat het enkele feit dat gebruik wordt gemaakt van een ruimte-voor-ruimte-titel, onvoldoende is om een woning met een grotere inhoud toe te staan dan in de omgeving gebruikelijk is. In rechtsoverweging 12.3 van die uitspraak overweegt de Afdeling:

"Aangezien voor de overige woningen aan de Laan van Heemstede waarop het regime van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas" van toepassing is, een inhoud van 775 m3 ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, lag het op de weg van de raad te onderbouwen waarom het mogelijk maken van een woning van 901 m3 op deze locatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat heeft de raad niet gedaan. Gelet hierop bestaat aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan, voor zover daarmee een woning in het verlengde van de Laan van Heemstede met een inhoud van 901 m3 wordt mogelijk gemaakt, niet deugdelijk heeft gemotiveerd."

Ook in het onderhavige geval is niet deugdelijk gemotiveerd waarom het ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn dat de geprojecteerde woningen aan de Steegstraat een grotere inhoud hebben dan de overige woningen in de omgeving.

Tevens is van belang dat de bouwregels ten aanzien van bijgebouwen onduidelijk zijn en kunnen leiden tot rechtsonzekerheid. Niet duidelijk is namelijk of de

Bij het vorenstaande is van belang dat de Gebiedsaanduiding “overige zone – bebouwingsconcentratie” zoals opgenomen in dit ontwerpplan en in het bestemmingsplan “Buitengebied” blijkens de begripsbepalingen slechts een indicatie is voor een kernrandzone, een bebouwingslint of een bebouwingscluster. De in het onderhavige gebied aanwezige bebouwing kwalificeert niet als zodanig.

In de toelichting bij het bestemmingsplan “Buitengebied” is hierover, in paragraaf 3.2, het volgende opgenomen:

“Bij de toetsingscriteria zijn Ruimte voor Ruimte zoekgebieden aangewezen. In de Verordening Ruimte is het begrip BIO woning afgeschaft (met een overgangsregeling). Vanaf 1 januari 2011 bestaan er geen BIO woningen meer, wel kunnen de Ruimte voor Ruimte zoekgebieden worden verruimd door bebouwingsconcentraties aan te wijzen. De gemeente Someren heeft dit met de vaststelling van de BIO structuurschets en recentelijk de Structuurvisie Buitengebied gedaan.”

Hieruit volgt dat voor het antwoord op de vraag of een projectlocatie ligt in een bebouwingsconcentratie waar de toevoeging van RvR-woningen afweegbaar is, de Structuurvisie bepalend is.

Tevens is van belang dat de aanduiding “bebouwingsconcentratie” geen rechtstreekse titel oplevert voor de bouw van RvR-woningen. Zoals in de vorige alinea al is opgemerkt, is in die gebieden de bouw van die woningen afweegbaar. En ook daarbij speelt dan weer een rol wat hierover is opgenomen in de Structuurvisie. Vrij vertaald: de gebiedsaanduiding vormt een grove indicatie dat sprake kan zijn van een locatie die geschikt is voor de bouw van RvR-woningen, maar vervolgens moet nader worden beoordeeld of de locatie ook daadwerkelijk geschikt is. Dat dient in eerste instantie te geschieden aan de hand van de Structuurvisie en vervolgens door concreet onderzoek te doen naar de specifieke kwaliteiten van de locatie. Aldus handelend leidt dat tot de conclusie dat de locatie niet geschikt is voor de bouw van RvR-woningen.

Overigens wordt evenmin voldaan aan de voorwaarde dat tegenover de toevoeging van extra woningen, sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst. Een beroep op de Ruimte-voor-ruimte-regeling is daarvoor niet voldoende. Het staat immers niet vast dat de aan te kopen titels afkomstig zijn van de sloop van stallen binnen de grenzen van de gemeente Someren.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is, in paragraaf 3.1.2, gesteld dat toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de beoogde ontwikkeling van vier ruimte-voor-ruimte-woningen en de verplaatsing van een bedrijfswoning niet nodig is. Daarbij is opgemerkt dat blijkens de jurisprudentie de bouw van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Cliënt betwist niet dat uit de jurisprudentie volgt dat (soms) de bouw van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, maar betwist

maximale oppervlakte van 250 m² voor bijgebouwen enkel geldt voor de te verplaatsen bedrijfswoning, of ook de Ruimte-voor-ruimte-woningen. Maar ook als die maximale maat enkel zou gelden voor de te verplaatsen bedrijfswoning, moet worden vastgesteld dat nergens uit blijkt dat voor de ruimere bouwmogelijkheid (100 m² extra) conform de landschapsinvesteringsregeling extra moet worden geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Laat staan dat zulks geborgd is.

Achterweg 3 en Steegstraat 19

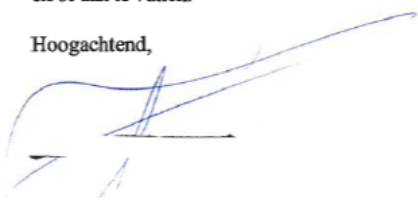
Weliswaar is in paragraaf 4.2.3 van de toelichting bij het ontwerpplan terecht opgemerkt dat in de Wet geurhinder veehouderijbedrijven een bijzondere positie is gecreëerd voor ruimte-voor-ruimte-woningen of een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten bewerking stellen van de veehouderij, maar dat laat onverlet dat in de onderhavige bestemmingsplanprocedure moet worden onderzocht of ter plaatse van de op te richten woning sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. En daarbij speelt wel degelijk een rol of ter plaatse van die woning de geurbelasting niet te hoog is.

Ook is van belang dat uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de ter plaatse van de geprojecteerde woningen optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer, de voorkeurgrenswaarde overschrijdt. Weliswaar is het mogelijk een hogere grenswaarde aan te vragen en vast te stellen om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, maar dat neemt niet weg dat uit het onderzoek volgt dat de locatie vanwege de optredende geluidbelasting in beginsel ongeschikt is. Om die reden had moeten worden onderzocht of de bij de sanering van het bedrijf vrijkomende ruimte-voor-ruimte-titels kunnen worden ingezet voor de bouw van woningen op een planologisch meer geschikte locatie. Dat onderzoek is ten onrechte achterwege gelaten.

Het is op grond van het vorenstaande dat ik u namens cliënt verzoek zijn zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig niet, althans gewijzigd, vast te stellen.

Namens cliënt behoud ik mij het recht voor de zienswijze nader te onderbouwen en/of aan te vullen.

Hoogachtend,



Bijlage 3 zienswijze 2

Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL68ING0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Steegstraat 19 en Achterweg 3 Someren'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Steegstraat 19 en Achterweg 3 Someren' ligt tot en met 5 mei 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-bestemmingsplan Steegstraat 19 en Achterweg 3 Someren voorziet in de omzetting van de bestemmingen Agrarisch Bedrijf (veehouderij met een klein bestemmingsvlak op afstand verbonden door koppelteken) en Agrarisch naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch zodat vier ruimte voor ruimte woningen en één vervangende woning kunnen worden opgericht. Deze laatste woning vervangt de bedrijfswoning gelegen in het kleine vlak dat in het vigerend plan nog met een koppelteken aan de agrarische bedrijfsbestemming is verbonden. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, het koppelteken wordt verwijderd en dit kleine vlak op afstand zal worden herbestemd tot Agrarisch.

Het plangebied is gelegen in werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied" en voor het grootste deel eveneens in werkingsgebied "Verstedelijk afweegbaar".

Vooroverleg

Ondanks dat het inventarisatieformulier duidelijk maakt dat een voorontwerp ter beoordeling diende te worden aangeboden is dit niet gebeurt. Wij verzoeken u in de toekomst een voorontwerp in te dienen op het moment dat het inventarisatieformulier duidelijk maakt dat dit gewenst is voor de betreffende ontwikkeling.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295816/5068378

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging is vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening op 15 april 2022 in werking getreden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

Ingevolge artikel 3.80 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Dit artikel bepaalt o.a. dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Wij constateren dat onderhavige locatie in het vigerend plan weliswaar de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentratie" (Boerenkamplaan) kent maar een onderbouwing ontbreekt hoe deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van deze bebouwingsconcentratie. In dit verband constateren wij dat deze vijf woningen zijn voorzien aan een zijtak (Steeglaan) van de bebouwingsconcentratie en in een vrijwel gesloten rij zijn gesitueerd. Daardoor wordt de relatieve openheid ter plaatse verstoord. Wij verzoeken u te onderbouwen waarom vijf woningen op deze locatie noodzakelijk zijn en geven u in overweging op deze locatie twee of maximaal drie woningen te realiseren. In dat geval is de ontwikkeling meer passend binnen de bestaande structuur. Voortsnog achten wij de voorliggende invulling niet passend.

Tevens hebben wij geconstateerd dat aan een andere belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. In artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV is aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295816/5068378

Op dit moment zijn er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van deze titels wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV.

Planregels

Planregel 3.1.a. maakt Agrarische doeleinden mogelijk. Wij adviseren hier "grondgebonden" aan toe te voegen.

Planregel 3.1.d. maakt ook verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen mogelijk. Dit is niet passend binnen een agrarische bestemming.

Ten aanzien van artikel 4.5 van de planregels (afwijken van de gebruiksregels) merken wij op dat hier opnieuw afwijkmogelijkheden zijn opgenomen waar wij al eerder (voorontwerp Vaardijk ongenummerd, C2289615) inhoudelijke opmerking over hebben gemaakt. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp Vaardijk ongenummerd aangepast. Wij verzoeken u de planregels nogmaals te beoordelen aan de hand van de opmerking die zijn gemaakt in het kader van het voorontwerp Vaardijk ongenummerd. Ook verzoeken wij u dringend in de toekomst de planregels aan de hand van eerder gemaakte opmerkingen te controleren voordat deze ter beoordeling worden aangeboden.

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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

2 mei 2022

Ons kenmerk

C2295816/5068378

Bijlage 4 Zienswijze 3

Someren 05-05-2022

Gemeente Someren

t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Someren Wilhelminaplein 1

5711 EK Someren

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 Achterweg 3" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02021015-OW01

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Someren,
Als bewoners van ... tekenen wij hierbij een zienswijze aan tegen het ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 Achterweg 3" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02021015-OW01. Wij zijn het niet eens met het voorgenomen besluit om de bestemming aan de locatie aan de Steegstraat / Achterweg in Someren van 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'Wonen', mede vanwege onderstaande punten:

1. Voorafgaand aan de aankoop van de gronden van het bouwplan CPO aan de Atalanta (CPO IV) is er de vraag gesteld aan een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Someren of er toekomstige glastuinbouw-/woningbouwplannen lagen aan de zuidzijde van de Burgemeester Roelslaan, tegenover het plangebied van CPO IV, in verband met het weidse uitzicht. Een van de grote voordelen van het wonen aan de rand van Waterdael III.

Hierop is door de beleidsmedewerker van de gemeente gereageerd:

Deze gronden kennen een agrarische bestemming in ons bestemmingsplan Buitengebied 2013 (te raadplegen op www.ruimteliikeplannen.nl en onze website onder bestemmingsplannen). In onze structuurvisie Someren 2028, te raadplegen via onze website onder bestuur-> beleid, kent deze zone geen specifieke aanduiding. Hier ligt met de kennis en inzichten van nu dus geen verstedelijkingsopgave of intentie.

Dit is voor een aantal van ons bij de beslissing tot de aankoop van de bouwgrond in het plan CPO IV van de gemeente van wezenlijk belang geweest. Ten tijde van de beslissing tot aankoop waren er namelijk ook andere mooie percelen te koop om een woning op te bouwen. Maar juist het uitzicht van de percelen aan de Atalanta te samen met het bericht van de gemeente dat er geen verstedelijking, sprak ons als koper(s) aan. Ook bij de ontwikkeling van het opvolgende CPO project (CPO V) is de door de gemeente aangegeven dat er geen verstedelijking aan de andere zijde van de Burgemeester Roelslaan plaats zou vinden.

Daarnaast staat in het onlangs (d.d. 21-07-2021) vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Someren — Deelgebied 3" het gebied niet aangewezen als mogelijke woningbouw-ontwikkeling. Dit terwijl er in dit bestemmingsplan op diverse andere locaties binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Someren Deelgebied 3" wel aangegeven wordt dat er mogelijkheden zijn voor een bestemmingswijziging naar woningbouw. Wij konden er op basis van dit bestemmingsplan ook nog steeds van uit gaan dat de er geen verstedelijking c.q. woningbouw aldaar zou plaats vinden. Het concrete beleid van de gemeente gaf geen enkele aanleiding om anders te vermoeden.

2. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 Achterweg 3" staat aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders per brief op 7 juli 2020 kenbaar heeft gemaakt in principe medewerking te verlenen aan de voorgenoemde ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging aan de Steegstraat.
Deze mededeling is niet kenbaar gemaakt aan belanghebbende en niet gepubliceerd. Hierdoor hebben belanghebbende eerder geen bezwaar/reactie kunnen geven richting gemeente. Belanghebbende hebben ook geen enkele mogelijkheid gehad tot inspraak inzake de invulling van de Steegstraat.
3. Het varkensbedrijf is, volgens zeggen in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 — Achterweg 3", gesaneerd met toepassing van de Saneringsregeling Varkenshouderij. Het ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 — Achterweg 3" dient ten behoeve van het realiseren van een passende herbestemming.
De lintbebouwing die ontstaat door de ontwikkeling met 4 ruimte voor ruimte woningen én een verplaatsing van een bedrijfswoning is uitgestrekter dan het bouwvolume van voorheen, waardoor het landschappelijk uitzicht van de woningen aan de rand van Waterdael III (de CPOwoningen) verslechterd wordt ten opzichte van de situatie bij de aankoop van de percelen. Zoals reeds aangegeven tegen de verwachtingen, onder meer gevormd door de verkregen informatie van de gemeente, in.
Daarnaast is de ontwikkeling van de 5 bouwkavels een groot zichtbaar financieel voordeel voor de huidige grondeigenaar, die de intentie heeft deze (of een deel van de) bouwkavels te verkopen. Naar wij begrepen hebben, ligt er op 3-4 kavels al een toezegging om het kavel te kopen. Buiten de vergoedingen vanuit de Saneringsregeling Varkenshouderij ontstaat er uitsluitend een financieel voordeel voor de initiatiefnemer door de verkoopopbrengsten van een kavel met woningbouw-bestemming, wat niet de intentie is van de Saneringsregeling.
4. Met het verlenen van medewerking om op de locatie Steegstraat 19-Achterweg 3 woningbouw te realiseren, vervat in dit ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 Achterweg 3", ligt er een logische verdere verstedelijking in het gebied tussen de Steegstraat (achterzijde woningen) en de Burgemeester Roelslaan in het vooruitzicht. Een van de voorwaarden voor ruimte voor ruimte ontwikkeling is dat er geen sprake mag zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Met deze ruimte voor ruimte ontwikkeling is deze aanzet wel degelijk aanwezig en voor de hand liggend.
5. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gerefereerd naar artikel 3.80, waarin aangegeven wordt dat de ruimte voor ruimtekavels dienen te voldoen aan een aantal regels.

a.) er dient spraken te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de genoemde sub-criteria op pagina 22 van het bestemmingsplan.

De onderbouwing voldoet niet aan de regels. Er wordt op pagina 22-23 namelijk niet aangetoond dat pg ruimte-voor-ruimte-kavel (dus ieder afzonderlijk) sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Men onderbouwt alleen voor het gehele gebied. Daarnaast is het zeker geen aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit voor de voorheen niet bebouwde oppervlakten.

b.) De ruimte-voor-ruimte-kavel dient op een planologisch aanvaardbare locatie te liggen.

In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Someren — Deelgebied 3" is er voor deze locatie geen enkele melding gemaakt voor het voornemen van een bestemmingsplanwijziging en/of medewerking door de gemeente. Andere locaties zijn wel als aanvaardbare locaties benoemd. Dit terwijl, zoals in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan "Steegstraat 19 Achterweg 3" staat aangegeven het college van burgemeester en wethouders al in juli 2020 kenbaar heeft gemaakt in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Deze brief dateert van 20 juli 2020 terwijl het

Bestemmingsplan "Buitengebied Someren — Deelgebied 3" op 21 juli 2021 is vastgesteld. Één jaar later! De ontwikkeling in de Steegstraat was dus wel bekend, maar (bewust) niet opgenomen. Wij als redelijk denkend en handelende bewoners hoefden er dan ook niet van uit te gaan dat de kans aanwezig zou zijn dat de 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf kort na het vaststellen van het Bestemmingsplan "Buitengebied Someren — Deelgebied 3" zou wijzigen in 'Wonen'.

c.) een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd.

De toelichting bij het bestemmingsplan refereert naar de nadere uitwerking, opgenomen in paragraaf 2.2.2.. Paragraaf 2.2.2 zegt niets over de landschappelijke inpassing. Paragraaf 2.2.3 refereert hier wel aan.

De gemeente Someren wil met het "beeldkwaliteitsplan Buitengebied" de dynamiek en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied op een positieve wijze met elkaar verbinden, zodat veranderingsprocessen in het landelijk gebied op een liefst eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. Het toevoegen van 5 woningen, met een kader van een groene zone eromheen heeft niets te maken met een eenvoudige en bijna natuurlijke wijze van bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en diversiteit. Wel schept het een precedent voor een verdere verstedelijking in het gebied tussen de Steegstraat (achterzijde woningen) en de Burgemeester Roelslaan.

d.) er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Er wordt aangegeven dat dit niet van toepassing is, echter is het wel een logische stedelijke ontwikkeling dat de groene ruimte tussen de te bouwen woningen aan de Steegstraat en Waterdael III later aangemerkt gaat worden als een inpassing van een woningbouwlocatie. Zeker in het licht bezien van 'met elkaar verbinden' zoals vermeld onder sub c.). Het landschappelijke karakter van het plangebied, alsmede ons weidse uitzicht, gaat met een dergelijke stedelijke ontwikkeling verloren.

Mede op grond van bovenstaande overwegingen en motiveringen concluderen wij dat de Gemeente Someren ten onrechte medewerking heeft verleend aan het ontwerpbestemmingsplan "Steegstraat 19 — Achterweg 3" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02021015-OW01 en dringen wij aan op een herziening van dit besluit.

Wij vertrouwen op een correcte afhandeling van deze zienswijzen en zien uw herziening van dit besluit gaarne tegemoet.

Met vriendelijke groet